

**AB Ryparken  
Lyngbyvej 128 m,fl  
2100 København Ø**

## **Vedligeholdelsesrapport**

Udarbejdet af Ole Abildhauge Bygningsrådgivning ApS

november 2020



# Indholdsfortegnelse

## Beskrivelse af ejendommene

<b>Sammenfatning</b>		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 dels i 4 og 3 etager.

Der forekommer enkelte erhvervslejemål i ejendommene

Bygningen:

Facader fremstår i blankt mur.

Tagene er saddeltage med røde tegl

Loftrummet er forbeholdt pulter- og tørre rum

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

Kælder er indrettet med pulterrum, vaskekælder m.m

Varmemæssigt forsynes ejendommene med fjernvarme

## Sammenfatning:

Formålet med vedligeholdelsesrapporten er at give bestyrelsen en kort redegørelse og heraf et indblik i ejendommenes vedligeholdelsesmæssige tilstand og på baggrund af dette at kunne udarbejde vedligeholdelses budget for de kommende 10 år

***Det generelle indtryk af ejendommene er at de fremtræder i en pæn og meget velholdt stand.***

Der forekommer dog enkelte bygningsdele som over perioden 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 vedligeholdelses tilstanden og deraf vurderes eventuelle tiltag for at sikre bygningsdelenes levetid i årene fremover

Sidst i rapporten fremgår det af budget skemaet 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 2021 priser. Fremskrivning af priserne frem til 2030 er ikke medregnet og man skal derfor være opmærksom på at prisniveauet over tid, alt andet lige vil stige.

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

Budget tallene er for de håndværksmæssige arbejder alene.

Yderligere skal foreningen regne med de årlige drifts udgifter samt finansierings udgifter i forbindelse med større arbejder.

## **1.0 -Tage:**

### **Observation.**

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

AB Ryparken har igennem 2018 skiftet samtlige tagbeklædninger med nye røde tag tegl.

I forbindelse med tag istandsættelsen er alle spær forankret og tagflade er udført med undertag bestående af brædder som er monteret med 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.

### **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 kælder 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 blev dog ikke observeret sætningsrevner i de nævnte områder.

Tillige er der 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

Væg overflader er overfladebehandlet og fremstår generelt i pæn stand. Der er ingen nævneværdige tegn på større områder med opstigende fugt som viser sig som puds/overfladebehandlings afskalninger på de indvendige kældre vægge.

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 selvbærende 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

Specielt i kældre i blok 3-7 og 11 er områder af kældergulvet i en dårlig stand. Der forekommer sætninger af selve gulvet samt revnedannelser i gulvet ved og omkring den langs gående bærende midterskillevæg.

Det anbefales at udbedringen foretages inden for en kortere årrække.

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



Revne i kældergulv langs med midterskille rum



Sænkning af gulv under skillerum. Sænkningen er visse steder op til 20 mm

### **Udbedring:**

Udskiftning af revnede kældergulve i i blok 3-7og 11 vurderes at beløbe sig til kr. 2900 pr. m<sup>2</sup> incl opsætning af skillevægge  
For udbedring af gulve i de 3 nævnte blokke vurderes udgiften til kr. 1.500.000.

I forbindelse med udskiftning af brugsvandsledninger i kælder forekommer der enkelte efter reparationer af lofter og vægge. Omfanget vurderes ikke til at være større end at udgiften tages over driftsmidlerne og i takt med ønsket om udbedring

### **3.0-Facader og sokler**

#### **Observationer**

Facader fremstår i en varierende stand.



Der forekommer facadepartier med løse mørtelfuger i facader mod "nord" om end det er i mindre omfang end mod "syd" facader.

I "syd" facader ses der generelle problemer med mørtelfuger ved de tegl (mursten) som ligger hen over vinduer, tillige med løse mørtelfuger på dele af facaden. Det må påregnes at en delvis/total omfugning af facader mod syd er nært forestående.



Løse fuger over vindues elementer



Løse fuger i facade



I forbindelse med tag udskiftningen i 2018 blev alle gavltrekanter gennemgået for løse/manglende mørtelfuger. En del af gavltrekanterne er således omfuget og fremstår i god stand.

Der kan sporadisk visse steder på facaden konstateres at der er enkelte knækkede tegl. (mursten)

Disse skader vurderes uden betydning og det skønnes ikke at der er behov for udbedring her og nu. Bør udføres i forbindelse med andet arbejde på facade.

### **Altaner**

Altaner er støbt med bundplade i beton. Værn er i hvide aluminiums skærme. Altan bunde 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 stue etage



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

Udgiften til nye tidssvarende værn vil beløbe sig til kr. 7.500.000

## **Sokler**

Sokler er pudsede og fremstår i en god stand.  
Der er i de seneste år udført reparationer og oppudsning af sokler

## **Udbedring.**

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

Udbedring af facader bør ses i lyset af andre ønsker om forbedring som er/bliver tilkendegivet i foreningen.

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.

Udgiften til total omfugning af alle facader vurderes at beløbe sig til kr. 13.500.000 excl. stillads

## **4.0-Vinduer og altandøre.**

### **Observationer.**

Vinduer og altandøre er plastvinduer med termoglas. Vinduer og altan døre er monteret i 1995.

Det er oplyst at vedligehold af vinduer og døre udføres via en serviceaftale. Dette forhold vil alt andet lige forlænge holdbarheden af elementerne.

Der er bemærket at kalfatrings fuger (gummi fuge omkring vinduer/døre) visse steder er påbegyndt nedbrydning.

