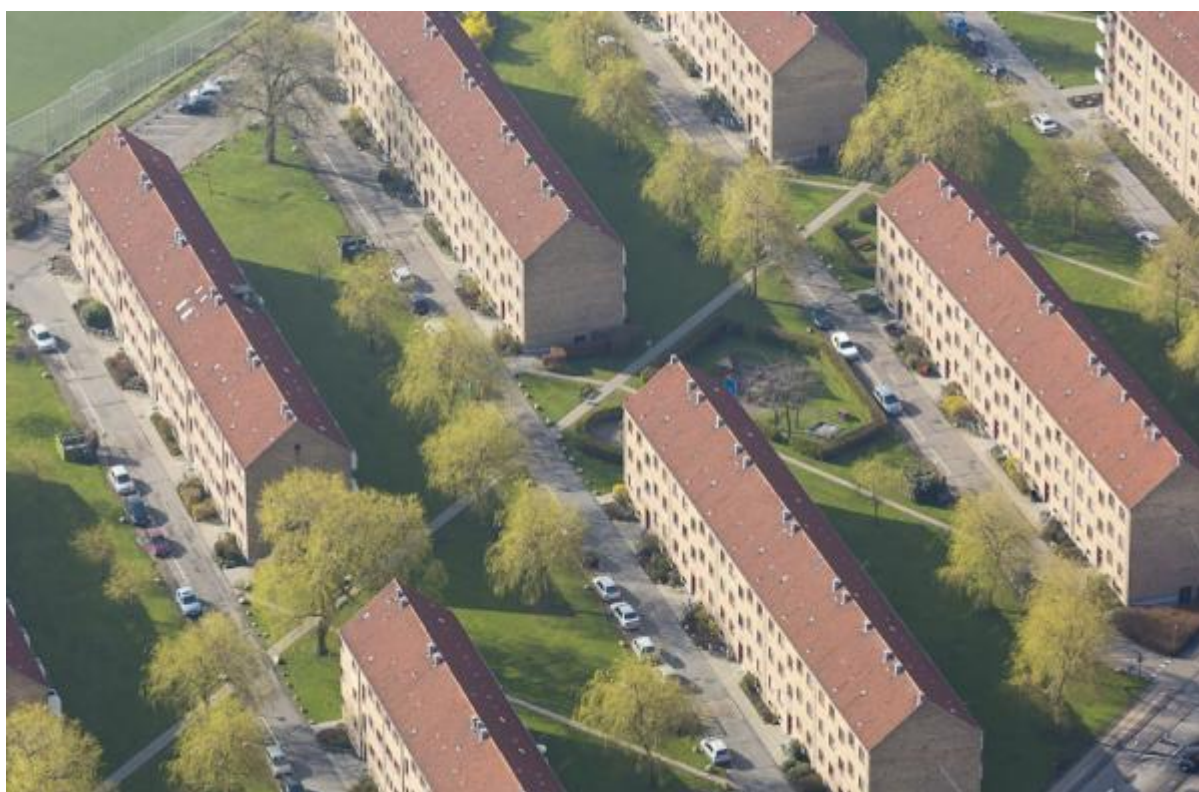


**A/B Ryparken  
Lyngbyvej 128 m,fl  
2100 København Ø**

## **Vedligeholdelsesrapport**

Udarbejdet af Peitersen Byggerådgivning ApS

april 2023



## Indholdsfortegnelse

### Beskrivelse af ejendommene

Sammenfatning		side
1.0	Tage	5
2.0	Kældre og fundamenter	5
3.0	Facader og sokler	7
4.0	Vinduer og altandøre	10
5.0	Udvendige døre	11
6.0	Trapperum	11
7.0	Etageadskillelser	12
8.0	WC- Bad	12
9,0	Køkken	13
10.0	Varmeforsyning	13
11.0	Afløb	14
12.0	Kloak	14
13.0	Vandinstallation	14
14.0	Gas installation	15
15.0	Ventilation	15
16.0	El – Svagstrøm	16
17.0	Øvrige forhold	16
18.0	Friarealer	17
	Økonomioversigt	

## Beskrivelse af ejendommen

AB Ryparken består af 11 boligblokke og er beliggende Lyngbyvej 114-142, samt i Ryparken 2-96.

