



**E/F Klintegaarden**  
**CVR-nr. 60916810**  
**Referat af ordinær generalforsamling 2023**

Tirsdag den 25. april 2023 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 2023)
  - a. Forslag fremsat af bestyrelsen vedr. gæsteværelserne.  
Forslag om iværksættelse af totalrenovering af gæsteværelserne med tilhørende isætning af nye vinduer og altandøre samt indkøb af nyt inventar. Projektmateriale vedr. vinduer og altandøre er indsendt til Kulturstyrelsen og afventer således dennes godkendelse. Prisen på det samlede projekt forventes at blive på ca. kr. 300.000, - inkl. moms. Hvis projektet godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen, forventes projektet udført med start primo februar 2024.
5. Fremlæggelse og godkendelse af det kommende års driftsbudget
6. Indkomne forslag
  - b. Forslag vedr. ikke-rygning på Klintegaardens fællesarealer:  
Karin Andreasen, lejl. 46G 3. th., har fremsendt forslag om:  
- at generalforsamlingen beslutter, "at rygning forbydes på alle Klintegaardens fælles arealer herunder i gæsteværelser, udsigtsstuen, fællesrum/bibliotek, toiletter, vaskeri, trappeopgange, gangarealer, samt på alle tagterrasser".  
Bestyrelsen anbefaler, at forslaget vedtages.
  - c. Forslag fremsat af Torben Spalk, lejl. 46N 1. sal, vedr. stillingsbetegnelsen portner:  
- "Klintegaardens ejendomsfunktionær bærer titlen PORTNER."
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter  
Bestyrelsesmedlemmer på valg er Søren Dall-Hansen, Jens Friis Jensen og Søren Bjerring.  
Suppleanter på valg er Lene Augusta Jørgensen og Anders Mikkelsen, begge ny opstillet.
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Formand Peter C. Nielsen bød velkommen til generalforsamlingen.

Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ejerforeningen var repræsenteret ved et fremmøde på 320/1000 af det samlede fordelingstal, og 47 ejerlejligheder var repræsenteret, heraf 2 ejerlejligheder med fuldmagt.

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. Dagsordenen blev godkendt.

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

Formandens beretning er vedlagt referatet.

Der blev spurgt til, hvordan bestyrelsen var kommet frem til, at viceværtsstillingen skulle gå fra at være en fuldtidsstilling til en deltidstilling. Bestyrelsen oplyste, at man har vurderet og faktisk konstateret, at der ikke er arbejdsopgaver til en fuldstilling. Flere mente, at en vicevært på fuld tid med en håndværksmæssig baggrund var at foretrække, så mindre vedligeholdelsesopgaver kunne udføres af viceværten.

Beretningen blev enstemmigt godkendt med akklamation.

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

Michael Sommer gennemgik foreningens regnskab.

Regnskabet viser omkostninger til fordeling på 2.892.767,82 kr. og en tilbagebetaling til ejerne på 24.343,60 kr.

Tilbagebetalingen vil ske sammen med fællesudgifterne for juni 2023.

Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

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

*"Forslag om iværksættelse af totalreovering af gæsteværelserne med tilhørende isætning af nye vinduer og altandøre samt indkøb af nyt inventar. Projektmateriale vedr. vinduer og altandøre er indsendt til Kulturstyrelsen og afventer således dennes godkendelse. Prisen på det samlede projekt forventes at blive på ca. kr. 300.000, - inkl. moms. Hvis projektet godkendes af Kulturstyrelsen, forventes projektet udført med start primo februar 2024".*

Efter drøftelse af, hvorvidt gæsteværelserne skulle reoveres på nuværende tidspunkt, blev der afgivet ønske om, at vedligeholdelsesplanen fremover detaljeres med prisoverslag på kommende reoveringsarbejder, der anføres i vedligeholdelsesplanen.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen ønskede skriftlig afstemning om forslaget vedr. reovering af gæsteværelserne.

