

Kære beboere

Hermed orientering om udviklingen i helhedsplanen for Frydenspark.

Det aflyste beboerorienteringsmøde

På grund af Corona-situationen har vi, som bekendt, desværre været nødt til at aflyse beboerorienteringsmødet om helhedsplanen for Frydenspark. Mødet var planlagt til afholdelse den 5. maj 2020.

For at I som beboere bliver orienteret så godt som muligt, udsendes i stedet dette udvidede nyhedsbrev, hvor vi redegør for fremdriften i projektet.

Vi dykker også lidt nærmere ned i nogle af de dele af renoveringsprojektet, som har udviklet sig, siden I modtog nyhedsbrev nr. 8.

Udvikling i projekteringen og ændring af løsninger

Som anført i det seneste nyhedsbrev skal helhedsplanen forstås som en overordnet ramme for renoveringen af Frydenspark.

Rådgiverne har siden beboergodkendelsen haft travlt med at detaljere og projektere indholdet i planen nærmere, for at nå frem til de bedste løsninger for Frydenspark.

Når man arbejder med så stort og omfattende et projekt som en helhedsplan er, vil der helt naturligt vise sig udfordringer og nye muligheder undervejs.

Der vil være arbejder, som kan justeres og udføres på en lidt anden, og ofte mere optimal måde, end oprindeligt tiltænkt.

Optimering af ventilation

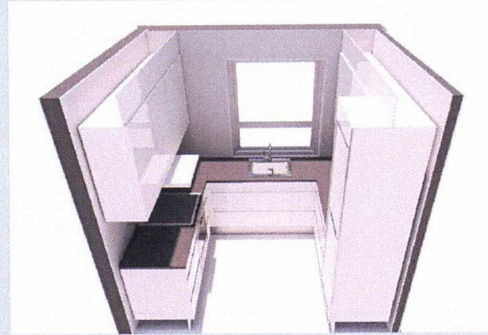
Ventilationsløsningen er et godt eksempel på ændring af løsninger. Det har nemlig vist sig, at tilpasning til de forholdsvis små lejligheder, som findes i afdelingen, godt kunne blive mere optimal og løses på en endnu bedre måde.

På de følgende sider kan I læse nærmere om udviklingen i projektet og samtidig se status fra rådgiverne på nogle af de mange tekniske forhold i helhedsplanen.

God læselyst!



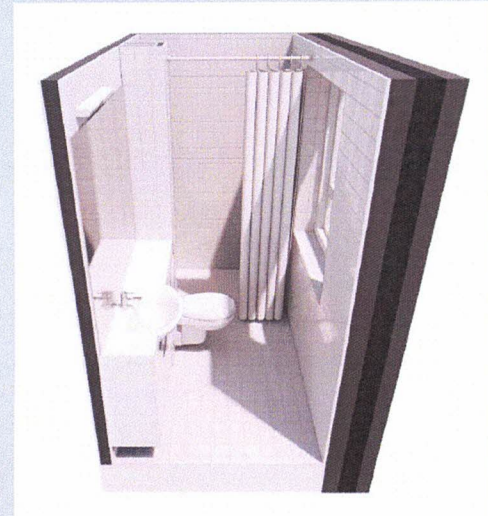
Nye radiatorer under vindue - eksempel



Nyt køkken - eksempel



Nyt badeværelse - eksempel



Nyt badeværelse - eksempel

Optimering af ventilationsløsningen

Da den oprindeligt præsenterede ventilationsløsning, som bekendt, er meget pladskrævende og installationstung, er der blevet arbejdet på en alternativ løsning.

Efter lange drøftelser med rådgivere og Københavns Kommune er der opnået forhåndsgodkendelse af en løsning uden balanceret ventilation.

Der arbejdes derfor videre med udsugningsventilation, der vurderes som den mest optimale løsning for afdelingen, både i forhold til boligplaner, indeklime og for driften af afdelingen.

Udsugningsventilation og boligplaner

Med udsugningsventilation bliver ventilationsanlæggene mere simple i opbygningen og kræver således mindre fysiske indgreb i boligerne og bygningerne.

Det betyder, at alle kanalføringer og armaturer for indblæsning i stuer og værelser undgås og skakte bliver mindre eller udgår helt.

Der vil dog fortsat være behov for skakte og nedhængte lofter i entré, bad og i de fleste køkkener. Men også her arbejdes der på, at rumhøjde og pladsforhold kan optimeres.

Friskluftindtag til opholdsrummene vil komme fra ventiler i ydervægge og placeres bagved radiatorer. Udeluften føres op igennem radiatorer og bliver forvarmet, så der ikke trækkes kold luft direkte ind i boligerne.

