

EJERFORENINGEN KLINTEGAARDEN

Referat fra bestyrelsesmøde den 16. juni 2025

Til stede: Anders Mikkelsen, Tine Werner Hansen, Jørgen Juhl, Bjarne Slipsager (suppleant), Peter C. Nielsen og Søren Dall-Hansen.

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra møde den 8. april 2025

Referatet blev godkendt.

3. Bestyrelsesmedlem Peter C. Nielsen takker af

Peter har været i bestyrelsen i 10 år og været foreningens formand i de seneste 3½ år. Han og Grete har solgt deres lejlighed den 1. august i år. Stor tak fra ejerforeningen til Peter. Peter vil medvirke til at få overdraget viden - primært om de renoveringsprojekter, bestyrelsen har gennemført siden 2018.

Suppleant Bjarne Slipsager indtræder i bestyrelsen fra august i år.

4. Evaluering af og opfølgning på generalforsamlingen den 24. april 2025

Der henvises til det udsendte referat fra generalforsamlingen.

Bestyrelsen drøftede mødets afvikling og konstaterede med tilfredshed, at bestyrelsens forslag om at hæve fællesbidraget til ekstraordinær vedligeholdelse i en 8-årig periode blev vedtaget af generalforsamlingen. På den måde vil ejerforeningen frem til og med 2033 kunne gennemføre de tre store projekter med renovering af facader og udskiftning af vinduer og altandøre især mod gården. Notat om dette var inden generalforsamlingen sendt til ejerforeningens medlemmer.

Bestyrelsen drøftede også de mange kommentarer fra medlemmerne, som fremkom i generalforsamlingen; se disse i referatet fra generalforsamlingen.

Bestyrelsen konstituerede sig med Søren Dall-Hansen som formand og Jørgen Juhl som næstformand. Der sendes snarest et foto af den samlede bestyrelse til ejerforeningens medlemmer.

5. De kommende renoveringsprojekter

- **Status på projekt med vinduesudskiftning m.m. i 2025 (etape 2.1)**

Projektet med 5. salen og de to vinduesbånd 46K og 46L er afsluttet. Der er et enkelt udestående i opgang 46K, som der følges op på. Herefter skal opgang K og L males. Information sendes forinden til beboerne i de to opgange.

- **Status på udskiftning af tilnærmelsesvist oprindelige trævinduer i lejlighed 46K, st. tv.**

Slots- og Kulturstyrelsen har den 23. maj 2025 givet afslag på bestyrelsens ansøgning om at udskifte vinduer og altandør mod indergården i lejligheden. Styrelsen forlanger, at vinduer og altandøre skal bevares (restaureres). Vi anmoder styrelsen om en forlængelse af klagefristen. Bestyrelsen agter at klage over afgørelsen. Klagen udarbejdes i samarbejde med ejeren af lejligheden.

- **Bestyrelsens strategi vedrørende de oprindelige trævinduer**

Slots- og Kulturstyrelsen har som fredningsmyndighed i en forhåndstilkendegivelse meddelt bestyrelsen, at alle oprindelige vinduer og altandøre mod gården skal restaureres i stedet for at

EJERFORENINGEN KLINTEGAARDEN

udskiftes til nye. Der er konkret 11 lejligheder med oprindelige trævinduer og altandøre.

Bestyrelsen er af flere grunde **ikke** tilfreds med styrelsens tilkendegivelse og vil i den kommende tid afklare, om det er muligt at ændre på styrelsens holdning, så det bliver muligt for ejerforeningen at udskifte samtlige vinduer og altandøre mod gården - dvs. i alle cirka 120 boliger, som har vinduer mod indergården – for på den måde at opnå et fuldstændigt ensartet udseende svarende til bygningerne, da de blev opført i 1936 og 1938.

- **Status på ejerbetalt udskiftning af ikke-oprindelige vinduer**

Tilladelse vedrørende 10 specifikke lejligheder er modtaget af Slots- og Kulturstyrelsen. Ejerforeningens to gæsteværelser er én af disse lejligheder. En af de involverede ejere indhenter tilbud fra et tømrerfirma, hvorefter sagen drøftes igen i kredsen af interesserede ejere.

Som følge af det forestående renoveringsarbejde friholdes gæsteværelserne for bookning i september og oktober måned.