Kælder vinduer fremtræder nymalet og i god stand.

### **Udbedringer.**

I forbindelse med tiltag som omfatter energigireoveringer af bygninger og som vil energi optimere varmemeforbrug, så kan anbefale følgende:

Udskiftning af termoruder i de eksisterende vinduer og døre til nye energiforbedrende glas.  
Herunder udskiftning kalfatrings fuger

Alternativt:

Montering af nye vinduer/døre i energi klasse A (påkrævet) I den forbindelse vil det være muligt at udfører elementerne i en form som medfører et større lysindfald og som indebær løsning af de ulemper der er ved eksempelvis ved indad gående vindue i køkken.

For vinduer og døre er der regnet med type træ/alu. Indvendigt træ og udvendig en kappe af aluminium, hvilke indebær et minimum af vedligehold.

Udgiften til udskiftning af eksisterende termovinduer vil beløbe sig til 3.800.000  
Udgiften til udskiftning af kalfatrings fuger vil beløbe sig til kr. 1.800.000

Udgiften til nye vinduer og altandøre vil beløbe sig til kr. 23.000.000

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.

## **5.0-Udvendige døre**

### **Observationer**

Udvendige døre, herunder regnes indgangs døre til hovedtrapper og døre til kældre

Alle indgangsdøre er malerbehandlet i 2018 og fremstår i en god vedligeholdelsesmæssig stand

Døre til kælder fremstår i en rimelig stand.

### **Udbedringer.**

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.

Overflader er pålagt linoleum.

Indgangsrepos er med flisebelægning

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 kr. 4.000.000

## **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**

Ingen.

## **8.0-WC-bad**

### **Observationer.**

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**

### **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 løber frem til primo 2023.

### **Udbedring.**

Udgiften af nuværende 1 strenget varmesystem til et 2 strenget varmesystem vil beløbe sig til kr. 10.500.000

## **11.0-Afløb**

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**

### **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

## **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 påbegyndt udskiftet.

Man forventer at arbejdet bliver afsluttet indenfor en periode på yderligere 2 år. Arbejdet har i perioder i indeværende år 2020 været afbrudt på grund af pandemien.

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

### **Udbedring**

Den resterende udgift til færdiggørelse af stikledninger er besluttet på tidligere generalforsamling

## **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 gas komfur.

### **Udbedring**

Ingen.

## **15-0-Ventilation**

### **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

## **16.0-El - Svagstrøm**

### **Observationer.**

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

## **17.0-Øvrige forhold**

### **Observationer**

Boligforeningen har udskiftet låsesystemet til hovedtrapper i 6 blokke. Systemet indebærer adgang via låsebrik.

Dette system vil fremadrettet blive udført på de resterende opgangs døre ligesom kælderdøre, vaske døre, og døre til alle tørre og fællesrum vil blive monteret med låse system beregnet for låse brik.

Udgiften henhører under driftsbudgettet

### **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 såfremt økonomien er til stede at optimere de arbejder som kræver stillads.

Stillads udgifter udgør i dag 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. 4.500.000

## **18.0-Friarealer**

### **Observationer**

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 cykel stativer.

Vejarealet langs med kommunens boldbaner har nogen nedslidning grundet tung trafik I forbindelse med en udbedring anbefales det at tage kontakt til 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

## ØKONOMIOVERSIGT

AB Ryparken Vedligeholdelses plan 2021 til og med 2030

Foranstaltninger / årstal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Kældergulve blok 3-7-11</b>	1.500				***1.500				1.500	
<b>Altanværn</b>					***7500					
<b>Facader - syd/nord</b>			13.500							
<b>Nyt glas i eksisterende vinduer og døre</b>					***5.600					
<b>Nye vinduer og dør elementer</b>					***23.000					
<b>Entredøre</b>							***4.000			
<b>2 strenget varme anlæg</b>		10.500								
<b>TV inspektion</b>				350						
<b>Ventilationskanaler</b>						550				
<b>El tavler i opgange</b>	700									
<b>Stillads til facader</b>			4.500							
<b>Friarealer</b>			250							
<b>Total</b>	2.200	10.500	18.250	350	se noter	550	4.000		1.500	

## AB Ryparken Vedligeholdelsesplan 2021 til og med 2030 **Noter**

*Alle beløb er vurderet håndværkerudgifter inkl. moms og i beløb af 1000 kr.*

*Til håndværker udgifter skal tillægges eventuelle beløb for uforudsete udgifter samt eventuelle finansiering udgifter m.m.*

**\*\*\*\*\*** *Vedligeholdelses arbejdet med \*\*\*\*\* kan fremrykkes til senere årstal såfremt det skønnes i forhold til foreningens økonomi*

*Udgiften til Altanværn, nyt glas i eksisterende vinduer og døre, nye vindues og dør elementer og facadearbejder bør vurderes i forhold til stilladsudgiften*

*Udgiften til facadearbejder nord/syd, nye vindues og dørelementer samt nye altanværn vil beløbe sig til incl stillads kr. 48.500*

*I budgettet skal der tages stilling til om hvorvidt man skal udskifte glas i de eksisterende vinduer eller om hvorvidt man skal skifte til nye elementer da stillads omkostningerne vil påvirke udgiften med kr. 4.500 såfremt man ønsker nye vindues elementer*

*For montering af glas i eksisterende vinduer skal der ikke regnes med stillads da glas skiftes indefra lejligheden*