Forslaget blev vedtaget med 258/320 af repræsenterede fordelingstal, samt af 39/47 repræsenterede lejligheder.

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

Michael Sommer gennemgik udkast til budget. Udgift til fordeling er 3.174.000 kr.

Under Note 8 Løbende vedligeholdelse, blev der fremsat ønske om, at der fremover udføres en detaljeret opdeling af udgiften kr. 1.790.000 i budgettet, hvilket blev taget til efterretning af bestyrelsen.

Fællesudgifterne vil blive reguleret pr. 1. juni 2023. Reguleringen for perioden 1. januar – 31. maj 2023 vil blive opkrævet i juni måned.

Herefter udgør fællesbidrag pr. fordelingstal pr. år 3.174 kr.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

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

##### **Forslag b.**

*"Forslag vedr. ikke-rygning på Klintegaardens fællesarealer:*

*Karin Andreasen, lejl. 46G 3. th., har fremsendt forslag om: - at generalforsamlingen beslutter, "at rygning forbydes på alle Klintegaardens fælles arealer herunder i gæsteværelser, udsigtsstuen, fællesrum/bibliotek, toiletter, vaskeri, trappeopgange, gangarealer, samt på alle tagterrasser". Bestyrelsen anbefaler, at forslaget vedtages.*

Der blev fremsat følgende ændringsforslag.

*"Det skal være tilladt at ryge på én eller flere tagterrasser samt i gårdhaven"*

Ændringsforslaget kom først til afstemning med 4 stemmer for og bortfaldt derfor.

Derefter blev der stemt om det fremsatte forslag, som blev vedtaget med flest stemmer for, idet en valgte ikke at stemme, og 4 stemte imod forslaget.

##### **Forslag c.**

Dirigenten konstaterede, at forslagsstilleren ønskede skriftlig afstemning om forslaget.

*"Forslag fremsat af Torben Spalk, lejl. 46N 1. sal, vedr. stillingsbetegnelsen portner:*

*- "Klintegaardens ejendomsfunktionær bærer titlen PORTNER." "*

Forslaget blev bortfaldt med 142/320 imod af repræsenterede fordelingstal, samt 122/320 for af repræsenterede fordelingstal.

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

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

Som suppleanter til bestyrelsen blev Lene Augusta Jørgensen og Anders Mikkelsen valgt, begge enstemmigt med akklamation.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand Peter C. Nielsen	Skovvejen 44 E, 2. tv.	(på valg i 2024)
Næstformand Søren Dall-Hansen	Skovvejen 46 K, 3. tv.	(på valg i 2025)
Jens Friis-Jensen	Skovvejen 46 I, 2. tv.	(på valg i 2025)
Søren Bjerring	Skovvejen 44 B, 3. tv.	(på valg i 2025)
Rune Randlev	Skovvejen 46 M, st.	(på valg i 2024)
Lene Augusta Jørgensen (1. suppleant)	Skovvejen 46 N, 2.	(på valg i 2024)
Anders Mikkelsen (2. suppleant)	Skovvejen 46 K, 3 th.	(på valg i 2024)

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

BDO blev enstemmigt genvalgt.

### **Ad 9. Eventuelt**

Bestyrelsen blev opfordret til at udbygge referaterne fra bestyrelsesmøderne set i sammenhæng med tidligere referat.

Der blev afgivet ønske om, at vedligeholdelsesplan (version 2024) udarbejdes med pris- og finansieringsforslag på kommende renoveringsarbejder, der anføres i vedligeholdelsesplanen.

Der blev fremsat ønske om flere tiltag på fællesarealerne og om, at gårdarealerne medtages i vedligeholdelsesplanen.

Der var ønske om, at man ved mellemporten mod havnen udfører en handicapvenlig rampe.

Til sidst blev der udtrykt en stor tak til bestyrelsens medlemmer for det arbejde, de gør for ejerforeningen og dens medlemmer.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.00.

