

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 24. april 2018.

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.

Ejendommen.

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

For ca. 18 år siden blev facaden mod Skovvejen renoveret og fik nye vinduer og altandøre i alle 70 lejligheder.

Som sidste års generalforsamling enstemmigt besluttede, så er turen kommet til facaden mod havnen, hvor 50 lejligheder får nye vinduer og altandøre.

Det er det, vi kalder "Etape 1".

Den 9. januar, i år, afholdt bestyrelsen et orienteringsmøde for de involverede ejere, og de modtager løbende informationer, på mail, om hvordan projektet forløber.

Som I kan se, er arbejdet i fuld gang, og vi forventer at det kan afsluttes inden sommerferien.

"Etape 2" vil omfatte de resterende lejligheder med vinduer mod havnen og mod syd.

Endvidere omfatter etape 2 alle øvrige indgangs-facadedøre, som ikke blev udskiftet for 18 år siden. D.v.s. dem, der ikke vender ud mod Skovvejen.

Etapen er principgodkendt af kulturstyrelsen, detailtegninger blev fremsendt i marts og afventer endelig godkendelse af kulturstyrelsen.

Der er ikke sat endeligt årstal på hvornår "Etape 2" skal udføres, men i forslag til vedligeholdelsesplan-2018 står der 2022. Vedligeholdelsesplanen drøftes under punkt dagsordenens punkt 4.

Etape "Villaerne" omfatter facaderenovering og vinduesudskiftning i opgang M og N.

Villaerne er ved at blive registreret og beskrevet af arkitektfirmaet, Kjaer og Richter, som kulturstyrelsen har tillid til.

Når det arbejde er blevet afsluttet, vil ansøgning blive fremsendt til kulturstyrelsen.

I forslag til vedligeholdelsesplan-2018 er etape "Villaerne" sat til udførelse i år 2020, så bestyrelsen er indstillet på, at den skal udføres inden "Etape 2".

Som I kan høre, så afhænger meget af tilladelserne fra kulturstyrelsen, men også af vores økonomi.

For det ligger helt fast, at bestyrelsen ikke kan gå ind for at øge fællesudgifterne, der allerede nu rummer gode muligheder for opsparing til projekterne.

Det kan diskuteres, hvorvidt vi skal optage lån for at fremskynde etaperne.

Da der er fremsat forslag, fra en ejer samt forslag fra bestyrelsen, om at bestyrelsen skal bemyndiges til at optage lån, vil vi henvise behandlingen af dette spørgsmål til punkt 6 på dagsordenen

I foråret 2016 blev undersiden af balkondækket, der vender ned mod garageanlægget, betonrenoveret.

Ved 1-års gennemgangen blev der konstateret revnedannelser i reparationerne. Dette er nu ved at blive ordnet "på garantien".

I 2017 blev der etableret et ekstra afløb fra denne balkon, så vandet ikke løber ud over nordfacaden ved kraftigt regnvejr.

Derfor kan nordfacaden nu blive betonrenoveret, hvilket også bliver afsluttet inden sommerferien.

Når stilladset kommer ned, skal denne balkon (ud for opgang K og L) have ny overfladebelægning, der bliver tæt.

Men af hensyn til vejret, bliver det nok først i forsommeren 2019.

Facaderne er en ting, men det vigtigste er nok vores tag og de andre vandrette flader, som gerne skal holde vandet ude, når det regner og sner.

Her kan jeg med glæde fortælle, at det står godt til (bortset lige fra den før omtalte balkon):

Alle tagrender og tagbelægninger er udskiftet inde for de senere år, og vi er hele tiden på vagt, hvis der skulle opstå revnedannelser hist og her. Så bliver de tætnet hurtigst muligt.

Kloakledningerne holder vi også øje med. Flere er blevet udskiftede eller strømpeforede og jævnligt inspiceres de med kamera, hvis vi mistænker utætheder.

