

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 25. april 2017.

Velkommen til generalforsamlingen.

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

Vi har siden sidste generalforsamling holdt 11 møder.

På bestyrelsesmødet i juni måned indtrådte Søren Bjerring, fra opgang B, som ordinært medlem af bestyrelsen i stedet for Peter Bech-Jensen, som desværre gik bort i maj måned 2016.

Peter Bech-Jensen udførte et stort arbejde for Klintegaarden igennem adskillige år, hvilket mange har været taknemmelige for.

Peter Bech-Jensen: Hvil i fred.

Ejendommen.

Vores vigtigste arbejdsområde har naturligvis været vedligeholdelse og renovering af ejendommen.

Der skal hele tiden holdes øje med alle bygningernes tage og vi skal sikre at overfladebelægningerne er tætte.

Derfor fik tagterrassen ved opgang H, som er taget på opgang N, en helt ny overfladebelægning i forsommeren 2016.

Vi fik det timet, så arbejdet blev udført i en uge med godt, stabilt vejr og resultatet vurderes som meget tilfredsstillende.

Samtidig blev fugen i tagets periferi skiftet, så der nu skulle være helt tæt.

Parterre-terrassen, ved opgang K og L, skal også have ny overfladebelægning. Men det afventer, dels at der bliver lavet ekstra afløb, og dels at det planlagte stilladsarbejde med nye vinduer og facaderenovering mod vandet bliver afsluttet.

Betonen under denne balkon (ved garagerne) trængte til en grundig renovering, hvilket blev udført i forsommeren 2016.

Et andet fokusområde er: Facader, vinduer og altandøre.

Efter at facade og vinduer mod Skovvejen blev renoveret og fornyet for ca. 17 år siden, har der været gjort flere forsøg på at få det samme gennemført mod bugten.

Ved generalforsamlingen i 2011 blev et omfattende forslag forkastet og også i 2015 trak bestyrelsen et revideret forslag tilbage efter modstand på generalforsamlingen.

Det er imidlertid ikke blevet nemmere af, at ejendommen er blevet fredet. Derfor valgte vi, at 3 bestyrelsesmedlemmer skulle bruge en hel dag på at rejse til København og få vores sagsbehandler, i kulturstyrelsen, i tale.

Så den 8. september 2016 drog Søren, Peter C. og jeg forventningsfulde afsted med intercitytoget.

Vi ønskede at tale med sagsbehandleren - både om vinduer mod gården (hvor styrelsen har fået udarbejdet en utilfredsstillende manual), om projektet vedr. vinduer mod vandet samt om vinduer i villaerne, som desværre også var blevet omfattet af kulturstyrelsens utilfredsstillende manual.

Det blev et OK møde, uden at sagsbehandleren ville love noget. Men vi aftalte, at bestyrelsen skulle fremsende en ansøgning om, at kulturstyrelsens manual (om vinduer mod gården og i villaerne) skulle ændres, så det blev muligt at isætte de tidligere benyttede smalprofil-palævinduer mod gården, hvilket 7 lejligheder allerede har valgt at gøre - på eget initiativ.

Bestyrelsen fremsendte ansøgningen og efter flere rykkere kom svaret: Afslag. Endvidere ønskede vi at anvende typegodkendte og velfungerede vinduer i villaerne. Vinduer, der lignede de oprindelige vinduer i villaerne fra omkring år 1900. Dette er kulturstyrelsen heller ikke gået med til endnu. Så disse facader har vi sat på pause indtil videre.

Herefter gik vi i gang med at få udarbejdet en anden ansøgning til kulturstyrelsen. Her søger vi om tilladelse og tilskud til facaderenovering og vinduesudskiftning mod vandet (fase 1) samt i flere opgange (fase 2).

Projektet, som er vedhæftet indkaldelsen til denne generalforsamling, er opdelt i to faser. Første fase omfatter bl.a. nye vinduer til 50 lejligheder.

