



## E/F Klintegaarden

### Referat af ordinær generalforsamling 2020

Tirsdag den 8. september 2020 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Klintegaarden i Aarhus Internationale Sejlsportscenter.

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. Vedlagt vedligeholdelsesplan (version 2020)  
Ejerforeningens bestyrelse fremsætter forslag om iværksættelse af vedligeholdelse af facader samt vinduesudskiftning i villa N – til udførelse i foråret 2021.  
Vinduer og altandøre er meget medtagne og facaderne trænger til reparation og vedligeholdelse. Nye vinduer med Thermo glas til villa N er principgodkendt af kulturstyrelsen.  
Detailprojekt og ansøgning om tilskud fremsendes til kulturstyrelsen primo oktober 2020.  
Prisen på det samlede projekt, for villa N, forventes at blive på ca. kr. 800.000, - inkl. moms og stillads.
5. Fremlæggelse og godkendelse af det kommende års driftsbudget
6. Indkomne forslag, der er ikke indkommet nogle forslag
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter  
Bestyrelsesmedlemmer på valg er Per Bygholm, Peter C. Nielsen – begge er villige til genvalg
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Formand Ove Nyrnberg bød velkommen til generalforsamlingen.

Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ejerforeningen var repræsenteret ved et fremmøde på 269/1000 af det samlede fordelingstal og 38 lejligheder var repræsenteret.

For CEJ Ejendomsadministration deltog advokat Michael Sommer.

Fra CEJ Ejendomsadministration deltog Rie Hermansen.

#### **Ad 1. Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog Michael Sommer som dirigent og Rie Hermansen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.



Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet generalforsamlingen dog på grund af corona havde måttet udsættes ud over den frist, der fremgår af vedtægten. Dagsordenen blev godkendt.

#### **Ad 2. Beretning**

Formandens beretning er vedlagt referatet.

Beretningen blev enstemmigt godkendt med akklamation.

#### **Ad 3. Regnskab**

Michael Sommer gennemgik foreningens regnskab.

Regnskabet viser omkostninger til fordeling på 2.673.093 kr. og en efterbetaling på 43.668 kr.

Efterbetalingen vil ske sammen med fællesudgifterne for oktober 2020.

Der blev stillet spørgsmål til vandudgiften på kr. 316.622,68, om det ikke er muligt at få individuelle målere på vandforbruget, Søren Bjerring oplyste, at det sandsynligvis om få år vil blive lovpligtigt med individuelle vandmålere, og at bestyrelsen vil tage det op til den tid.

Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

#### **Ad 4. Vedligeholdelsesarbejder**

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til punktet blev det af dirigenten konstateret, at bestyrelsens forslag vedr. vedligeholdelsesarbejde for Villa N, - kunne godkendes enstemmigt.

”Ejerforeningens bestyrelse fremsætter forslag om iværksættelse af vedligeholdelse af facader samt vinduesudskiftning i villa N – til udførelse i foråret 2021.

Vinduer og altandøre er meget medtagne og facaderne trænger til reparation og vedligeholdelse. Nye vinduer med Thermo glas til villa N er principgodkendt af kulturstyrelsen.

Detailprojekt og ansøgning om tilskud fremsendes til kulturstyrelsen primo oktober 2020.

Prisen på det samlede projekt, for villa N, forventes at blive på ca. kr. 800.000, - inkl. moms og stillads.”

#### **Ad 5. Budget**

Michael Sommer gennemgik udkast til budget. Udgift til fordeling er 2.794.000 kr.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 6. Forslag**

Ingen indkomne forslag

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

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



Som suppleanter til bestyrelsen blev Søren Dall-Hansen genvalgt og Rune Randlev blev valgt, begge enstemmigt med akklamation.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand Ove Nyrnberg	Skovvejen 46 I, 2. th.	(på valg i 2021)
Per Bygholm	Skovvejen 46 N, st.	(på valg i 2022)
Peter C. Nielsen	Skovvejen 44 E, 2. tv.	(på valg i 2022)
Jens Friis-Jensen	Skovvejen 46 I, 2. tv.	(på valg i 2021)
Søren Bjerring	Skovvejen 44B, 3. tv.	(på valg i 2021)
1. Søren Dall-Hansen	Skovvejen 46 K, 3. tv.	(på valg i 2021)
2. Rune Randlev	Skovvejen 46 m, st.	(på valg i 2021)

#### Ad 8. Valg af revisor

BDO blev enstemmigt genvalgt.

#### Ad 9. Eventuelt

Ejerforeningen har en aftale med YouSee, det blev foreslået, at bestyrelsen genforhandler kontrakten med YouSee, for en bedre pris og hastighed.

Der blev drøftet flere punkter under eventuelt, fx at flage ved festlige lejligheder, flytning af sandkassen og at lave små køkkenhaver/plantekasser på garagedækket.

Der var på forhånd skriftligt, men blev også af flere af de fremmødte udtrykt en stor tak til bestyrelsens medlemmer for det kæmpe arbejde, de gør for ejerforeningen, ikke mindst i forbindelse med renoveringsarbejdet og fritagelse for ejendomsskat (grundskyld).

