

E J E R F O R E N I N G E N
K L I N T E G A A R D E N
SKOVVEJEN 44-46 8000 AARHUS C

Bestyrelsens årsberetning ved generalforsamlingen, den 26. april 2016.

Velkommen til generalforsamlingen.

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

Vi har siden sidste generalforsamling holdt 11 møder.

Den tidligere formand, Manfred Kjær, valgte i oktober måned at udtræde af bestyrelsen af helbredsmæssige grunde.

Der skal lyde en stor tak til Manfred for et langvarigt og engageret arbejde for Klintegaarden.

Suppleant Peter C. Nielsen, fra opgang E, kom med i bestyrelsen i stedet for Manfred Kjær.

I foreningsåret har vi desværre måttet undvære det mangeårige medlem Peter Bech-Jensen, som er langtidssygemeldt.

Ejendommen.

Vores vigtigste arbejdsområde har naturligvis været:
Vedligeholdelse og renovering af ejendommen.

Der skal hele tiden holdes øje med de flade tage og vi skal sikre at overfladebelæggingerne er tætte.

Derfor har vi indhentet flere tilbud på overfladerenovering af tagterassen ved opgang H samt balkonen ved opgang K og L.

Endvidere trænger betonen under denne balkon (ved garagerne) til en grundig renovering, hvilket der også er indhentet tilbud på.

Arbejdet påbegyndes den 25. april og forventes at vare i max. 6 uger.

Garageejerne har fået besked om, at der ikke bliver adgang i den periode.

Der vil blive etableret lagerplads for arbejdet i gården.

Et andet focusområde er: Facaderenovering samt udskiftning af vinduer og altandøre.

Efter at facade og vinduer mod Skovvejen blev renoveret og fornyet for ca. 13 år siden, har der været gjort flere forsøg på at få det samme gennemført mod bugten.

Ved generalforsamlingen i 2011 blev forslaget, der hænger her i rummet, forkastet og også sidste år trak bestyrelsen sit nye forslag tilbage efter modstand på generalforsamlingen.

Der var blevet sendt ansøgning til kulturstyrelsen om støtte til projektet men styrelsen har, trods flere rykkere, endnu ikke svaret på ansøgningen. Vi har nu ventet et år på dette.

Vinduerne i de 2 villaer, som ligger i gården, er blevet undersøgt af portneren for at få overblik over udskiftningsbehovet.

Tilsvarende bør de øvrige vinduer i blokkene undersøges, så overblikket herfra kan indgå i en samlet prioritering.

Selv om vi efterhånden er en rig forening, er det ikke muligt at skaffe økonomi til en stor udskiftning af alle vinduer.

Mange vinduer er desuden så velfungerende at det ville være spild at udskifte dem. Derfor havde vi håbet, at der kunne fremlægges et forslag til vedtægtsændringer, som kunne overføre noget vedligeholdelsesforpligtelse fra foreningen til den enkelte ejer. Men et juridisk notat konkluderer at dette ikke er muligt.

Så sagen står altså stadig der, hvor den hele tiden har stået: Hvis den enkelte ejer ikke kan vente på at foreningen beslutter at udskifte hans vinduer, må han selv få udskiftet sine vinduer for egen regning og risiko.

Dette skal ske i samarbejde med bestyrelsen og kulturstyrelsen.

Herudover har det været langsommeligt at samarbejde med kulturstyrelsen om hvilke vinduer de vil godkende.

Styrelsen har dog besluttet at vinduer i blokkene mod gården samt i villaerne kun kan udskiftes til trævinduer.

Styrelsen har fået udarbejdet en manual, der viser hvordan disse vinduer skal se ud. Tilbage står nu at finde ud af hvordan de kan blive produceret.

I tidens løb har der været lavet mange vedligeholdelsesplaner for Klintegaarden, men i adskillige år er de ikke blevet udført, som de var skrevet. Dette har haft mange årsager. Derfor arbejder bestyrelsen nu på at få udformet en mere enkel vedligeholdelsesplan, som så til gengæld har en chance for at blive udført.

Da vedligeholdelse og reovering er på dagsordenen som et selvstændigt punkt, vil vi opfordre til at debatten om dette emne samles under punkt 4.

Administration og installationer.

Det forgangne år har været det første hele år, hvor CEJ har administreret ejendommen for os.

Vi har haft et glimrende samarbejde med firmaet og de forskellige arbejdsgange er nu ved at være indarbejdet.

Bl.a. på opfordring fra nogle beboere har vi gennemført udskiftning af vores gammeldags fordampningsmålere på radiatorerne.

Nu har vi de digitale målere, der muliggør fjernaflæsning og er forberedt til nye registreringskrav i fremtiden.

Vi indhentede konkurrerende tilbud på udarbejdelse af varmeregnskab og har nu også fået reduceret den udgift.

Den kommende bestemmelse om etablering af målere på det varme brugsvand forventes ikke at blive relevant for os.

Årsagen er at vi har et 2 strenget varmtvandssystem og pladsudfordringer ved mange

vandrør. Derved vil udgifterne til etablering og drift af målersystem overstige den mulige besparelse i brug af varmt vand.

