



UNIK akt.nr.	Aktivit	Beløb inkl. moms	Finansiering	Udførelsesår
59	Udsiktning af oprindelig tag	kr. 14.358.571	Aktivet 75% vedligehold og 25% forbedring*	2023
5	Facade: Genrensning og reparation af fuger i murværket	kr. 1.076.893	100% vedligehold	2023
68	Undersøgelse af behov ifm. Udsiktning af stige	kr. 62.500	100% vedligehold	2024
67	Udsiktning af stige	kr. 18.131.988	100% vedligehold	2025/2026

Stamdata	
Døft år	1938
Lejemål	149 boliger og 1 erhverv
Bruttoareal	8.369
Energimærke	C

Bilag 1 Beskrivelse over ejendommens tilstand for Solbjerggård (328)

Aktivitetsnr.	Konto	Konstrukt	Vedlig.kategori	Aktivit	Beskrivelse
1	30121	Facader	Løbende	Facader	Tilstand: Murværk er opført i røde tegl mod gade og gård. Der er tidligere udført mange små og store reparationer i murværk. Reparationer er udført i indfærdet rødt mørtel og grå mørtel. De eksisterende fuger mellem stenene er flere steder meget porøse og trukket langt tilbage i murværket. Etiske steder er teglstenens hårdt brændte overflade skadet af, dette særligt omkring søk. Murværket står generelt med dårlige fuger. Det forlyder fra drøptemønstret at der er problemer med galsene, der muligvis er ledummet, som skaber kolde indvendige vægge, der giver skimmelvamp i løjghedene. Murværket står i generel dårlig stand. Gesimsen består af muret tegl, mod gade og mod gård. Gesimsen står muligvis i samme stand som resten af murværk med dårlige muretsfuger. Søjlerne i gården står med nogle små reparationer. Søjlerne mod gade og gård er i naturskifer, nogle steder samlet af to. Skiferen er få steder begyndt at blive lidt sprød og revnet, og slået af i horisontale flager i toppen. Dog står søjlerne i generel god stand. Aktivitet: Bøvede vedligehold af facader. Herunder søk, søjler, gesims mv.
8	30124	Trapper og trapperum	Løbende	Trapper og trapperum	Tilstand: Bøvede vægge er malet med farve og røde, loftet står i hvid farve. Trapperne er i beton belæst med terrazzo. Søjlerne er i stå malet mørke, og håndstise er i lakret træ. Indgangsgrupper er ligeledes belagt med samme terrazzo. Kælderrapperne er i sin stand. Kælderrapperne står i fin stand. Betonene er i generel fin stand. Kælderrapperne er malet sorte. Aktivitet: Bøvede vedligehold af trapper og trapperum.
45	30126	Altaner	Løbende	Altaner, løbende	Tilstand: Der er monteret altaner ud for hver lejlighed. Altaner består af en betonbænk, fastsat til facaden, med påmonteret glasrude, der er fastsat ind til facaden. Altanerne er afskærmet med træ gitter. Altaner er renoveret i omkring 1985 med nyt jern og beton (oplysning fra br). Aktivitet: Bøvede vedligehold af altaner. Sikkerhedsgennemgang ifm. tagudskiftning.
11	30127	Tag	Løbende	Tag	Tilstand: Bøvede er med røde faldtagsten understrøget med mørtel. Spær og lægter er fra tagets oprindelse. Der er tidligere tag på reparationer ved rygningsten, hvortil lægter følger en smule. Understrøget er en kombination af gammel og ny mørtel, der virker nogenlunde stabil. Få steder er der små huller ud mod det fri. Nedløbrør er i plastik der ender ud i støbejern ca. 1,5 meter over terræn. Tagrenden er i plastik. Tagrenden og nedløbrør ser ok ud. Taget er gennemgået af T2 Rådgivende Ingeniører i 2013. Efterfølgende er der foretaget de anbefalede reparationer. Følge rapporten er tagets restlevetid efter de udførte reparationer 5-10 år. Aktivitet: Bøvede vedligehold af tag. Se restlevetid og overblik.