Bestyrelsen afholdt et ejermøde i slutningen af marts d.å., så projektet kunne belyses nærmere i fællesskab. Det projekt er til behandling som næste punkt, så vi vil opfordre til at debatten om dette tages under punkt 4a.

Ansøgningen blev afsendt i januar 2017 og kulturstyrelsen har, lige før påske, skrevet en mail til ejerforeningen, om at de vil støtte projektet med 500.000 kr. Der vil komme et egentligt skriftligt svar snarest, skriver sagsbehandleren.

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 har bestyrelsen nu udarbejdet en mere enkel vedligeholdelsesoversigt, som også er vedhæftet indkaldelsen til denne generalforsamling.

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

Installationer.

I vores bygninger er der rigtig mange installationer:

Koldt og varmt vand, faldstammer, kloakledninger, fjernvarme, el, antenne og bredbånd. Noget er gammelt - noget er fornyet.

For tiden er vi særligt opmærksomme på:

- lugtgener fra kloaker p.g.a. at der ikke er fri udluftning fra faldstammen. 4 faldstammer er nu reetableret. Herudover har flere hele tiden haft fri udluftning.
- kloakledninger: Vi har flere gange haft TV-kamera nede og undersøge vores kloakledninger. Flere steder har vi renoveret og der er ret godt styr på, at de er tætte.
- udnyttelsesgraden af fjernvarmevandet. Det skal afkøles mindst 30 grader. Vores anlæg er gennemgået af specialister og fundet tilfredsstillende.
- telefon, antenne og bredbånd: Ny lovgivning har betydet, at den enkelte ejer kan framelde sig TV-pakken, hvilket kun en håndfuld har gjort.

Hvis man framelder sin TV-pakke kan man heller ikke få bredbånd gennem YouSee. Dette har sikkert afholdt nogen fra det - og hvis man ønsker at melde sig ind igen, så koster det lige 600 kr.

I juni måned afholdt vi et beboermøde vedr. et tilbud om fiberbredbånd, som vi havde modtaget fra Fibia (et selskab under NRGi).

Der mødte kun 7 ejere op, og betingelserne fra Fibia var så snærende, at bestyrelsen valgte ikke at binde ejerkredsen til dette.

Nogle har nu valgt mobilt bredbånd, hvilket har en ret konkurrencedygtig pris.

Økonomi og administration.

Foreningens økonomi er god og vi har snart sparet 4 mill. kr. op. Dette er også nødvendigt, for der er mange opgaver, der skal løses.

Vores ejendomsadministrationsselskab, CEJ, hjælper os med at drive ejendommen.

De holder f.eks. øje med hvornår vores energimærkning udløber.

Den er nødvendig hver gang en lejlighed skal sælges.

Derfor har vi netop fået udarbejdet en ny energimærkning - til en meget fornuftig pris.

Begrebet "ejerudgift" består af ejendomsskat, ejendomsværdiskat samt fællesudgifter og er excl. forbrugsafgifter.

Vi har nu i Klintegaarden fået udspecificeret forbrugsafgifterne, så varmemeforbrug, vandforbrug og TV-pakke er anført særskilt i vores månedsopgørelser.

Dette har stor betydning, når en eventuel køber sammenligner vores ejerudgifter med andre ejendommers.

Når en ejendom er fredet, har ejeren mulighed for at undgå at betale grundskyld - også kaldet ejendomsskat.
Beløbet andrager i alt ca. 400.000 kr. om året - og det kan stige en del i de kommende år.

Derfor besluttede bestyrelsen at skrive til alle ejere i januar måned, for at høre om man var parate til at underskrive en fuldmagt til advokat, så der kunne tinglyses en såkaldt bevaringsdeklaration.
Denne er nemlig forudsætningen for at vi kan slippe for at betale ejendomsskat.

Der var én ejer, der sagde "nej" og derfor kan det ikke lade sig gøre i øjeblikket.
Begrundelsen var, at han ikke ville fraskrive sig muligheden for at lade staten overtage ejendommen, hvis den forfaldt så meget, at det ville blive for dyrt at istandsætte den for de nuværende ejere.