Vi fandt ud af at det ikke var blevet tinglyst, da ejerforeningen for mange år siden købte rummene i vaskekælderen.

Dette har en advokat nu bragt i orden, så vi står som de retmæssige ejere.

Vores antenne og bredbåndssystem er ved at være forældet.

Det består af gamle kobberkabler, der ikke er optimale til bredbånd.

I hele Østjylland er der ved at blive rullet lyslederkabler ud.

NRGI's datterselskab Fibia har henvendt sig med et tilbud til Klintegaarden.

Hvis vi skifter fra vores nuværende You See til Fibia og Waoo, så vil de betale for nye lyslederkabler frem til den enkelte lejlighed. Det kræver en bindingsperiode på 5 år.

Herefter bliver der mere valgfrihed til den enkelte ejer - både i forhold til TV-signal og bredbånd. Bredbånd vil blive leveret med konstant og garanteret hastighed - i modsætning til det nuværende, hvor hastigheden nedsættes, når mange er på nettet samtidig.

Der vil blive færre forstyrrelser på kablet frem til lejligheden.

Månedsprisen vil i nogle tilfælde blive billigere end den er nu.

Det er imidlertid et stort og kompliceret projekt, som kræver stor interesse fra beboerne.

Derfor må der blive afholdt et særskilt møde om dette.

Udsigtstuen.

Stuen, der ligger øverst i opgang i, har været midlertidig indrettet siden sidste generalforsamling og vi har høstet lidt erfaringer med rummets anvendelse.

Bestyrelsen agter, efter generalforsamlingen, at revidere de midlertidige regler for rummets anvendelse.

Der er indkommet et forslag fra Bjarne Ravn om dette.

Derfor vil vi opfordre til at debat om dette emne samles under punkt 6: "Indkomne forslag".

Gæsteværelser og gæstetoilet.

Udsugningen fra badeværelset er blevet forbedret, så der ikke længere er så fugtigt i området. Samtidig er der sat nyt loft op og der er blevet malet.

Flere ting trænger til opgradering i gæsteværelserne og bestyrelsen agter at arbejde videre med dette i det nye år.

Vaskekælderen.

Vores vaskemaskiner og betalingssystem trænger snart til udskiftning.

Maskinerne fungerer dog stadig OK, så projektet har ikke haft den allerhøjeste prioritet.

Vi har indhentet tilbud fra 3 leverandører, men det virker ikke til, at de alle står og tripper for at komme i gang.

Vi regner dog med at bestille nye vaskemaskiner og tørretumbler i det nye foreningsår.

Træerne i gården.

Vi har 4 store, gamle træer i gården. Sidste sommer blev de soigneret af et professionelt træfirma.

Firmaet vurderede også at det store lindetræ, ved garagedkørslen, skulle have en kronestabilisering.

Dette er blevet udført og skulle mindske risikoen for at en af de store stammer knækker under en storm.

Cykler der flyder.

Der står stadig mange cykler udenfor stativerne. Det er især til gene, når der står cykler foran indgangsdøre og døre til pulter- og skralderum.

Vi gennemfører nu oprydning en gang om året i september, og det fører hver gang til at ca. 20 herreløse cykler bortskaffes.

Men der står stadig mange cykler, der ikke kan køre - ligesom cykelhotellet er fyldt op med cykler, hvoraf mange aldrig kommer ud og køre igen.

Vi opfordrer derfor til at beboerne få afhændet de cykler, så der kan blive plads til de cykler, der bruges jævnlige. Bestyrelsen vil arbejde videre med det.

Byggeri på Aarhus Ø.

Udsigten fra Klintegaarden er blevet forandret i året, der er gået. På nogle punkter til det bedre, idet vi nu ikke længere kigger ud på rustne containere ligesom i gamle dage.

Men især den påtænkte ændring af SHIP-byggeriet, så man nu vil bygge i 7 etager mod tidligere 4, er en urimelig overskridelse af den eksisterende lokalplan. Bestyrelsen agter derfor, i samarbejde med flere, at gå imod dette, når den reviderede lokalplan kommer i høring.

Arbejdsgrupper.

Bestyrelsen glæder sig over at flere beboere er aktive omkring Klintegaarden.

Derfor siger vi tak til Sussi og Grete, fordi de holder orden på biblioteket her - og til den anden Grethe fordi hun har interesseret sig for blomster og de grønne områder. Grethe har meddelt at hun, efter 10 år, nu ønsker at stoppe i "Den grønne gruppe". Portneren har lovet at han nok skal tage sig kærligt af vores grønne områder - også i fremtiden.

Portneren.

Til sidst vil vi også gerne sige tak til netop ham. Peter Bækgård har som sædvanligt udført sit arbejde stabilt og godt. Peter udviser en enestående omsorg for både Klintegaarden og beboerne, så alle kan bo her trygt og godt.

Med disse ord overgiver vi beretningen til generalforsamlingens behandling.

Århus, den 26/4 2016



Per Bygholm
formand



Ove Nyrnberg
næstformand



Jens Friis Jensen



Peter C. Nielsen

Peter Bech-Jensen