16	30131	Vinduer og døre udvendigt	Løbende	Vinduer og døre udvendigt	Tilstand: Vinduerne er i aluminium. De er i to fags, og tre fags med mellemste fag som fast ramme, og røgningsruder som et fags vindue. Vinduerne har påmonteret udluftningsrør, og er af aluminium mod det fri, og træ mod lejlighed og opgang. Vinduerne er i hvid farve mod gade og gård. Vinduerne står i fin stand. Dog begynder belæg og gummiisoler at gå sludret at der må forventes løbende udskiftninger her. Døre er malet brun og står i fin stand. Der er malerarbejdet i 2015. Døre mod kælderen er ligeledes malet brun, men med påmonteret sølvsøjler nedest på karm. Fugene omkring opgangsdørene bør udskiftes indenfor et par år. Kældervinduer er de originale trævinduer. De står i udmerket stand, men bør malerbehandles snart. Fagvinduerne er udskiftet i 2014. Aktivitet: Løbende vedligehold af vinduer og døre udvendigt.
19	30132	Døre indvendigt	Løbende	Indvendige døre	Tilstand: Indvendige døre i kælderen er faldtagsten. Malingen fremstår i god stand. Dørene er forsynet med ruller. Døre mod pulterrum i kælderen er af træ. Aktivitet: Bøvede vedligehold af indvendige døre.
13	30142	Indvendige vægge og træværk	Løbende	Indvendige vægge og træværk	Løbende vedligehold af indvendige vægge og træværk.
14	30143	Alle gulve	Løbende	Alle gulve	Løbende vedligehold og delvis udskiftning af gulve.
35	30145	Lofter, alle lofter	Løbende	Alle lofter	Løbende vedligehold af lofter.
66	30148	Faldstammer i 5, 2 lejemål	Løbende	Opgredning af 5, 2 lejemål	Denne konto er til opgrædning af 5, 2 lejemål, ved genudbygning, hvis fællesrum ikke kan sælges den fulde etage. Forhåbentlig som en flyttet ind efter 1/7, 2015. Pr. 1. juni 2022 er der 4, 8, 4, 3, 3 lejemål med indflytning efter 1/7, 2015. Aktivitet: Bøvede vedligehold af faldstammer.
23	30152	Faldstammer inkl. afløb	Løbende	Faldstammer	Tilstand: Faldstammerne er fra bygningens opførelse. Der er flere steder udført stykke reparationer af faldstammer. Mod toiletter er der originale faldstammer, der mange steder står med tydelig utætning af vand. Med hensyn til faldstammerne være udskiftet. Det fremgår af budgettet, at der løbende er brugt mange midler til afløb i bygningen. De ældre faldstammer har overlevet deres tekniske levetid. I 2016 udføres der en rapport fra Teknologisk Institut som belyser standen af faldstammerne og etablerer en restlevetid. Aktivitet: Bøvede vedligehold og delvis udskiftning af faldstammer og afløb.
61	30154	Gasinstallationer	Løbende	Gasinstallationer	Løbende vedligehold af gasinstallationer.
60	30155	Sanitet og armaturer	Løbende	Sanitet og armaturer	Løbende vedligehold og udskiftning af sanitet og armaturer.
27	30156	Varmeanlæg	Løbende	Varmeanlæg	Tilstand: Varmecentralen fordeles centralt varme og varmt og koldt brugsvand til hele bygningen. Varmecentralen til brugsvand består af en pladevasker, der varmer koldt brugsvand og til stude varmebatterier, som derfra pumpes ud til ejendommen, med varmeredskaber. Centralvarmen varmes op af fjernvarme i pladevaskeren, der ligeledes pumpes ud til ejendommen. Anlægget renses for kalk gennem elektrolyse. VVB blev ombygget i 2015. Centralvarmeanlæg er etableret i omkring 1983. Aktivitet: Bøvede vedligehold af varmeinstallationer.