Bebyggelsen er opført i årene 1933-37 og har et bebygget areal på 7.683 m<sup>2</sup>

Det samlede boligareal er på 24.729 m<sup>2</sup> fordelt på 402 lejligheder.

Ejendommene omfatter 63 opgange og ejendommene er på hhv. 4 og 3 etager.

Der forekommer enkelte erhvervslejemål i ejendommen kaldet Blok 0/1 mod Lyngbyvej.

### Bygningen:

Facader fremstår i blankt murværk.

Tagene er saddeltage med røde tegl.

Loftrummet er forbeholdt pulterrum og tørre rum

Alle lejlighederne er med altan med undtagelse af stuelejlighederne mod Lyngbyvej 114-130.

Kælder er indrettet med pulterrum, vaskekælder m.m

Varmemæssigt forsynes ejendommene med fjernvarme. Fjernvarmeanlægget er fra 2004

## Sammenfatning:

Formålet med vedligeholdelsesrapporten er at give bestyrelsen en kort redegørelse og heraf et indblik i ejendommens vedligeholdelsesmæssige tilstand, og på baggrund af dette at udarbejde vedligeholdelsesbudget for de kommende 10 år.

Det generelle indtryk af ejendommene er, at de fremtræder i en pæn og meget velholdt stand og bære præg af en løbende vedligeholdelse.

Der forekommer dog enkelte bygningsdele som over perioden på de næste 10 år vil kræve vedligeholdelsesmæssige tiltag.

Besigtigelsen af ejendommen har udelukkende været af visuel karakter. Der har således ikke været foretaget destruktive indgreb i konstruktionerne.

Nedenstående gennemgås de enkelte bygningsdele med fokus på vedligeholdelsestilstanden og deraf vurderes eventuelle tiltag for at sikre bygningsdelenes levetid i årene fremover.

Sidst i rapporten fremgår det af budgetske maet i hvilke år det skønnes at der bør foretages vedligehold og hvad udgiften *budgetmæssigt* vil beløbe sig til.

I budgettallene er medtaget moms på 25 % og er skønnet i 2023 priser. Fremskrivning af priserne frem til 2033 er ikke medregnet, og man skal derfor være opmærksom på at prisniveauet over tid, alt andet lige vil stige. Det bemærkes at der de seneste år siden udarbejdelsen af vedligeholdelsesrapporten i 2021, er sket en væsentlig prisstigning i byggebranchen grundet forhøjede fragtrater, materialeprisstigninger, krig i Ukraine, renteniveau mm. Det er indarbejdet i de justerede overslagspriser.

Ligeledes vil prisniveauet være afhængigt af konjunkturerne på det tidspunkt som vedligeholdelses arbejderne udføres.

Budgettallene er for de håndværksmæssige arbejder alene. Drift, finansiering, rådgivning eller udgifter til anden teknisk bistand er ikke indeholdt.

## 1.o -Tage:

### Observation.

Tagene er saddeltage med tagbeklædning af røde tegl. Tagfladen er tillige monteret med skråvinduer, taghætter m.m.

AB Ryparken har i løbet af 2018 uskiftet samtlige tage beklædt med nye røde tag tegl.

I forbindelse med tagudskiftningen er alle spær forankret til etageadskillelsen (se billede forneden), spær er oprettet og tagflade er udført med fast undertag og tagpap.



Alle spær ved fodrem er påført svampe dræbende behandling

Alle tag hætter er udskiftet samt faldstammer i tag rum, og til op over tag for udluftning.

Alle tagrender og nedløb er skiftet til zink.

Der er udført brandkamserstatning ved alle brandskel (Se billede forneden).



**Udbedring:**

Det må forventes at der ikke skal foretages vedligehold på tagfladerne i mange år fremover. Levetiden for den nye tagflade (tegl) skønnes til mellem 60-70 år.

## 2.0- Kældre og fundamenter:

### Observation

Adgang til kældre foretages via hovedtrappe eller via de udvendige trapper.

