

Referat fra bestyrelsesmøde den 17. september 2026

Til stede: Tine Werner Hansen, Anders Mikkelsen, Jørgen Juhl og Søren Dall-Hansen. Afbud: Bjarne Slipsager.

1. Godkendelse af dagsorden

Godkendt.

2. Godkendelse af referatet fra mødet den 17. august 2026

Godkendt.

3. Opfølgning på forskelligt

- **Strategi for de oprindelige vinduer:** Vores brev afsendtes til Slots- og Kulturstyrelsen den 19. august 2026. I brevet opfordrer vi styrelsens ledelse til at tage en mundtlig dialog med bestyrelsen om de oprindelige vinduer ud mod gården. Vi har endnu ikke modtaget en reaktion fra styrelsen på brevet.
- **Udbud af ejerforeningens forsikringer, bl.a. ejendomsforsikringen:** Med bistand fra Willis gennemfører vi p.t. et udbud, hvor et antal forsikringsselskaber opfordres til at afgive tilbud. De fremtidige forsikringsforhold skal være afklaret og besluttet inden 1. december i år.
- **El-arbejde og ny belysning i biblioteket:** Bestyrelsen accepterede et tilbud på udførelse af det nødvendige elektrikerarbejde, som skal udføres i lokalet. Når det er udført, beslutter vi møblering af hyggekrogen, som bliver opsat bagerst i lokalet ved bogreolerne.
- **Sommerfesten den 22/8 2026:** Festen forløb godt. Vejret var med os, og pladsen på parterreterrassen var en perfekt ramme for festen. Knap 40 personer deltog i festen. En stor tak skal lyde til Mik Aidt for hans sjove optræden som murermester Ove Christensen, som byggede Klintegaarden i 1936/38, og til Pernille Aidt for de pragtfulde jazz-slagere, hun sang sammen med Bjarne Slipsagers trio 😊
- **Eventuel fiberkabling i Klintegaarden:** Bestyrelsen drøftede muligheden for at lade bygningerne kable med et fibernet (giga speed bredbånd) til erstatning for de nuværende 300 Mbit Coax-kabler. Vi har modtaget to interessante tilbud på netop dét. Det vil kunne udføres uden udgift for ejerforeningen. Bestyrelsen arbejder videre med sagen.
- **Tidspunkt for ejerforeningens næste generalforsamling: tirsdag den 20. april 2027, kl. 19-21.** Forslag fra medlemmerne til generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 1. februar 2027.
- **Fælles nøglebokse i Klintegaarden:** Bestyrelsen accepterer ikke opsætning af nøglebokse uden forudgående tilladelse fra bestyrelsen. Da der er en vis efterspørgsel på at have en nøgleboks til rådighed, planlægger vi med at opsætte nogle fælles nøglebokse, som man kan anvende mod et mindre gebyr. Der udsendes information om dette, når en løsning er klar til brug.
- **“Mød din bestyrelse”** (det forrige møde af denne type fandt sted den 16/2 2026): Vi planlægger med et møde i november måned. Mødet er tænkt som en rundbordssamtale om ”livets gang” i Klintegaarden.
- **Nyt dørtelefonanlæg:** Det nuværende anlæg trænger til at blive erstattet af et nyt. Processen begynder med en konkret opgave. Derefter kan der blive tale om en successiv udrulning til alle opgange.
- **Ny aftale om elevatorservice:** Vi opsiges den nuværende leverandør og indgår en ny aftale med et andet firma.
- **Arbejdsgruppen om trafikken på Skovvejen (Midtbyens Fællesråd):** Ejerforeningen deltager i arbejdet med at undersøge mulighederne for at få trafikintensiteten på vejen reduceret. Senere kommer dialog om netop dét med Trøjborg Fællesråd og med Aarhus Kommune.
- **En rørskaide den 14/9 2026:** Vi havde desværre et ledningsbrud under fortovet på det varme brugsvand til boligerne og butikkerne i opgangene 44A-E + 46M. Bruddet er siden blevet repareret.
- **Udsigtsstuen** er p.t. kun delvis anvendelig, da der installeres nye fjernvarmerør op til lokalet.
- **Årets cykeloprydning:** Iværksættes i løbet af efteråret. Information herom udsendes til beboerne.