25	30157	Stige	Løbende	Stige	Tilstand: Bøvede er med røde faldtagsten understrøget med mørtel. Spær og lægter er fra tagets oprindelse. Der er tidligere tag på reparationer ved rygningsten, hvortil lægter følger en smule. Understrøget er en kombination af gammel og ny mørtel, der virker nogenlunde stabil. Få steder er der små huller ud mod det fri. Nedløbrør er i plastik der ender ud i støbejern ca. 1,5 meter over terræn. Tagrenden er i plastik. Tagrenden og nedløbrør ser ok ud. Taget er gennemgået af T2 Rådgivende Ingeniører i 2013. Efterfølgende er der foretaget de anbefalede reparationer. Følge rapporten er tagets restlevetid efter de udførte reparationer 5-10 år. Aktivitet: Bøvede vedligehold og delvis udskiftning af stige og grønt.
28	30163	Elinstallationer	Løbende	Elinstallationer	Tilstand: Bøvede er monteret belysning i form af lamper under hver repos til lejligheder i taggangene. I sin hovedopgave tændes via columbusstrå. Der er ligeledes lyskæder i kælderen, der er monteret på væggen, der er tændt konstant. I loftet er der lamper i fordelingsgang til private loftetrum, der tændes via columbusstrå. Parer er en blanding af 40-60W spærvarmer. Kontaktene i opgangen er en blanding af nye og ældre kontakter. Ledninger er færdi i væg og i kabelbakker. Ledninger er nye og ældre stof ledninger. Der er monteret tv udbredelsesbelysning over hovedgang samt over kælderrapper. Aktivitet: Bøvede vedligehold og modernisering af elinstallationer.
32	30165	Porttelefonanlæg	Løbende	Porttelefonanlæg	Tilstand: Bøvede er telefonanlæg til hver opgang. Anlægget er af nyere dato. Aktivitet: Bøvede vedligehold og delvis udskiftning.
34	30170	Terranbyggerier	Løbende	Terranbyggerier, kloak og belægninger	Tilstand: Bøvede er af støbebeton til havestue og barnevogne der er bygget op i en trækonstruktion. Skal til renovering og yderligere bygget op i en støbebetonkonstruktion. Der er indlagt støbebeton til støberet i gård. Terranbyggerierne står i fin stand. Gårdbetoner er belagt med støbebeton i kælderen. Betagningen står nogle steder med små reparer i overfladen. Få steder er der små lunger i betagningen, der sætter regnvand i ombygger. Der er monteret fartbremse på branden. Ved skure er betagningen betoneffuse, der står i fin stand. Ved teglplads er betagningen i grus. Teglpads består af et gængsativt med betagning. Støbet står i udmerket stand. Der forefindes ledning og ledningsrør i træ, der ligeledes står i udmerket stand. Sandkasse er omkranset af trappe. Der er planer om et gårdsprojekt der omfatter renovering og cykelparkering. I 2016 udføres rapport på kloakens tilstand. I 2017 forventes renovering af kloakken. I 2017 etableres ekstra affaldskure og storikaldrum. Aktivitet: Bøvede vedligehold af terranbyggerier og belægninger. Herunder kloak, gårdsprojekt, teglplads, grønt arealer mv.
35	30171	Vaskeri	Løbende	Vaskeri, løbende	Tilstand: Ejendommen har to separate vaskerier, hver især bestående af 2 vaskemaskiner ca. 6 år gamle og nyere tørretumbler. Derudover er der etableret betaltvaskeri, sæbeudvaskeri og bledgøringsanlæg.
16	30178	Fællesrum incl. inventar	Løbende	Fællesrum	Tilstand: Der er adgang til kælderen fra kælderrapper i gård. Gulvet er i beton, og væggene er malet hvide. Gulvene fremstår med gammel tegl på stål i forbindelse med trafik. Installationer fra afløb og brugsvand, føres i kældernes loft. Der er ikke isoleret mod støjlygtheder. Adgang til loftet foregår via opgangsopgange. Her er der små pulterrum. Loftetrummene har plankegulve og bræddelægge. Gulvet står med halvløst lak, eller i fin stand. Bræddelægge på spjoldet står med aftagelige fra ledningerne. Der er taget på indblæst granulat i gulvet mellem loftetrum og underliggende etage. Aktivitet: Bøvede vedligehold af fællesrum.
17	30180	Kørende materiel	Løbende	Kørende materiel	Løbende vedligehold af kørende materiel.
5	30181	Fællesmateriel	Løbende	Fællesmateriel	Løbende vedligehold af fællesmateriel.
