

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 30. april 2019.**

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.

Det store projekt i 2018 var: Facaderenovering og udskiftning af vinduer og altandøre i 50 lejligheder mod vandet. Det er det, vi kalder **"Etape 1"**.

I foråret, da vejret blev godt, gik vi i gang.

Der kom stillads op og beskadiget beton blev hugget ud.

Hold da op hvor det larmede.

Men vi kom igennem det, og godt var det, da de gamle vinduer kunne tages ud og de nye sættes i.

Der blev malet udvendigt og fuget, så vi kunne gå i gang med at få ordnet det indvendige i vores lejligheder.

Alle udvendige arbejder blev afleveret til tiden, men indvendigt var der udfordringer, som betød at afslutningen blev forsinket. Budgettet blev stort set overholdt.

Jeg synes, at byggeudvalget gjorde en stor indsats, og vil gerne takke særligt for det.

Her, i 2019, er vi netop ved at udføre 1-års gennemgang af, især vinduer og altandøre. Det sker i samarbejde med både vinduesfirmaet og Rambøll.

Nødvendige justeringer vil blive udført, mangler vil blive udbedret og jeg kan i hvert fald sige at, i min lejlighed, er der sket store forbedringer i forhold til de gamle vinduer.

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

Endvidere omfatter etape 2 alle de facadedøre og vinduer i opgangene, som ikke blev udskiftet for 19 år siden, d.v.s. dem, der ikke vender ud mod Skovvejen.

Etapen er principgodkendt af kulturstyrelsen, detailtegninger er blevet uddybet og afventer

endelig godkendelse af kulturstyrelsen.

I forslag til vedligeholdelsesplan-2019 står denne etape til udførelse i 2021.

Vedligeholdelsesplanen drøftes under dagsordenens punkt 4.

Etape 1 og etape 2 er detaljeret beskrevet i den store registrering og arbejdsbeskrivelse fra 25. januar, 2017.

Den ligger tilgængelig på hjemmesiden.

**Facaden mod Skovvejen** blev renoveret for 19 år siden.

Der er nu væsentlige utætheder ved fuger og overflade, som en rapport fra Rambøll viser. Der er lavet et prisoverslag, og bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens opbakning til at denne facade kan renoveres i foråret 2020.

Forslaget er fremlagt under punkt 4, "Vedligeholdelse", og drøftes ligeledes under dette punkt.

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

I vedligeholdelsesplanen står dette til udførelse i 2020.

Villaerne er blevet registreret og beskrevet af arkitektfirmaet, Kjaer og Richter, som har fremsendt ansøgning til kulturstyrelsen.

Desværre var kulturstyrelsen ikke, umiddelbart, imødekommende overfor ansøgningen, så vi arbejder videre.

I begyndelsen af april 2019 har bestyrelsen afholde 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.

Arbejdsgruppen vil invitere kulturstyrelsens sagsbehandler til møde, således som hun selv har tilbudt det. På mødet kan vi drøfte, hvordan vi kan renovere villaerne, så der både tages hensyn til fredningsværdierne og til den nutidige funktionalitet for beboerne.

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.

Bestyrelsen har genfremsat forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at optage lån, til at gennemføre renovering af villaerne. Dette forslag tænker vi også behandlet under punkt 4 "Vedligeholdelse".

Balkonen (ud for opgang K og L) skal have ny overfladebelægning, så den kan blive tæt. Hvis vejret tillader det, vil det blive udført i maj 2019.

Kloakledningerne holder vi også øje med.

Kloakledning gennem porten ved opgang E, hvor det store bøgetræ har sendt sine rødder ind i kloakledningen, blev udskiftet i efteråret 2018.

Vi ønsker at lave en samlet beskrivelse af faldstammer og kloakledninger, så vi får et bedre overblik over hvilke renoveringer og rensninger, der er udført – og hvad der mangler at blive gjort.

## **Toilet og tekøkken i fællesrummet**

Som I kan se, så har vi fået etableret toilet og tekøkken her i fællesrummet. Det har længe været et ønske, så rummets værdi kunne forøges. Nu er det ikke længere nødvendigt at skulle bruge toilettet ovre ved vaskekælderen. Og der er vand, afløb og bordplade, så det er nemmere at håndtere lidt forplejning. Vi synes, der er grund til at sige særlig tak til dig, Peter, fordi du har udført så meget håndværkerarbejde i projektet. Du er gået til opgaven med engagement og vi kan godt mærke din tømreruddannelse. Hverken tømrer- eller malerregning har jeg set noget til, for også Søren Bjerring har brugt adskillige timer på at arbejde gratis hernede. Jens har sørget for tilladelserne og lavet elarbejdet. Stor tak til jer alle tre.

## **Økonomi og administration.**

Foreningens økonomi er god. Der var kun behov for at overtrække vores driftskonto i nogle få måneder, da vi skulle finansiere Etape 1. Dette hænger sammen med, at vi forsøger at være ret omkostningsbevidste i bestyrelsen.

## **Betaling af ejendomsskat.**

Som man har kunnet læse i medierne, er der udsigt til at vores ejendomsskat skal stige væsentligt. Derfor er det endnu mere oplagt, at vi skal forsøge at udnytte vores mulighed for at slippe for at betale ejendomsskat. Dette er muligt, fordi vores ejendom er fredet. Ejere af fredede ejendomme kan slippe for at betale ejendomsskat, hvis alle ejere, på samme tid underskriver 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. Søren Bjerring og jeg har netop haft møde med advokat Lars Hjortshøj, samt to af hans kolleger, og vi har lavet en køreplan. Da der er fremsat et forslag om emnet, under punkt 6, så henviser vi debatten til dette punkt.

## **Storskrald og cykler.**

Klintegaarden har en husorden. I årets løb har bestyrelsen forsøgt at understrege hvorfor, vi har den. Flertallet i Klintegaarden ønsker f.eks. ikke at se på storskrald, der ligger og flyder. Og Peter har krav på respekt for sit arbejde med at holde orden i affaldsskakterne, i affaldsrummet og i portene. Portene ud mod vandet er lige blevet malet og fremstår meget flotte.

Bl.a. derfor har en beboer foreslået, at der skal skilte op med "Ingen cykler her". Men af husordenen fremgår det allerede, at cykler kun må stå i stativerne i gården eller i stativerne i cykelkældrene – ikke foran pulterrum, skraldespande, spredt i gården eller i portene.

I bestyrelsen ønsker vi, at der skal være så få forbudsskilte som muligt. Det giver det venligste indtryk af Klintegaarden.

Derfor har vi besluttet at begrænse antallet af skilte, der blot fortæller om det, der allerede står i husordenen.

### **Portneren.**

Til sidst vil vi 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.

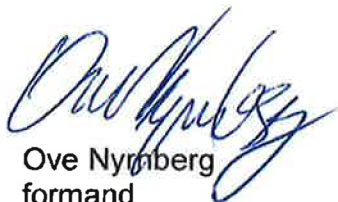
Og du har en god faglig og praktisk viden, som vi har stor glæde af.

Dette viste sig også i forbindelse med sidste års facaderenovering og udskiftning af vinduer i 50 lejligheder.

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 30. april 2019



Ove Nymberg  
formand



Peter C. Nielsen  
næstformand



Jens Friis Jensen

Søren Bjerring



Per Bygholm