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.15.

Dato: \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2020

Som dirigent:

Formand:

.....  
Michael Sommer

.....  
Ove Nyrnberg

## **Bestyrelsens årsberetning ved generalforsamlingen, den 8. september 2020.**

Velkommen til generalforsamlingen, som i år er blevet udsat 2 gange p.g.a. corona-situationen i Danmark. Vi håber, at alle sidder med god afstand og har håndsprit med.

Bestyrelsen vil nu fortælle om det foreningsår der er gået, og se frem på det kommende år.

Vi har siden sidste generalforsamling holdt 14 møder.

### **Ejendommen og dens vedligeholdelse.**

Ligesom sidste år vil vi begynde med vores vigtigste arbejdsområde: Selve ejendommen.

Det store projekt i 2018 var: Facaderenovering og udskiftning af vinduer og altandøre i 50 lejligheder mod vandet. Det kaldte vi ”**Etape 1**”.

Den er vel overstået og 1-års gennemgangen i 2019 gik fint.

”**Etape 2**” vil omfatte de resterende lejligheder med vinduer mod havnen og mod syd. Endvidere omfatter etape 2 alle facadedøre og vinduer i opgangene mod havnen og indergården.

Alle detaljer i etape 2 blev, i slutningen af 2019, godkendt af kulturstyrelsen.

**Facaden mod Skovvejen** blev sidst renoveret for 20 år siden.

Som vi besluttede på sidste års generalforsamling, så er facaden mod Skovvejen blevet renoveret i dette forår.

Alle fuger er blevet skåret ud og fornyet. Hele overfladen blev repareret og malet.

Projektet fik et meget vellykket forløb og blev færdigt 3 uger før tid.

Budgettet blev overholdt, og facaden står nu flot, skarp og vandtæt.

Selv fortovet er blevet rensat - som en fin afslutning på projektet.

**Etape ”Villaerne”** omfatter facaderenovering og vinduesudskiftning i lejlighederne i opgang M og N.

Villaerne blev forrige år registreret og beskrevet af arkitektfirmaet, Kjaer og Richter, som på vores vegne fremsendte ansøgning om vinduesudskiftning til kulturstyrelsen.

Desværre var kulturstyrelsen ikke, umiddelbart, imødekommende overfor ansøgningen.

I april 2019 afholdt bestyrelsen et info-møde for de involverede ejere af lejligheder i villaerne.

Mødet resulterede i, at vi nedsatte en arbejdsgruppe bestående af de deltagende ejere fra villaerne og tre bestyrelsesmedlemmer.

Kulturstyrelsens sagsbehandler, blev i slutningen af året inviteret til et møde, således som hun selv havde tilbudt det. På mødet skulle arbejdsgruppen og styrelsen drøfte, hvordan vi kan renovere villaerne, så der både tages hensyn til fredningsværdierne og til den nutidige funktionalitet for beboerne.

Den 10. januar 2020 blev mødet så afholdt i fællesrummet. De fleste ejere af lejligheder i villaerne, vores arkitekt samt 3 bestyrelsesmedlemmer deltog.

Som oplæg til mødet havde ejerforeningen fremsendt et notat på 4 sider samt tegninger og fotodokumentation.

Mødet endte med en konklusion om, at sagsbehandleren ville genlæse notatet samt det øvrige, foreliggende materiale.

Den 6. februar 2020 modtog ejerforeningen så svaret fra kulturstyrelsen: Villa N og M skulle opfattes forskelligt i fredningsmæssig henseende. Derfor kunne vi udskifte med termoruder i villa N, men med enkeltlagsruder (gerne med forsatsrudeløsning) i villa M. De få oprindelige vinduer måtte ikke udskiftes og der var en række krav til vinduesudformningerne i de nye vinduer, der skulle overholdes.

Senere i dagsordenen skal vi drøfte bestyrelsens konkrete forslag til facaderenovering og nye vinduer i villa N.

#### **Facaderne ind mod gården i blokkene.**

I svaret fra kulturstyrelsen, vedrørende villaerne, berører man også vinduesudskiftning i blokkene. Bestyrelsen har ønsket at dette kunne ske med samme type vinduer, som er anvendt ud mod Skovvejen og havnen.

Men kulturstyrelsen skriver, at eventuel udskiftning af vinduer skal ske til særlige trævinduer med termoglas.

Arbejdet med at tegne disse vinduer, detaljeret - og få udregnet priser - er i gang. Kulturstyrelsen skal godkende tegningerne.

#### **Balkonen (ud for opgang K og L)**

Terrassen ud for opgang K og L fik ny overfladebelægning i maj-juni 2019.

Desværre var den nye belægning mangelfuldt udført, idet et stort antal buler viste sig i overfladen - umiddelbart efter arbejdets udførelse.

Bestyrelsen valgte derfor at tilbageholde hele det aftalte beløb for arbejdets udførelse og bad entreprenøren redegøre for, hvordan han ville udbedre manglerne.

Efter en del telefonsamtaler og mailkorrespondance med entreprenøren, Bjarmodan, bad denne Teknologisk Institut om at besigtige buledannelsen og komme med forslag til udbedring af det udførte arbejde - alt på vegne af Bjarmodan.