Der er etableret barnevogns slisker for hver blok i den ene gavl. Alle udvendige kældertrapper er istandsat.

Der er oplyst at der er udført ekstra fundering af fundamenter i blok 3 og 5. Der er ikke registreret sætninger i disse blokke. Der er registreret mindre bevægelsesrevner i den indvendige sokkel forskellige steder eksempelvis som på nedenstående billede fra blok 2:



Der er udført en rapport af ingeniørfirma Carl Bro A/S ( nu Grontmij ) fra 1998 der redegør for sætninger af gulve i kældrene .

Gulvafløb i kældre er alle udskiftet med højt vandlukke. Udvendige gulvafløb i kældre halse er med pumpe

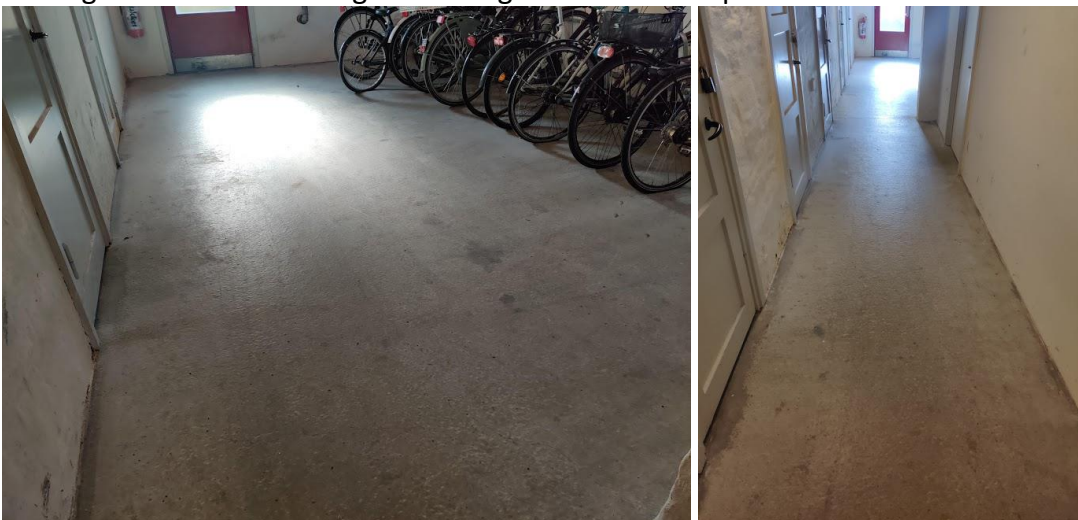
Vægoverflader er overfladebehandlet og fremstår generelt i pæn stand. Der er afskalninger hist og pist som resultat af mindre udefrakommende overfladevand eller opstigende grundfugt, men intet alarmerende på en ejendom med den alder. (se billeder som eksempel)



Afskalninger kan delvist undgås ved at man undlader at male væggene med plasticmaling, men blot lader dem stå i rå murværk så de kan ånde. Dette kan overvejes under den løbende vedligeholdelse af rummene.

Kældergulve er med støbte overflader og fremstår i en noget varieret tilstand. Boligforeningen er opmærksom på dette problem og har igennem årene udskiftet gulve til selv bærende armeret konstruktion.

I vaskerum er gulve istandsat og fremstår i en god stand. I eksempelvis blok 2-4-5-8 og 9 er der foretaget delvist udskiftning af kældergulvene som vist på nedenstående billeder fra Blok 7:



Særligt i blok 3,4 og 7 er områder af kældergulvet i en så dårlig stand, at der forekommer sætninger på op til flere centimeter hvor betonpladen er brækket. Feks. I blok 3 & 4 har sætningen af gulvet deformeret træskillevæggene som vist på nedenstående billeder:





Det anbefales at udskiftning af gulvet foretages inden for en kortere årrække.

Det må forventes, at der i årene fremover vil vise sig yderligere sætninger af øvrige gulve som kræver udbedring og dermed udgifter for foreningen.