Sidste år måtte vi reparere en samlebrønd, der ligger nede under opgang H.

Det var rimelig kompliceret, da trappen måtte brydes op for at vi kunne komme ned i samlebrønden.

Men nu er den i orden og resultatet er efterstående kontrolleret.

Næste udfordring er en kloakledning gennem porten ved opgang E, hvor det store bøgetræ har sendt sine rødder ind i kloakledningen. Den skal derfor nok skiftes i år.

Økonomi og administration.

Foreningens økonomi er god, og vi har næsten sparet alle pengene op til Etape 1: Det store renoveringsprojekt af facaden mod havnen.

Dette hænger sammen med, at vi forsøger at være ret omkostningsbevidste i bestyrelsen.

Jeg har brugt flere timer på at skrive ansøgninger om tilskud fra private fonde.

Desværre er der kommet afslag.

Bestyrelsen har fået bevilliget en overtræksret på vores driftskonto på ca. 900.000 kr. i andet halvår 2018. Dette bl.a. fordi de 500.000 kr., som kulturstyrelsen har bevilliget i tilskud til "Etape 1", først vil gå ind, når projektet er helt afsluttet, samt at der også skal være likviditet til den øvrige daglige drift. Når pengene fra kulturstyrelsen kommer, reduceres de 900.000 kr. til 400.000 kr.

Bestyrelsen forventer, at overtrækket er blevet nedbragt ved årets udgang som resultat af de ordinære indbetalinger af a'conto fællesudgifter.

Endelig har bestyrelsen sørget for en mere overskuelig opdeling af ejerudgifterne - dels i deciderede fællesudgifter, dels i udgifter til vand, varme og fællesantenne.

Dette er nu slået fuldt igennem og giver et meget bedre sammenligningsgrundlag for potentielle købere, når de skal sammenligne med boliger andre steder.

Udsigtstuen.

Indretningen er blevet afsluttet og ugentlig rengøring er kommet på plads.

Mange gæster, ejere og lejere har anvendt rummet og givet positive tilbagemeldinger.

Klintegaarden har nu to forskellige rum: Fællesrummet med spiseborde og plads til en del mennesker samt udsigtstuen (eller vinterhaven, som den hed tidligere) med loungemøbler til afslapning, læsning og mulighed for at gæster i værelserne kan spise lidt morgenmad.

Ligesom på de seneste to generalforsamlinger er udsigtstuen også på dagsordenen i år, som et særligt punkt - til drøftelse - efter forslag fra en ejer.

Derfor vil jeg foreslå at vi tager debatten under det punkt.

Muren til nr. 42.

Som I måske har læst i referaterne, så var muren ind mod naboen ved at vælte sidste år. Årsagen var, at da nabobygningen blev nedrevet og opført på ny, så gravede de af grunden og underminerede vores fælles mur.

Vi sørgede for at eksperter blev inddraget og vores nabo-ejerforening besluttede at følge deres råd om at etablere en jordvold til styrkelse af vores fælles mur.

Det blev en god løsning - uden udgifter til advokater - og uden udgifter for os.

Så nu har vi en fælles mur, som vi kan vedligeholde fremover - fra hver vores side.

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 og i udsigtstuen - og alle de andre beboere i Klintegaarden, der påtager sig ansvar for vores fælles bolig og hjælper til på mange forskellige måder.

"Ask not what your country can do for you, but ask what you can do for your country" JFK

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.

Især nu, hvor et stort renoveringsprojekt er i gang, viser du din faglighed og din omfattende indsigt i hvordan tingene kan glide bedst muligt.

Du er altid engageret og konstruktiv og vi kan godt lide at samarbejde med dig.

Med disse ord overgiver vi beretningen til generalforsamlingens behandling.

Århus, den 24. april 2018



Ove Nyrnberg
formand



Peter C. Nielsen
næstformand



Jens Friis Jensen



Søren Bjerring

Per Bygholm

