

Klintegaarden

Gennemført og planlagt vedligeholdelse

2025



d. 19-06-2025, Ejerforeningen Klintegaardens bestyrelse

EJENDOMSINFORMATION

Skovvejen 44 – 46, 8000 Aarhus C, matrikel: 1475a, Århus Bygrunde

Bygning 1 - Opgange 44 D, E

Bygning 2 - Opgange 44 A, B, C

Bygning 3 - Opgange 46 I, K, L

Bygning 4 - Opgange 46 F, G, H,

Villaer - Opgange 46 M, 46 N

Bebygget areal: 1.785 m²

Brutto etageareal: 8.246 m²

Kælder: 1.781 m²

Erhverv: 966 m²

Opførelses år: 1896, 1900, 1936, 1938

GENNEMFØRTE VEDLIGEHOLDELSERARBEJDER

Udover almindeligt løbende vedligeholdelse er der gennemført følgende større vedligeholdelsesarbejder:

2000

Udskiftning af vinduer i 70 lejligheder og renovering af facade mod Skovvejen i bygning 2 og 4 samt renovering af gavle mod nord og syd. Udskiftning af elevatorer.

2001

Vaskeriet i villa M blev købt. Strømpeforing af kloakledninger til opgang I, K og L.

2003

Installation af nye maskiner i vaskeri. Strømpeforing af kloakledninger til villa M og N. Maling af opgange i villa M og N.

2006

Butiksfacaden mod Skovvejen samt gårdarealet mod syd blev renoveret.

2009

Det gamle teknikrum fik nyt tagpap og grønt tag. Varmeveksler og rørføringer blev udskiftet.

2010

I det gamle teknikrum blev der indskudt ståldæk, trappe, bure til pulterrum og nye elinstallationer. Nye tagrender, nedløbsrør, fodblik og tagpap på villa M.

2011

Ældre pulterrum blev renoveret og opdelt. Legionella blev bekæmpet i det varme brugsvand.

2012

Bygningen blev fredet.

2013

Tag og tagrender blev fornyet eller renoveret på bygning 2 og 4, samt delvist på bygning 3. Mindre betonreparationer på facader blev udført. Altanerne i opgang C mod gården blev renoveret og forsynet med nye værn.

2014

Tag og tagrender blev fornyet på bygning 1, hvor også mindre betonreparationer på facader blev udført. De to parterretterrasser mod havnen fik ny overfladebelægning. Tagterrassen på bygning 3 fik ny overfladebelægning. Nordgavl på bygning 3 blev efterisoleret, pudset og malet.

2016

Området ved garagerne fik gennemgribende betonrenovering. Tagterrassen ved opgang H fik helt ny overfladebelægning, og plastiske fuger langs yderside blev udskiftet. Installation af nye maskiner og betalingsanlæg i vaskeri. Alle radiatorer blev forsynet med fjernaflæste målere.

2017

Servicegennemgang af alle vinduer og altandøre mod Skovvejen i bygning 2 og 4 - i alt 70 lejligheder. Der blev udført supplerende afløb for overfladevand ved nedkørsel til garagekælder. Belægninger i terræn er blevet eftergået og oprettet.

2018

Udskiftning af vinduer i 50 lejligheder og renovering af facade mod havnen i bygning 1 og 3 (stue til og med 4. etage). Benævnes Etape 1. Renovering af nordgavl ved garager.

2019

Renovering af ydervægge af tre portåbninger mod havnen i bygning 1 og 3. Ny overfladebelægning på betondækket over garagerne ved bygning 3.

2020

Reparation og maling af facaden mod Skovvejen, bygning 2 og 4.

2021

Udskiftning af vinduer og renovering af facader i villa N.

2022

Udskiftning af indgangspartier til opgange C, D, E, H, I, K og L, udvendige døre til cykelkældre ved indgang I og i de to porte samt døren til fællesrummet.

2023

Renovering af facader og udskiftning af ikke-oprindelige vinduer i villa M. Ny topcoat på betondækket over garagerne ved bygning 3. Renovering af ydervægge i tre portåbninger mod Skovvejen i bygning 2 og 4.

PLANLAGTE VEDLIGEHOLDELSesarBEJDER

Principper for planlægning og gennemførelse af større vedligeholdelsesarbejder

Bestyrelsen tilstræber at have overblik og have en konkret plan for renovering af Klintegaarden i stor skala ved at udarbejde og løbende forholde sig til vedligeholdelsesplanen.

Vedligeholdelsesplanen er på den måde en dynamisk plan, som justeres 1 gang årligt op til generalforsamlingen.

I denne proces tager bestyrelsen hensyn til mange parametre, f.eks. økonomi, godkendelser fra Slots- og Kulturstyrelsen og logistiske fordele ift. projektering og udførelse af større vedligeholdelsesarbejder.