#### **Udbedring:**

Udskiftning af resterende revnede kældergulve vurderes at beløbe sig til kr. 3750 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms og inkl. ned og opsætning af træskillevægge

Der skal foretages en præcis opmåling for at vurdere den samlede udgift til de resterende gulve da gulvene er udskiftet delvist.

Hele ejendommens brugsvandsledninger i kælder er udskiftet eller er under udskiftning på nuværende tidspunkt. De nye rør er rustfrie og det forventes ikke at der skal bruges yderligere udgifter på dette i de kommende år. Ved gennemføring i etageadskillelser skal det sikres at der er benyttet de korrekte brandbøsninger/lukninger. Reparation af loft omkring gennemføring var udført eller under udførelse. Der skal fuges med egnet brandfugemasse nedefra for at opnå røgtæthed iht. gældende regler (se nedenstående billeder):



Det bør udføres af den entreprenør der har forestået udskiftningen af rørene, da det er en del af arbejdet. Udgiften er heller ikke særlig stor.

Lofterne i kælderen i Blok 7 afviger fra de øvrige blokke ved at etagebjælkerne er blotlagte og at der imellem bjælkerne er støjdæmpet med et isoleringsmateriale.



Undersiden må på et tidspunkt have været beklædt med brædder/puds, men er måske blevet demonteret for at give plads til støjdæmpningen. Problemet er at dækket ikke har sin brandmodstandsevne intakt, og der bør inddækkes på undersiderne med gips. Udgiften til at udføre dette stykke arbejde i hele blok 7 vurderes til at være ca. 400.000 kr. inkl. moms.

### 3.0-Facader og sokler

#### Observationer

Facader fremstår i en varierende stand.

Der forekommer områder med løse og delvist løse fuger på alle blokke men værst er det på facader der ligger mod syd. Gavle er om fuget mod tag i forbindelse med tagudskiftninger.

På syd facader ses der generelle problemer med mørtel fuger ved de tegl (mursten) som ligger hen over vinduer, tillige med løse mørtelfuger på dele af facaden..

Løse fuger over vinduer/døre kan skyldes bagvedliggende bærejern i stål som over tid korroderer og derved udvider sig. En lejlighed er besigtiget hvor man har fritlagt et bærejern, afrenset for løs rust og rustbehandlet for efterfølgende at mure op igen. (Se nedenstående billeder):



Der kan sporadisk visse steder på facaden konstateres at der er enkelte knækkede tegl. (mursten)  
Disse sten kan udskiftes i forbindelse med en eventuel vinduesudskiftning/facaderenovering.  
Det vurderes ikke at der er behov for en total udskiftning af alle stenfuger, da store dele af  
ejendommen fremstår med pæne facader og faste fuger. Men facaderne bør gennemgås og løse  
fuger udskiftes hvis man alligevel har stillads/arbejdsplatform i forbindelse med andre arbejder.

### **Altaner**

Altaner er støbt med bundplade i beton. Værn er i hvide aluminiums skærme. Altanbunde  
fremstår i en god stand. Der er ikke konstateret kalkudfældninger på undersider eller skader i  
øvrigt.

Der forekommer skader partielt på skærme bl.a. grundet påkørsler m.m. i stueetage



Man kunne overveje i forbindelse med et ønske om facadeændring at udskifte skærme med  
alternative værn.

Hvis der er stillads eller platform vil et nyt moderne værn koste ca. 16.000 kr/stk. + moms  
Samtlige 402 altaner vil således beløbe sig til ca. 8.000.000 kr. inkl. moms

### **Sokler**

Sokler er pudsede og fremstår generelt i god stand. Der er løbende udført reparationer og  
oppudsning af sokler. Der er konstateret mindre bevægelsesrevner (se under kælder) som vil  
opstå og må forventes løbende at skulle udbedres.

## Udbedring.

Det må påregnes at der skal udbedres helt eller delvist på facader mod syd og mod nord.  
Henholdsvis facader med altaner og indgangs facader

Da en total facade istandsættelse vil indebære brug af stillads, hvilket er en betragtelig udgifts post i forbindelse med forbedrings arbejder, bør man overveje og planlægge hvis muligt, andet arbejde som er stilladskrævende.

