EJERFORENINGEN KLINTEGAARDEN

Referat fra bestyrelsesmødet den 24. november 2026

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

1. Godkendelse af dagsorden
Godkendt.

2. Godkendelse af referatet fra mødet den 21. oktober 2026
Godkendt.

3. Udbud af ejerforeningens forsikringer
Opfølgning på arbejdet med at få etableret en række nye forsikringer. Vi går videre med Willis som ejerforeningens forsikringsmægler. De nye forsikringer får en varighed af 5 år med virkning fra 1. januar 2027. Vi orienterer ejerkredsen om de nye forsikringer, når det hele er faldet på plads.

4. "Mød din bestyrelse" – et beboermøde
Mødet fandt sted den 16. november 2026 i biblioteket. Der var 25 fremmødte ejere og en enkelt lejer. Vi synes i bestyrelsen, at vi havde et hyggeligt og udbytterigt møde om dét at bo i Klintegaarden. Vi drøftede de nye gelændere i gården, springvandene, vaskeriets tørrerum, ejendommens vedligeholdelse (bl.a. nye vinduer), arbejdet i bestyrelsen med en ny vedligeholdelsesplan, beredskabsplanlægning med en lille indlagt øvelse, cykel- og bilparkering, fællesskabet og en ny indretning i biblioteket (fællesrummet). Mødet gentages næste år.

5. Beredskabsplan for Klintegaarden
Bestyrelsen drøftede et oplæg til en beredskabsplan for Klintegaarden og dens beboere. Oplægget indeholder mange gode forslag, vi kan arbejde videre med. Vi skal forholde os til, hvordan vi på bedste vis inddrager beboerne i processen.

6. Ajourføring af Klintegaardens husorden
Klintegaardens husorden skal bearbejdes redaktionelt, så den får en mere tidssvarende udformning. Indholdet skal ikke ændres. I næste møde præsenteres vi for et oplæg til, hvorledes den kan se ud. Husordenen lægges som hidtil på ejerforeningens hjemmeside. Udlejere af lejligheder i Klintegaarden skal altid sørge for, at nye lejere får husordenen udleveret. Desuden skal vi forvisse os om, at CEJ sender husordenen til nye ejere.

7. Monitorering af temperaturer på fjernvarme og varmt brugsvand
Vi drøftede et oplæg til at etablere et såkaldt IOT-netværk (IOT = internet of things) til brug for måling af temperaturer på vores fjernvarme og vandledninger rundt i ejendommen. Gode realtidsdata om vandtemperaturer forskellige steder i bygningen - i de fjerneste hjørner og oppe og nede – er gode at have for, at vi kan optimere Klintegaardens varmecentral og dermed reducere det samlede forbrug af fjernvarme. Energioptimering er en aktivitet, som vi vil arbejde med i den kommende tid sammen med vores vicevært.

8. Opfølgning på vedligeholdelsesplanen
Vi drøftede den eventuelle justering af etapeplanen for vinduesudskiftning (ABC-planen), som vi omtalte i referatet fra bestyrelsesmødet den 17. september i år - bl.a. set i lyset af en konkret ejerhenvendelse. Vi har naturligvis som mål at ændre mindst muligt på ABC-planen vedtaget på generalforsamlingen i 2025. Men en ret påtrængende renovering af taget på bygning 46I-K-L og de langsgående altaner på 5. sal i samme bygning kan gøre det nødvendigt. Hvis der skal ændres i etapernes rækkefølge, skal det forelægges generalforsamlingen til beslutning.

Vores administrationsfirma CEJ har en teknisk afdeling, som kan bistå ejer- og boligforeninger. Vi har indgået aftale med dem om bistand ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen. Ejendommen og de tekniske installationer besigtiges den 10.-11. december. Vedligeholdelsesplanen vil blive præsenteret for generalforsamlingen.

5. Opfølgning på forskelligt

- **Strategi for de oprindelige trævinduer**
  Som bekendt har vi skrevet til Slots- og Kulturstyrelsen og argumenteret for, at ejerforeningen får tilladelse til at udskifte nogle *oprindelige* trævinduer på facaderne ud mod gården. Konkret berører det 11 lejligheder, samt få andre steder – f.eks. vinduerne ind til cykelkældrene. Der afholdes et møde med Slots- og Kulturstyrelsens om dette spørgsmål den 9. december i år.
- **Ny belysning i biblioteket**
  El-arbejdet udføres i uge 49. Når den nye belysning er på plads, indkøbes en sofa, to lænestole og et sofabord.
- **Evt. nyt energimærke fra 1. februar 2027**
  Klintegaarden er en fredet ejendom. Et nyt energimærke er derfor ikke påkrævet. Energimærket fra 2017 er fortsat gældende og kan findes på ejerforeningens hjemmeside.
- **Maling af opgange og udførelse af betonreparationer**
  Malerarbejdet foregår endnu. De to opgange K og L er færdige. Mellemgangene ved udsigtsstuen males i disse dage. Dørkarmen ved elevatoren nederst i opgang I (i) males sort.
- **Drøftelse af fællesrådets arbejde med trafik på Skovvejen**
  Klintegaarden stiller med to beboerrepræsentanter i Midtbyens Fællesråds arbejde med at nytænke de trafikale forhold på og omkring Skovvejen. Til formålet har fællesrådet etableret en arbejdsgruppe. I den sidste ende er det naturligvis ikke op til fællesrådet at beslutte noget. Det henhører under kommunen.

6. Bestyrelsens opgaveliste
Listen blev kort drøftet og suppleret med enkelte nye opgaver. F.eks. arbejdes der videre med at modernisere skiltningen rundt omkring i Klintegaarden – udenfor såvel som indenfor.

Visning af gæsteværelsebookning på hjemmesiden er i test. Dog ikke mere i test, end at de viste bookninger vil være i overensstemmelse med de rent faktisk foretagne bookninger – når viceværten har lagt dem ind i systemet. Bookningsprocessen laves der ikke om på. Den foregår som hidtil via direkte henvendelse til viceværten – gerne på sms. Link til hjemmesiden: https://klintegaarden-aarhus.dk/vicevaerten/test-gaestevaerelse-kalender

7. Administration og økonomi.
Den aktuelle råbalance blev taget til efterretning. Indestående i bankerne den 17/11 2026 er på i alt 4.110.100 kr.

Bestyrelsen drøftede det forventede regnskab for 2026, som ser fornuftig ud. Der forventes at være et lille mindre-forbrug på driften, samt et pænt beløb på vedligeholdelseskontoen, som kan overføres til de kommende regnskabsår. Vi er som planlagt helt på sporet, hvad angår den nødvendige opsparing af økonomi til de store facaderenoveringer og vinduesudskiftninger i perioden 2028-2033, jf. beslutningen i generalforsamlingen 2025.

8. Næste møde
Aftaler om en julefrokost for bestyrelsen og det næste bestyrelsesmøde. Næste bestyrelsesmøde bliver den 7. januar 2027 kl. 17 i biblioteket.

9. Eventuelt
Julehygge i Klintegaardens bibliotek **søndag den 6. december 2026 kl. 14-16**. Tilmelding *senest den 3. december* – se opslag i opgangene.

Tidspunkt for ejerforeningens generalforsamling er **tirsdag den 20. april 2027, kl. 19-21**. Forslag fra medlemmerne til generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde *senest 1. februar 2027,* jf. vedtægterne.

Bestyrelsen