Det er en prioritet for bestyrelsen, at der i vedligeholdelsesplanen arbejdes med projekter, der kan effektueres hurtigt, og at projekterne har en realistisk plan for finansiering, så der hele tiden er fremdrift i at holde Klintegaarden i en så god stand som muligt.

Årstallene i vedligeholdelsesplanen er udelukkende anvisende, da flere faktorer kan påvirke disse.

Større vedligeholdelsesopgaver i planen bliver præsenteret på de årlige generalforsamlinger og vil kun blive igangsat efter godkendelse dér.

Større vedligeholdelsesarbejder kan kun gennemføres med en forudgående godkendelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, da Klintegaardens bygninger og omgivelser er fredet.

Ud over dette forholder bestyrelsen sig hen over året til almindeligt vedligehold af Klintegaarden, som trænger sig på. Der kan opstå ad hoc udfordringer, som f.eks. utætte tage, udskiftning af faldstammer og stigrør i forbindelse med renovering af lejligheder, utæt kloakering, utætte forsyningsrør, trimning af de solitære træer i gården (risikogrene), udbedring af defekter i gårdrummet og i springvandene.

Udfordringerne tages der enkeltvist stilling til at løse på de mest hensigtsmæssige måder, og bestyrelsen tager i sådanne tilfælde stilling til, om det skal indgå som planlagt vedligeholdelsesarbejde eller udføres straks.

Principper for finansiering af større vedligeholdelsesarbejder:

Princippet for de store renoveringsprojekter har de sidste mange år været, at finansieringen sker med den opsparede kapital, der specifikt er hensat til vedligehold af Klintegaarden (vedligeholdelseskontoen, jf. vedtægten).

Der kan imidlertid være situationer, hvor der ikke er eller kan opspares nok kapital til gennemførelse af et vedtaget større vedligeholdelsesarbejde, og her dækkes den periodevis underfinansiering af en kassekredit, medmindre det viser sig nødvendigt at optage et banklån. Det vil i så fald skulle vedtages på en generalforsamling.

Bestyrelsen er bevidst om, at ejerne har ønske om, at renovering og vedligehold af Klintegaarden sker i et så hurtigt tempo som muligt. Det koster imidlertid samlet set et tocifret millionbeløb at færdiggøre de fremtidige større vedligeholdelsesarbejder, der er skitseret i denne vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen har i 2023 undersøgt muligheder for, at ejerforeningen kan låne penge i en kreditforening, men det er ikke muligt. Da banklån derfor er eneste mulighed for at tilføje ikke-opsparet kapital, er det bestyrelsens holdning for nuværende, at opsparing og gennemførelse af renoveringsprojekterne i etaper er den mest hensigtsmæssige måde at effektuere det resterende arbejde på.

Ejerforeningens generalforsamling har i 2025 vedtaget bestyrelsens forslag om at hæve indbetalingerne til ekstraordinær vedligeholdelse i en periode over 8 år fra og med 2026. På den måde skabes et tilstrækkeligt finansieringsgrundlag for gennemførelse af tre store renoveringsprojekter i 2028, 2031 og 2033. Disse beskrives i det efterfølgende.

Planer om følgende større vedligeholdelsesarbejder:

2025

Udskiftning af vinduer og altandøre i gæsteværelserne, samt renovering af gæsteværelserne.

Udskiftning af opgangspartier i opgange K og L, samt facaderenovering og udskiftning af vinduer mod haven på 5. etage (dog ikke udsigtsstuen) i bygning 1 og 3. Benævnes Etape 2.1.

Opgangen K og L samt gangene ved udsigtsstuen på 5. sal males.

Vinduerne i udsigtsstuen udskydes på ubestemt tid, da de vurderes at kunne holde i endnu en række år. Dette for hurtigere at kunne finansiere de andre dele af vedligeholdelsesplanen, som vurderes at være mere påtrængende.

Vinduer og døre i parterre ud mod havnen udskydes til senere, da de vurderes at kunne holde i flere år, inden udskiftning er nødvendig. Dette for hurtigere at kunne finansiere de andre dele af vedligeholdelsesplanen, som vurderes at være mere påtrængende.

2028

Etape A: Facaderenovering og udskiftning af vinduer og altandøre i 70 lejligheder i bygning 2 og 4 ud mod gården i bygning 2 og 4. Opgangene 44C og 46H males.

2031

Etape B: Facaderenovering og udskiftning af vinduer i 50 lejligheder i bygning 1 og 3 ud mod gården, samt udskiftning af opgangspartier i opgange D, E og I. Opgangene 44D, 44E og 44I males.

2033

Etape C: Udskiftning af vinduer og døre i parterre i bygning 1 og 3 ud mod Havnen, samt facaderenovering og udskiftning af vinduer i bygning 1's sydgavl. Tidligere benævnt som Etape 2.2.

Ejerforeningen Klintegaardens bestyrelse