Det skal undersøges om evt brug af flytbare arbejdsplatforme ved en evt. vinduesudskiftning ville være mere rentabel. Disse ville også kunne bruges til en partiel udskiftning af fuger hvor det måtte være påkrævet, da man ville komme igennem alle facader i forbindelse med vinduesudskiftningen.

Udgiften til total omfugning af alle facader vurderes at beløbe sig til kr. 13.500.000 excl. Stillads. Det kan benyttes som budgettal, men det vurderes ikke at det er nødvendigt at udskifte samtlige fuger.

## 4.0-Vinduer og altandøre.

### Observationer.

Vinduer og altandøre er plastvinduer med termoglas. Vinduer og altandøre er monteret i 1995 så snart 30 år gamle.

Vedligehold af vinduer og døre udføres af Dansk Plastvindue Service via en serviceaftale. Dette forhold vil alt andet lige forlænge holdbarheden af elementerne.

Gummifuger omkring vinduer og døre er også 30 år gamle(formentlig) og er begyndt at vise tegn på nedbrydning:



Ovenstående billeder viser eksempel på fuger der er udtørrede og har mistet deres vedhæftning.  
En udskiftning anbefales. Eventuelt i forbindelse med nye vinduer hvis det ønskes.

Kældervinduer er malede inden for de senere år og fremtræder i god stand. Dog er en del mørtelfuger omkring disse løse og bør udskiftes.



### Udbedringer.

Et energiforbedrende tiltag kunne være at udskifte de eksisterende plastvinduer med moderne træ/alu-vinduer i energiklasse A (påkrævet). Træ/alu-vinduet har en udvendig kappe af aluminium som stort set er vedligeholdelsesfri. Indvendig en malet træarm. Ud over de energimæssige fordele vil der ved udskiftning til nye vinduer kunne opnås følgende øvrige fordele:

- Smaller karme/rammer = større lysindfald
- Mulighed for udadgående rammer som giver bedre udnyttelse indvendigt
- 3 lags energiruder.
- Vendebeslag på rammer for optimal pudsemulighed.
- Et arkitektonisk løft af den samlede bygning.
- Lavere vedligeholdelsesomkostninger (Ingen de første mange år)

Alternativt har man i foreningen talt om at udskifte termoruderne i de eksisterende plastvinduer og døre til nye moderne energiglas. Om end denne løsning er meget billigere end at udskifte vinduerne til nye, vil jeg ikke anbefale det, grundet følgende argumenter:

- Den energimæssige vinding vil kun være på glasset som i forvejen er et termoglas. Karm og ramme vil fortsat være 30 år gamle og er energimæssigt utidssvarende.
- Der vil fortsat være høje vedligeholdelsesomkostninger sammenlignet med skift til nye vinduer/døre
- Ingen mulighed for at højne kvaliteten, designet, lysindfald og ændre åbningsretning.
- Ingen mulighed for 3-lags energiruder da der ikke er plads i rammen.

Økonomi:

<u>Udskiftning af glas i eksisterende termovinduer:</u>	4.000.000,- inkl. moms
<u>Udskiftning af udvendige gummifuger på vinduer/døre:</u> (medtaget udgift til lift)	1.900.000,- inkl. moms (ikke medtaget)
<u>Udskiftning til nye træ/aluvinduer og altandøre:</u> (udgifter til stillads/arbejdsplatform ikke medtaget. Prisen er inkl. nye gummifuger)	26.000.000,- inkl. moms

En udskiftning af vinduer og altandøre døre med nye elementer kan indebære en besparelse på varmeregning for en lejlighed på mellem 1000 til 1400 kr. pr år. (medtaget fra seneste rapport dvs. ikke beregnet ift. Nutidspriser)

## 5.0-Udvendige døre

### Observationer

Udvendige indgangsdøre til hovedtrapper og døre til kældre er alle udskiftet indenfor de seneste år og fremstår i en god vedligeholdelsesmæssig stand.