Dato: \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2023

Som dirigent:

Formand:

.....  
Michael Sommer

.....  
Peter C. Nielsen

# Bestyrelsens årsberetning for Ejerforeningen Klintegaarden

Velkommen til generalforsamlingen, som igen kan gennemføre på det vedtægtsbestemte tidspunkt sidst i april. Den traditionelle forplejning som med succes kom tilbage sidste år, gentager vi, så efter det formelle byder vi på et glas vin eller en vand og en sandwich.

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

Vi har siden sidste generalforsamling haft 10 bestyrelsesmøder.

## **Ejendommens drift og vedligeholdelse**

En vigtig opgave for bestyrelsen er drift og vedligeholdelse af vores ejendom som beskrevet i vores vedtægter.

### **Indgangsdøre (etape 1½)**

I 2022 er facadedøre og indgangspartier i indgangsniveau blevet udskiftet, helt som vedtaget på generalforsamlingen i 2021.

### **Villa M**

Renoveringen af villa M er under udførelse. Alle facader bliver istandsat. Oprindelige vinduer bliver restaureret og alle øvrige vinduer udskiftet. Der udføres nye tagrender og nedløb. Alt godkendt af Slots- og kulturstyrelsen også de nye vinduer med termoglas. Renoveringen sker i tæt samarbejde med Villa M's beboere.

### **Gæsteværelser**

Gæsteværelserne trænger til nye vinduer og altandøre og efterfølgende indvendig renovering og nye gulve. Bestyrelsen har fremsat forslag om udførelse af nævnte arbejder til udførelse i foråret 2024.

### **Vinduer til indergården**

Vi har med hjælp fra arkitektfirmaet Kjær & Richter fået udarbejdet tegninger af vinduer til indergården som efterfølgende er fremsendt til godkendelse hos Slots- og Kulturstyrelsen, med den hensigt, at de ejere, der selv vil bekoste en udskiftning, kan gøre dette uden besvær med individuel godkendelse. Økonomien gør, at der ikke er mulighed for, at Ejerforeningen kan udføre udskiftning af vinduer i indergården inden for en kort årrække.

### **Varmeanlæg**

Vi har løbende udfordringer med at holde den krævede afkøling af fjernvarmevandet. Derfor opfordrer vi til, at der er lukket lige meget op for alle radiatorerne i jeres lejlighed, da det hjælper med til at sikre optimal afkøling. Hvis afkølingen er mindre end 40 grader C, bliver vi pålagt en strafafgift af Aarhus Varme (nu kaldet Kredsløb).

"Vedligeholdelse" behandles som punkt 4. på generalforsamlingen, så vi anbefaler, at bemærkninger til ejendommens vedligeholdelse samles her.

## **Økonomi og administration**

Foreningens økonomi er fortsat fornuftig og det er lykkedes at holde fællesomkostningerne på stort set uændret niveau, kun en stigning svarende til pristallet, til trods for flere store vedligeholdelsesopgaver de seneste år og en stor stigning til forsikringsudgifter. Dette er lykkedes ved stram styring af omkostningerne.

Det samlede beløb afsat til vedligeholdelse i 2023 er på i alt kr. 1.790.000, beløbet består af et vedtægtsbestemt beløb på kr. 1.190.000 og et ekstraordinært beløb på kr. 600.000. Begge beløb er blevet reguleret med prisudviklingen. Det samlede afsatte beløb er helt nødvendigt, hvis vi vil opretholde en rimelig fremdrift i vedligeholdelsesplanen for Klintegaarden.

### **Parkering**

Mange ønsker at parkere i vores porte og på vigepladsen ved nedkørsel til garagerne. Presset er især steget efter, at der blev indført betalingsparkering på Trøjborg. Det er vigtigt, at der kun standses kortvarigt i portene.

### **Vaskeri**

Betalingsanlægget i vaskeriet er blevet udskiftet, så betaling nu sker med kreditkort/dankort eller via appen Airwallet på smartphone.