6. Klintegaardens drift og vedligeholdelse

- Viceværtens arbejdstid øges fra 24 timer til 30 timer ugentligt fra 1. oktober i år. Viceværtens faste arbejdstid bliver mandag, tirsdag, onsdag og torsdag fra kl. 7:30 – 15:30 inkl. frokost-pause. Viceværtens arbejdsbeskrivelse revideres og lægges på hjemmesiden.
- Viceværtens har sommerferie i ugerne 27, 28 og 32. I viceværtens ferie skal der varetages opgaver vedrørende værelsesudlejning, storskrald og saltanlæg (blødgøring af vand). Anders har vagten i uge 27, Søren i uge 28 og Tine/Bjarne i uge 32.
- Aftale om istandsættelse af opgang 46K og 46L, samt gangene ved udsigtsstuen: Jørgen og Søren tager sig af dette.
- Vinduespudsning i opgangene udføres fremover efter behov via et eksternt firma.
- Der skal indhentes tilbud på nyt tagpap på bygning I, K og L. Det varetages af Jørgen og Søren. Arbejdets udførelse indarbejdes i vedligeholdelsesplanen. Udførelsestidspunkt er ikke aftalt.
- Bestyrelsens vedligeholdelsesplan 2025 blev drøftet og sendes snarest til ejerkredsen.
- Fastnettelefon til elevatorernes alarmsystem skal ændres til mobiltelefoni. Anders forestår dette i samarbejde med tidl. bestyrelsesmedlem, Jens Friis Jensen. Dette er samtidig en anledning til at få set på den nuværende serviceaftale på elevatorerne.
- Rengøring af trappeopgange, toiletter, fællesrum, gæsteværelser og udsigtsstuen: Jørgen og Søren tager et møde med rengøringsfirmaet.
- Beskæring af træer på skrænten mod Langelinieparken og i gården. Tilbud er modtaget. Langelinieparken skal varsles. Arbejdet udføres i efteråret.

7. Bestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsen drøftede og besluttede den interne arbejdsfordeling i bestyrelsen:

Dette bevirker, at Søren varetager den daglige administration, økonomi og dialog med CEJ Ejendomsadministration, naboer og myndigheder. Ejerforeningens udgifter godkendes altid af Søren og Jørgen i forening. Søren og Jørgen har tilgang til foreningens bankkonti og foretager løbende kontroller. Alle

EJERFORENINGEN KLINTEGAARDEN

bestyrelsesmedlemmer har adgang til regnskab, budget og fakturaer i CEJ Online. Søren er arbejdsleder for viceværten. Komplekse beboerhenvendelser varetages af Jørgen og Anders (f.eks. om faldstammer og vandskader). Bygningsdrift og -vedligeholdelse samt opfølgning på vedligeholdelsesplanen varetages af Jørgen og Søren. Grønt udvalg varetages af Tine. Sociale aktiviteter varetages af Tine og Bjarne. En ny hjemmeside til Klintegaarden opbygges af Bjarne og Tine.

8. Sommerfest i Klintegaarden lørdag den 9. august 2025

Der afholdes en fest for beboerne i Klintegaarden svarende til den, som afholdtes sidste år. Der lejes borde og bænke og indkøbes en ekstra grill. Invitation til festen opslås i opgangene.

9. Beboerne

- Planer om en tennishal ved Skovvejen/Trøjborgvej. Bestyrelsen er principielt imod opførelse af en tennishal på arealet op mod kirkegården. Bestyrelsen ønsker at bevare den natur, som er i området i dag, samt parkeringspladsen. Interesserede beboere i Klintegaarden kan henvende sig til Jørgen for at deltage i en lille arbejdsgruppe, som kan følge og lade sig inddrage i kommunens planproces.
- En ansøgning fra en beboer om dispensation til at holde hund: Bestyrelsen er restriktiv i forhold til hold af hund og vil i den konkrete sag ikke give vedkommende en dispensation, jævnfør også gældende husordenen.
- Den nyindkøbte motionscykel er placeret i strygerummet i kælderen i Villa M og kan benyttes af alle beboere i Klintegaarden. Vi sætter et opslag om det op i alle opgange.
- Der indkøbes et ekstra bord/bænkesæt til Villa N's tagterrasse (opgang 46H).
- Der har været flere beboerhenvendelser om opkrævning af grundskyld for 2021, 2022 og 2023. Disse beror alle på en fejl i Aarhus Kommune og SKAT. Klintegaardens ejerlejligheder er helt generelt undtaget for grundskyld, jf. en særlig servitut, som er tinglyst på alle lejligheder.
- En ejer har tilbudt at forestå biblioteket i fællesrummet – tak for det - og har i den forbindelse leveret en tekst om brug af biblioteket, som skal lægges på hjemmesiden.

10. Bestyrelsens opgaveliste

Bestyrelsen drøftede opgavelisten, som p.t. omfatter 18 opgaver, som skal udføres i regi af bestyrelsen. Vi skal bl.a. have skabt en ny hjemmeside, da den nuværende IT-plattform lukkes ned. Den nye hjemmeside skal være klar den 1. oktober i år.

11. Administration og økonomi

Den aktuelle råbalance blev gennemgået. Indestående på ejerforeningens bankkonti er den 11/6 2025 1.214.400,02 kr.

12. Næste møde

Næste møde i bestyrelsen er mandag den 11. august kl. 17 i fællesrummet.

13. Eventuelt

Intet at referere.

Bestyrelsen