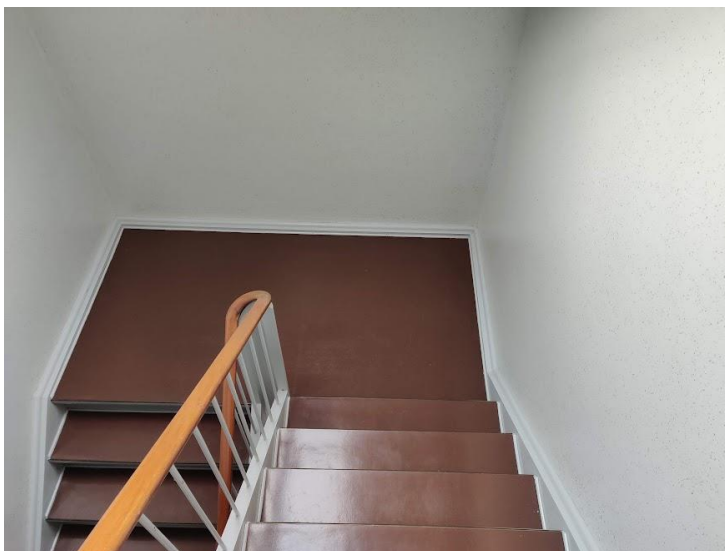
### Udbudringer.

Ingen

## 6.0-Trapperum

### Observationer

Hovedtrapper er dels i beton for blok 1 og 2 vedkommende. For de øvrige blokke er hovedtrapper traditionelle trapper i træ. Trin og reposer er pålagt linoleum. Der er flisebelagt i kælderniveau.



Trapperne fremstår i en vedligeholdelsesmæssig meget god stand.

### **Udbedringer.**

I forbindelse med optimering af boligforeningen kan det anbefales at man overveje montering af nye tidssvarende entredøre (døre til beboelsen) der tætnings- og lydmæssigt opfylder nutidens krav.

Udgiften til nye entredøre vil beløbe sig til ca. kr. 4.500.000 inkl. moms

## **7.0-Etageadskillelser**

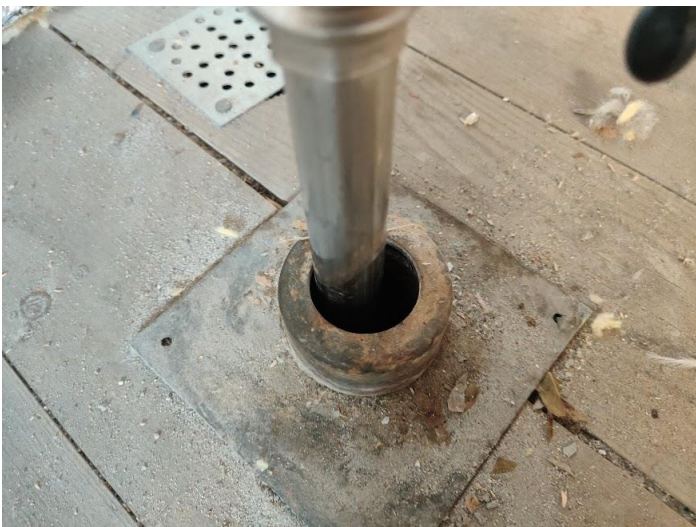
### **Observationer**

Etageadskillelserne er generelt udført med et bjælkelag ilagt ler indskud.

Loftetagen er isoleret mod beboelse og mod kælder består isolering dels af indblæsning og dels monterede isolerings batts skruet på loft.

### **Udbedring**

Rørgennemføringer i etageadskillelser skal gennemgås for korrekt brandlukning. Kan udføres under den normale drift (se billede):



Billede er fra loft hvor nyt rustfrit rør er ført igennem en gammel brandbøsning i etageadskillelsen.

## **8.0-WC-bad**

### **Observationer. (observationerne er fra tidligere gennemgang af O. Abildhauge)**

Alle lejligheder er installeret med toilet/bad. I forbindelse med flytning/ salg af lejligheder er det praksis at boligforeningen står for istandsættelse af badeværelser til boligforeningens standard.