Der vil være lidt større risiko for oplevelse af trækgener med udsugningsanlægget, end ved den balancerede løsning, men sammenholdt med nye vinduer, bedre boligindretning, indeklime og drift, så vurderes det som værende den mest optimale løsning for Frydenspark.

Konsekvenser for energibesparelsen pr. bolig

Den totale energibesparelse for Frydenspark forventes fortsat at give en mærkbar besparelse.

Den månedlige besparelse på varme og varmt vand forventes således at være mellem 100 og 220 kr. pr. måned, alt efter boligens størrelse. Besparelsen afhænger af den enkelte beboers forbrugsmønster.

Udskiftning af varmeanlæg og nye radiatorer

I forbindelse med ændring af ventilationsprincippet opgraderes varmeanlægget samtidigt til et 2-strengsanlæg.

Dette har oprindeligt været et ønske fra afdelingsdriften og er nu blevet muligt at gennemføre inden for helhedsplanens økonomiske ramme. Varme anlægget vil blive tidssvarende og vil sikre en stabil drift og samtidig bidrage til et bedre indeklime.

Ændringen medfører samtidig, at alle radiatorer udskiftes og at radiatorer flyttes ud til ydervæggen, for at skabe det mest optimale termiske indeklime i boligen.

Stigstrengene til varme fremføres synligt, som i dag og vil gå fra 1 til 2 rør ved alle radiatorer. Tillige etableres ekstra nye stigrør, hvor der placeres nye radiatorer.

Køkkener og badeværelser
Indretningen af køkkener og badeværelser bliver gennemgået og vurderet i samarbejde med byggeudvalget.

Her er der fokus på, at udnytte en hver mulighed for at skabe mere skabsplads. Placering af installationer og teknik bliver samtidig skræddersyet til de enkelte boligtyper.



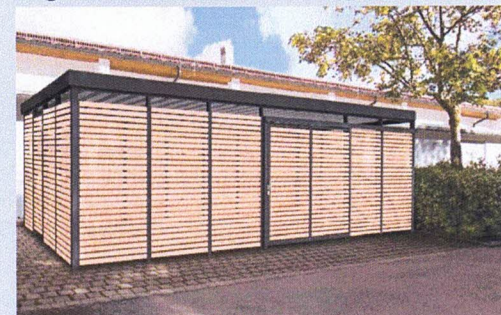
Rumskabende bede - eksempel



Leg for mindre børn - eksempel



Leg for større børn - eksempel



Indhegning af affaldsplads - eksempel



Indhegning af affaldsplads - eksempel

Udearealer

Udearealerne i Frydenspark opgraderes med nye opholdspladser og legemuligheder.

Der bygges videre på de eksisterende kvaliteter, som uderummene indeholder i dag. Variationen i beplantningen og havepræget bevares, og der friholdes åbne græsarealer.

Der etableres forskellige opholdsterrasser, for større og mindre forsamlings, både under pergola og åben himmel.

Gårdrum får nye legearealer med mere varierende legeinventar, som henvender sig til forskellige aldersgrupper. Der suppleres med beplantninger, som giver læ og ruminddeler, samt skaber større variation, samt mulighed for dyrkning i plantekasser.

Cykelparkeringer rykkes væk fra facader og over til den anden side af adgangsstierne. Der etableres i stedet bede langs facader.

Affaldshåndtering

Eksisterende affaldsskakte i lejligheder nedlægges og pladsen anvendes til ventilation, for at frigive mere plads inde i boligerne. Den nye affaldsløsning etableres på terræn.

Der er foretaget en grundig undersøgelse af muligheden for nedgravede affaldsbeholdere. På grund af lovgivningsmæssige krav til afstande og plads, samt trafikale hensyn, har det desværre vist sig at den løsning ikke er en mulighed i Frydenspark.

Der etableres ni affaldshåndteringsområder med indhegnede containere til affaldssortering. På to centrale affaldspladser ved Parosvej og Olymposvej, etableres der desuden overdækkede rum til storskrald.

Alle ni affaldshåndteringsområder er placeret under hensyntagen til mindst mulig gangafstand fra opgange og efter samme logik, som eksisterende placeringer af affaldsgårde.

Den nye affaldsløsning udformes med en flot beklædning, som afskærmer mod ubudne gæster. Afskærmningens udformning udvikles i tæt dialog med byggeudvalget.

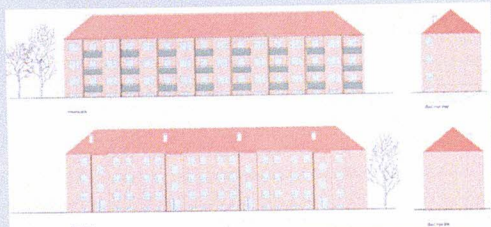
Fælleshus

Projekteringen af fælleshuset vil ske i flere trin.