18	30121	Facader	Planlagt	Facader	Tilstand: Murværk er opført i røde tegl mod gade og gård. Der er tidligere udført mange små og store reparationer i murværk. Reparationer er udført i indfærdet rødt mørtel og grå mørtel. De eksisterende fuger mellem stenene er flere steder meget porøse og trukket langt tilbage i murværket. Etiske steder er teglstenens hårdt brændte overflade skadet af, dette særligt omkring søk. Murværket står generelt med dårlige fuger. Det forlyder fra drøptemønstret at der er problemer med galsene, der muligvis er ledummet, som skaber kolde indvendige vægge, der giver skimmelvamp i løjghedene. Murværket står i generel dårlig stand. Gesimsen består af muret tegl, mod gade og mod gård. Gesimsen står muligvis i samme stand som resten af murværk med dårlige muretsfuger. Søjlerne i gården står med nogle små reparationer. Søjlerne mod gade og gård er i naturskifer, nogle steder samlet af to. Skiferen er få steder begyndt at blive lidt sprød og revnet, og slået af i horisontale flager i toppen. Dog står søjlerne i generel god stand. Aktivitet: Bøvede vedligehold og reparation af fuger i murværket. I samme forbindelse gennemgås søjlerne.
59	30127	Tag	Planlagt	Tag	Tilstand: Bøvede er med røde faldtagsten understrøget med mørtel. Spær og lægter er fra tagets oprindelse. Der er tidligere tag på reparationer ved rygningsten, hvortil lægter følger en smule. Understrøget er en kombination af gammel og ny mørtel, der virker nogenlunde stabil. Få steder er der små huller ud mod det fri. Nedløbrør er i plastik der ender ud i støbejern ca. 1,5 meter over terræn. Tagrenden er i plastik. Tagrenden og nedløbrør ser ok ud. Taget er gennemgået af T2 Rådgivende Ingeniører i 2013. Efterfølgende er der foretaget de anbefalede reparationer. Følge rapporten er tagets restlevetid efter de udførte reparationer 5-10 år. Aktivitet: Udskiftning af tag.
43	30157	Stige	Planlagt	Stige	Udskiftning af hoved- og forbehold i kælderen og loft. (Se rapport fra Force Technology 2017).
67	30157	Stige	Planlagt	Stige	Udskiftning af stige. Der skal planlægges hvad der skal laves, og når man har lovet loftet på loft og kælderen, ved man bedre hvordan det ser ud. Det kan være forholdsvis let laves stige best? Der skal undersøges behov, muligheder, pris. På udskiftning af stige
68	30157	Stige	Planlagt	Stige	Udskiftning af stige. Der skal undersøges behov, muligheder, pris. På udskiftning af stige
31	30158	Ventilationsanlæg	Planlagt	Ventilationsanlæg	Tilstand: Ventilationsanlæg udføres over tag, gennem ventilationskanaler ført gennem spjoldet, og ud gennem udluftningsrør. Rør for udluftning er visse steder ført ud til udluftningsrør, uden tæt sætning mellem tag og rør. Aktivitet: Bøvede vedligehold af ventilationsanlæg.
65	30170	Terranbyggerier	Planlagt	Renovering af strådeskure	De oprindelige strådeskure som er bygget i en halvårlig med overdækning, bygger i træ med tag og tagrend. Trækonstruktionen som overdækningen er bygget af er meget mør og skal udskiftes, der skal laves en ny med tag og tagrend. Tilstand: Ejendommen har to separate vaskerier, hver især bestående af 2 vaskemaskiner ca. 6 år gamle og nyere tørretumbler. Derudover er der etableret betaltvaskeri, sæbeudvaskeri og bledgøringsanlæg. Aktivitet: Bøvede vedligehold af vaskemaskiner.
36	30171	Vaskeri	Planlagt	Vaskeri, planlagt	Tilstand: Ejendommen har to separate vaskerier, hver især bestående af 2 vaskemaskiner ca. 6 år gamle og nyere tørretumbler. Derudover er der etableret betaltvaskeri, sæbeudvaskeri og bledgøringsanlæg. Aktivitet: Bøvede vedligehold af vaskemaskiner.