### **Udbedring.**

Udføres i forbindelse med fraflytning og udgiften pålignes den nye andelshaver som forbedring.

## **9.0-Køkken (observationerne er fra tidligere gennemgang af O. Abildhauge)**

### **Observationer**

Alle lejligheder har køkken. Istandsættelse/fornyelse udføres normalt af de enkelte beboere.

I nogle tilfælde har boligforeningen stået for istandsættelse for de lejligheder der overgår fra lejer til andelshaver.

### **Udbedring**

Udgiften i forbindelse med køkken istandsættelse pålignes den nye andelshaver som forbedring

## **10.0-Varmeforsyning**

Boligforeningen er tilsluttet fjernvarme og forsynes gennem 6 varmecentraler.

Centralvarmeanlægget til lejligheder er et 1 strenget radiator anlæg.

Anlægget er tilsluttet via CTS automatikanlæg som regulerer og sikre den ønskede temperatur. Anlægget er sat op til at det styres fra ejendomskontoret.

Anlægget er overordnet i en god stand.

I forbindelse med en energi optimering af boligforeningen bør det overvejes at udskifte anlægget til et 2 strenget varmesystem. Det vil indebære en bedre fordeling af varme i de enkelte lejligheder og en bedre varmeøkonomi og komfort for den enkelte andelshaver/beboer.

Ligeledes er det anbefalelsesværdigt at følge de anbefalinger som angives i nuværende og fremtidige energimærker så varmeanlægget til stadighed er optimeret.



Nuværende energimærke udløber i år, 2023.

### **Udbedring.**

Udgiften til udskiftning af nuværende 1 strenget varmesystem til et 2 strenget varmesystem vil beløbe sig til følgende:

Nye stigstrenge (3 stk/opgang) kr. 9.500.000,- inkl. moms

Nye radiatorer (4 stk/lejlighed) kr. 9.000.000,- inkl. moms

Det afviger væsentligt fra prisestimat i forrige rapport. Det skyldes formentlig at der kun er regnet med nye stigstrenge og ikke nye radiatorer. I denne overslagsmæssige kalkulation er der regnet med nye radiatorer placeret strategisk så vidt muligt under vinduer.

### **11.0-Afløb (observationerne er fra tidligere gennemgang af O. Abildhauge)**

Foreningens faldstammer for toilet og køkken fremstår med partielle udskiftninger.

I forbindelse med tag renoveringen i 2018 er der foretaget udskiftning af de fleste faldstammer fra loftetage til over tag.

I 2016 blev faldstammer udbedret ved at man udførte forring af faldstammer.

### **Udbedring**

Der skønnes ikke større vedligeholdelsesarbejder i årene fremover.

### **12.0-Kloak (observationerne er fra tidligere gennemgang af O. Abildhauge)**

#### **Observationer**

Der er oplyst at der er udført TV inspektion af kloaknettet i 2013.

Der er ligeledes i årene 2012-13 etableret faskiner til opsamling af regnvand fra tagflader. Dette blandt andet, for at sikre sig mod opstuvning af vand i hovedkloakken.

Der er tillige monteret højt vands lukke på samtlige gulvafløb og toiletter i kældre.

Foreningen bør overveje regelmæssige kontrol af afløbssystemet med TV inspektion nu da regnvand ledes til faskiner og således ikke medvirker til at skylle spildevandsledninger mere.

Inspektionsintervaller bør være mellem 8-12 år.

## **Udbedring**

Tv inspektion af afløbs nettet i foreningen vil beløbe sig til kr. 350.000. Beløbet er vurderet i forrige rapport og kan fortsat benyttes som budgettal.

## **13.0-Vandinstallation.**

### **Observationer**

Brugsvands rørene er dels i galvaniserede og dels i rustfaste rør

Alle brugsvandrør i kælder og på loft er skiftet til rustfaste rør. Stig ledninger op igennem lejligheder for såvel varmt som koldt vand er skiftet( Isoleringsarbejder i kælder pågik under besigtigelse 2023)

Foreningen har fået installeret blødt vands anlæg i 2019. Anlægget fungerer optimalt og sikre en betydelig mindre kalkaflejring i beboernes brugsvands installationer.