### **Udsigtsstuen og fællesrummet.**

Udsigtsstuen er flittigt brugt, men der mangler en ildsjæl der i det daglige vil påse at er alt er OK, så udsigtsstuen altid er indbydende for brug. Brugere opfordres til at hjælpe med hertil.

Vedrørende vedligeholdelse påtænkes hynderne opdateret med nyt betræk.

### **Cykelparkering**

Der har været gennemført ordinær cykeloprydning som blev afsluttet i dec. 2022. Det er typisk ved fraflytning, at ikke drift klare cykler efterlades og fylder unødigt op i cykelkældrene. Vi kunne godt tænke os bedre disciplin med mærkning af cyklerne ved næste cykeloprydning, som er i september.

### **Vicevært/Portner ordning, vicevært skift.**

Viceværten, som vi ansatte 1. november, fratrådte efter gensidig aftale på grund af sygdom. Viceværten, som startede 1. marts, havde desværre ikke reelt ønske om at arbejde for os. Han opsagde sin stilling efter kun to uger. Lige nu er det tidligere vicevært Børge Sørensen der passer haveanlægget og håndterer affald. Der påregnes ansat ny vicevært inden for de kommende måneder.

### **Grønt udvalg.**

Det nye grønne udvalg er i gang, og der påtænkes indkøbt nye havemøbler til tagterrassen over Villa N

### **Træerne i indergården**

Træerne i indergården er igen i år blevet trimmet af Dichts træpleje. Det store lindetræ ved nedkørslen til garager kræver årlig inspektion og det er sammenspændt og fastholdt af 2 stålwirer.

Beplantningen på skråningen mod Langelinieparken bliver klippet ned til højde aftalt med vores nabo, Langelinieparken.

#### **Drift af egne boliger. Ventilation og udluftning.**

Klintegården er udført med naturlig ventilation i toilet og med manuel ventilation i øvrige rum.

I byggerier uden mekanisk tvangsventilation er der op til ejer/bruger at bortskaffe fugtbelastningen via opvarmning og hyppig udluftning.

Omfang af fugtbelastning herunder personfugtbelastning og udluftningshyppighed kan findes på diverse offentlige hjemmesider mv.

#### **Udsættelse af lejer i opgang.**

En lejer i opgang H har i en længere periode desværre udvist så u hensigtsmæssig og truende adfærd over for andre beboere, at vi har været nødsaget til at bede fogedretten om hjælp til at afslutte lejemålet. Det er ganske kompliceret, men det lykkedes lige omkring årsskiftet.

#### **Nye personer i bestyrelsen**

2 medlemmer, Ove Nyrnberg og Per Bygholm, er udtrådt af bestyrelsen. Bestyrelsen retter en stor tak for deres mangeårige indsats. De 2 suppleanter Søren Dall-Hansen (kasserer) og Rune Randlev er indtrådt.

#### **Beboermedvirken.**

Som det fremgår af denne beretning, bruger bestyrelsen det meste af sin tid og energi på at varetage vedligeholdelse og drift af vores fælles ejendom. Derfor kan forhold, der er nærmere på beboernes dagligdag og trivsel måske glide i baggrunden. Hvis der blandt beboerne findes ildsjæle, som har tid og lyst til at løfte sådanne opgaver, hører bestyrelsen gerne fra interesserede. Så finder vi nok sammen en form og rammer for en øget beboerindflydelse.

Med disse ord overlader vi beretningen til generalforsamlingens behandling

**Aarhus den 25. april 2023**



Peter C. Nielsen  
Formand



Søren Dall-Hansen



Jens Friis Jensen  
Næstformand



Søren Bjerring



Rune Randlev

# 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: ca02e713-f1da-4899-b9ec-bdbc302f1fc7

IP: 158.248.xxx.xxx

2023-05-03 07:16:24 UTC



## Peter Christian Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9b18f045-0ab1-4a1b-9ca8-27cf3e12163f

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-05-04 06:09:13 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>