EJERFORENINGEN KLINTEGAARDEN

4. Vedligeholdelsesplanen

Som nævnt tidligere er vi i bestyrelsen i gang med at udforme en plan for fremtidig genopretning og vedligeholdelse af bygningsdele og tekniske installationer i hele ejendommen. Der er tale om en plan, som rækker flere år frem. Den bliver dynamisk på den måde, at den løbende skal justeres, efterhånden som opgaver udføres, nye kommer til, og vi får et sikkert overblik over udgifterne.

Økonomien er selvfølgelig en væsentlig faktor. Det skal sikres, at der ikke opstår likviditetsproblemer i forhold til de beløb, som er til rådighed på ejerforeningens særlige vedligeholdelseskonto. Beløb til vedligeholdelse afsættes ved beslutning på de årlige generalforsamlinger.

Vi tilknytter professionel hjælp for at få skabt en troværdig og robust vedligeholdelsesplan. Foreningens ejendomsadministrator CEJ har en erfaren driftsafdeling, som vi agter at købe bistand fra til udarbejdelse af planen. Bistanden omfatter bl.a. en detaljeret gennemgang af alle bygninger og installationer. Også andre rådgivere kommer på banen i udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen.

Vi drøftede behovet for at nedbryde de kommende tre store etaper med facaderenovering og vinduesudskiftning, som er plansat til udførelse i 2028, 2031 og 2033, jf. generalforsamlingen i 2025. Behovet har vi af flere grunde. Dels for at modvirke likviditetsproblemer, dels for at reducere generne for beboerne, mens projekterne udføres.

Vi forventer derfor på nuværende tidspunkt at indstille dette til generalforsamlingen i 2027:

Etape 1: i 2028 udføres bygning F/G/H's gårdfacade. **Etape 2:** i 2029 udføres bygning I/K/L's gårdfacade (som tidligere anført fremskyndet pga. behovet for nyt tagpap på bygningen). **Etape 3:** i 2031 udføres bygning A/B/C's gårdfacade. **Etape 4:** i 2033 bygning D/E's gårdfacade og bygningens syd-facade.

Den langsgående altan på 5. sal ud mod gården på bygning 46 I/K/L skal undersøges nærmere. Hvis det viser sig nødvendigt med en tidlig renovering af altanen, kan det komme på tale at bytte Etape 1 og Etape 2 tidsmæssigt.

Nogle mindre vedligeholdelsesopgaver udføres nu: det lille springvand i år (det store springvand i foråret 2027), diverse betonreparationer på bygninger og i P-kælderen, samt maling af opgang K og L og gangene ved udsigtsstuen i de oprindelige farver. I årene frem planlægges med, at øvrige opgange skal istandsættes og males.

Der skal udføres en detaljeret brandgennemgang af hele bygningskomplekset i løbet af efteråret.

8. Bestyrelsens opgaveliste

Bestyrelsen drøftede et par emner på listen. Bl.a. at der skal opsættes endnu et trappegelænder i gårdhaven.

9. Administration og økonomi

En aktuel råbalance forelå for bestyrelsen. Indestående i bankerne er den 2/9 2026 på 4.002.843,68 kr.

10. Næste møde

Onsdag den 21. oktober kl. 17.

11. Eventuelt

Alle beboere opfordres til at deltage i ejerforeningens sociale arrangementer: i fredagsbaren den sidste fredag i måneden kl. 16:30-18:30 i biblioteket, i fælles hygge den første onsdag i måneden kl. 19-21 i udsigtsstuen og i Julehygge-arrangementet søndag den 6. december kl. 14-16 i biblioteket.

Vinduespudsning i alle opgange udvendigt og indvendigt vil finde sted i uge 39.

Bestyrelsen