## **Udbedring**

Ingen (er under færdiggørelse)

## **14.0-Gas installation.**

### **Observation**

Der er indlagt gas i ejendommene. Der er mulighed for at de enkelte beboere kan benytte sig af installationen til gaskomfur.

## **Udbedring**

Ingen.

## **15-0-Ventilation (observationerne er fra tidligere gennemgang af O. Abildhauge)**

### **Observation.**

Ejendommene har naturlig ventilation fra køkkener og badeværelser. Kanalerne går fra de enkelte lejligheder via kanal til udluftning over tag.

Kanaler på loft er i forbindelse med tag renoveringen blevet eftergået og tætnet.

Der er vigtigt at disse kanaler holdes åbne og at beboeren ikke blænder kanalens åbning i de enkelte lejligheder.

Det kan og vil forekomme, at der samles snavs i kanalerne hvilket vil/kan medføre at der svines nedenfor kanalåbningen.

En rensning af kanaler vil afbøde dette i en årrække.

#### **Udbedring.**

Udgiften til rensning af kanaler vil beløbe sig til kr. 550.000. Beløbet er vurderet i forrige rapport og kan fortsat benyttes som budgettal.

### **16.0-El - Svagstrøm**

#### **Observationer.**

Der er foretaget udskiftning af el tavle i opgang i Lyngbyvej 122.

De øvrige el tavler er af ældre type og det vil være ønskeligt at der for de øvrige el tavler udføres en opdatering analog med den i opgang 122

#### **Udbedring.**

Opdatering af el tavler vil beløbe sig til kr. 700.000. Beløbet er vurderet i forrige rapport og kan fortsat benyttes som budgettal.

### **17.0-Øvrige forhold**

#### **Observationer**

Boligforeningen har udskiftet låsesystemet til hovedtrapper i alle blokke. Systemet indebærer adgang via låsebrik.

#### **Stillads og byggeplads**

I forbindelse med beslutninger for fremtidige arbejder i foreningen som vil medføre krav om brug af stillads, bør foreningen være opmærksom på, at hvis økonomien er til stede, at optimere de arbejder som kræver stillads.

Stilladsudgifter udgør en betragtelig del af den samlede udgift til facadearbejder.

I rapporten er der peget på følgende tiltag som alle vil kræve stillads.:

3.0 Facader

3.0 Altaner

4.0 Vinduer – udskiftning.

Udgiften til stillads til brug for facadearbejder vil beløbe sig til kr. 5.000.000 inkl. moms.

Som alternativ til stillads kan det anbefales at undersøge om det vil kunne betale sig at benytte sig af mobile arbejdsplatforme, som kan benyttes til både, vinduesudskiftning, altanværnsudskiftning og fugeudskiftning. Ejendommen har meget regulære overflader, som egner sig godt til brug af mobile arbejdsplatforme. Ud over at det nok er billigere, vil det også være til mindre gene for beboerne da deres udsyn er generet i kortere tid. Platform giver også bedre arbejdsforhold for de der skal udføre arbejdet.

Det er ikke undersøgt endnu hvad en evt. besparelse kunne være.

## **18.0-Friarealer**

### **Observationer (observationerne er fra tidligere gennemgang af O. Abildhauge)**

Foreningens friarealer består af åbne græsarealer mellem de enkelte blokke, samt stier for færdsel mellem blokkene samt tilkørselsveje.

Foreningen har i 2018 udbedret samtlige tilkørselsveje bestående af opretning af græs armerings sten samt etablering af ny asfaltbelægning.

Foran indgangspartier er flisebelægningen udskiftet og der er opsat cykelstativer.

Vejarealet langs med kommunens boldbaner har nogen nedslidning grundet tung trafik I forbindelse med en udbedring anbefales det at kontakte Københavns kommune for en fælles aftale om fordeling af udgiften.

### **Udbedring**

Friarealer:

Ingen - ud over løbende vedligehold som tages over drifts midlerne.

Til udbedring af fællesvej bør der afsættes kr. 250.000