Konsulenten fra Teknologisk Institut besigtigede skaderne i januar 2020, og rapporten fremkom i maj måned 2020.

Rapporten fra Teknologisk Institut gav nogle svar, men gav også anledning til nye spørgsmål, som bestyrelsen bad Bjarmodan besvare.

Bjarmodan udførte i foråret udbedring i et prøvefelt, som har været observeret.

Her i august har Bjarmodan udnyttet det gode vejr til at udbedre resten af området.

For nogle dage siden blev arbejdet færdigt og den oprindelige entreprisesum blev udbetalt, men med angivelse af, at der er tale om en slutfaktura.

### **Elevatorene.**

Arbejdstilsynet har indført nogle nye 2020-krav, som skal sikre montørerne et bedre arbejdsmiljø.

Det handler om faldsikringer på taget, afskærmninger i elevatortårnene, elektriske installationer m.v.

Det var et krav, at disse blev opfyldt, for at vores 3 elevatorer kunne få fornyet deres godkendelse.

Dette skete i januar 2020, så nu opfylder de igen alle krav.

Vedligeholdelse er et selvstændigt punkt 4 på dagsordenen.

Derfor anbefaler vi, at indlæg om vedligeholdelse samles her.

---

Men vi har også beskæftiget os med mange andre ting end vedligeholdelse.

Bl.a. kan nævnes:

### **Fritagelse for betaling af ejendomsskat.**

Ejere af fredede ejendomme kan slippe for at betale ejendomsskat hvis alle ejere, på samme tid, giver tilslutning til en såkaldt bevaringsdeklaration.

En sådan deklaration skal tinglyses og bevidner, at man giver afkald på at staten er forpligtet til at overtage ens ejendom.

Dette burde ikke være vanskeligt, idet ingen af os jo ønsker at staten skal overtage vores lejligheder.

Men helt enkelt er det alligevel ikke, og derfor har det kostet mange timer for både bestyrelsen og de mange frivillige fra ejerkredsen, der har arbejdet med dette.

I februar 2020 bar arbejdet frugt.

Der kom besked om, at tinglysningen var i orden og at ejendomsbeskatningen i Århus Kommune ville gå i gang med at få alt registreret og beregnet.

Vi vil således, hver især, få tilbagebetalt et mindre beløb og fremover vil vi, helt, slippe for at betale ejendomsskat.

En stor tak til alle involverede.

### **Økonomi og administration.**

Foreningens økonomi er fortsat god, selv om vi lige nu har brugt det meste af formuen på de store vedligeholdelsesprojekter.

Den gode økonomi hænger bl.a. sammen med, at vi fortsat er lykkedes med at være ret omkostningsbevidste i bestyrelsen.

Men desværre må vi konstatere, at der hele tiden kommer nye udgifter til.

Der er øgede krav og gebyrer fra myndigheder, banker, Nets osv.

Dette øger omkostningerne i vores budget.

### **Portneren.**

Peter Bækgaard havde længe ønsket at gå på pension til den 1. april 2020.

Der var ca. 80 ansøgere til stillingen.

Bestyrelsen nedsatte et ansættelsesudvalg og vi havde 2 samtalerunder.

De mundede ud i, at vi ansatte Lars Frank, som begyndte 1. april.

Lars er faglig dygtig og har udvist meget initiativ og selvstændighed.



Vi er meget glade for at du har valgt os, Lars, og vi glæder os til at udvikle samarbejdet i de kommende år.

Den 31. marts skulle der have været afskedsreception for Peter.

Desværre blev den aflyst p.g.a. corona-situationen.

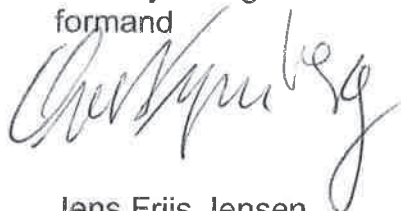
Men bestyrelsen mødtes med ham. Han fik sin afskedsgave fra ejerforeningen og det blev alligevel en hyggelig eftermiddag.

Peter var her i 10 år og har været særdeles afholdt. Han har løst mange opgaver til stor tilfredshed, så pensionistens glæder er ham vel undt.

Med disse ord overgiver vi beretningen til generalforsamlingens behandling.

Århus, den 8. september 2020

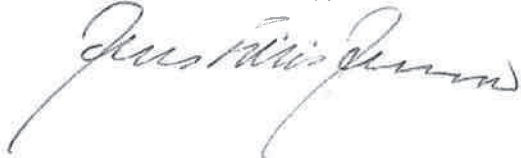
Ove Nyrnberg  
formand



Peter C. Nielsen  
næstformand



Jens Friis Jensen



Søren Bjerring



Per Bygholm



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Sommer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-862505479454

IP: 85.202.xxx.xxx

2020-09-15 11:50:17Z

NEM ID 

## Ove Nyrnberg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-057957191230

IP: 80.198.xxx.xxx

2020-09-16 08:12:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G4TOI-1BN12-WAHU0-LECDX-CTX6M-VNUA8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>