Foreningen driver, som bekendt, en hjemmeside: www.klintegaarden-aarhus.dk
Den besøges hver uge af næsten 100 personer.
Det er bl.a. nuværende ejere, lejere, advokater, ejendomsmæglere og interesserede købere, der benytter sig af den.

Gæsteværelser og gæstetoilet.

Bestyrelsen mener, at gæsteværelserne trænger til en opgradering.
Første skridt er at øge mulighederne for, at fugt kan fjernes fra værelserne.
Dette er nu gennemført på badeværelset og vil blive endnu bedre, når der sker andre forbedringer.
Herefter skal ydervæggene isoleres og der skal spartles og males.
Til sidst skal de gamle møbler, senge, dyner osv. fornyes.

Udsigtstuen.

... er på dagsordenen som et særligt punkt - til drøftelse - efter forslag fra en ejer.
Derfor springer jeg hurtigt hen over det punkt her i beretningen.

Vaskekælderen.

I august måned blev nye vaskemaskiner, tørretumbler og betalingsanlæg monteret af Miele. Maskinerne fungerede fint, men betalingsanlægget var ustabil.
Miele var ½ år om at finde fejlene og udbedre dem.
Portneren og jeg har brugt mange timer på at holde Miele til ilden.
Men nu ser alt ud til at fungere godt.

Byggeri på Aarhus Ø.

Udsigten fra Klintegaarden bliver hele tiden forandret.
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 ville bygge i 7 etager mod tidligere 4, blev af mange opfattet som en urimelig overskridelse af den eksisterende lokalplan.

En beboer i Klintegaarden var meget aktiv i kampen imod den nye lokalplan og bestyrelsen bakkede ham op.

Efter 2 borgermøder gav rådmanden, Kristian Würtz, sig og det ser nu ud til, at den nuværende lokalplan bliver fastholdt.

Aktive beboere.

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

Der er stor tak til dem, der sørger for orden her i biblioteket, dem der kæmper mod den hovedløse udbygning af Århus Ø, dem der afsøger mulighederne for tilskud fra private fonde, den der har hjulpen os med at få overført alle filerne fra arkitektfirmaet, digitalt, så vi fremover kan arbejde videre på dem og som også har sørget for at skraldemændene ikke kommer så tidligt, advokaten, der har hjulpet os med at få overblik over hvordan vi kan slippe for at betale ejendomsskat - og alle de andre beboere i Klintegaarden, der påtager sig ansvar vor vores fælles bolig og hjælper til på mange forskellige måder.

Portneren.

Til sidst vil vi også gerne sige tak til dig, Peter.

Du har som sædvanligt udført dit arbejde stabilt og godt.

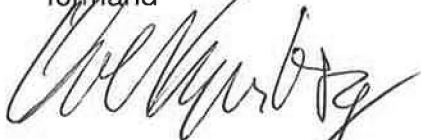
Du udviser en enestående omsorg for både Klintegaarden og beboerne, så alle kan bo her trygt og godt.

Og du har en god faglig og praktisk viden, som vi har stor glæde af - både i små og store projekter.

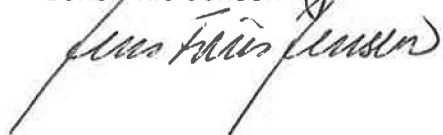
Med disse ord overgiver vi beretningen til generalforsamlingens behandling.

Århus, den 25. april 2017

Ove Nyrnberg
formand



Jens Friis Jensen



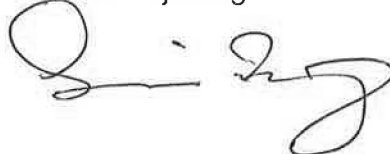
Per Bygholm



Peter C. Nielsen
næstformand



Søren Bjerring



MICHAEL SOMMER, DIRIGENT