Første trin er et skitseforslag, der viser de funktioner, der ønskes i det nye fælleshus.

Næste trin bliver, at de entreprenører, der skal give tilbud på den samlede renoveringsopgave i afdelingen, beskriver hvilke løsninger, de kan tilbyde, indenfor den begrænsede økonomiske ramme til fælleshuset.

Den foreslåede løsning vil indgå i den samlede beslutning ved valg af entreprenør. På denne måde kan entreprenørens foretrukne byggemetoder anvendes, og der kan bygges mest muligt fælleshus for pengene.



Facade med nye vinduer - eksempel



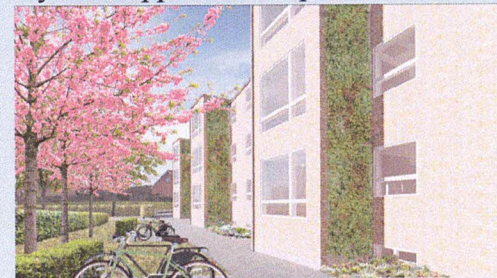
Facadeudsnit m. nye vinduer - eksempel



Nyt køkkenvindue - eksempel



Nye karnapper - eksempel



Nye karnapper - eksempel



Ny karnap i køkken - eksempel

Facader, vinduer og karnapper

Vinduesudskiftningen og de nye karnapper bliver nok de mest synlige udvendige forandringer i det nye Frydenspark.

Der arbejdes meget detaljeret med vinduernes udseende og med de bedste muligheder for at åbne og lukke for den enkelte vinduestype. Det skal både være nemt at lufte ud og at pudse vinduer. De store vinduer mod gården bliver opdelt i et stort og et mindre vindue. Det letter betjeningen og giver samtidig et udseende, der passer til det arkitektoniske udtryk i Frydenspark.

Karnapperne er også blevet tilpasset, således at de harmonerer endnu bedre med den tidstypiske arkitektur og de fine murede facader.

Prøveudførelser mv.

I de kommende måneder vil der foregå prøveudførelser af projekterede løsninger, såkaldte mock-ups, samt supplerende registrering af udvalgte områder i projektet. Dette for, så vidt det er muligt, at reducere ekstra uforudsete arbejder, når byggesagen starter op. Erfaringerne fra prøveudførelser og de yderligere registreringer vil således blive indarbejdet i projektet.

Der er bl.a. tale om prøver på vinduesudskiftning, installationsskakte, nedrivning af badeværelse, samt ventilationsindtag i facaden mm.

Prøverne vil som udgangspunkt blive udført i en tom "prøvelejlighed", mens supplerende registrering og udvalgte destruktive undersøgelser også vil blive udført i de beboede lejligheder.

Hvis der udføres destruktive prøver i beboede lejligheder, vil der naturligvis blive udbedret efterfølgende.

Arbejdet vil blive planlagt med behørig varsling og i tæt dialog med ejendomsdriften.

Tidsplan for helhedsplanen

Forventningen er fortsat, at projektet kan udbydes i januar 2021 og den praktiske renovering kan sættes i gang i slutningen af 2021. Når der foreligger en detaljeret tids- og rækkefølgeplan, vil den naturligvis blive sendt ud til alle beboere.

Varmecentraler

I nyhedsbrev nr. 8 blev I orienteret om, at arbejdet med varmecentralerne blev rykket frem og dermed udføres tidligere end den resterende helhedsplan, bl.a. pga. Legionella problematikken.

Eksisterende varmecentraler i blok 3 og 11 udskiftes og der etableres en ny varmecentral i blok 9. På denne måde øges forsynings sikkerheden og lange forsyningsledninger mindskes. Dette er godt både for vandkvaliteten og driften af anlægget.

Rådgiverne har nu færdiggjort projektet og har modtaget tilbud fra entreprenørerne. Desværre matcher entreprenørernes tilbud ikke den afsatte økonomi. Projektets økonomi skal derfor genbehandles af beboerne, hvilket vil ske i nærmeste fremtid. Det er håbet, med en hurtigt behandling af sagen, at vi kan fastholde forventningen om, at arbejdet kunne starte op allerede i juni måned 2020 og afsluttes i indeværende år.

Der vil i forbindelse med udførelsen forekomme afbrydelser af både vand og varme, men der vil, som udgangspunkt, altid være koldt og varmt vand i hannerne til fyraften.

Der kan dog forekomme afbrydelser over længere perioder, alt efter hvor gnidningsfrit overgangen fra eksisterende varmecentraler og til nye varmecentraler kommer til at forløbe.

Vi forventer at kunne gennemføre projektet udenfor den normale fyringssæson, som starter op igen i oktober 2020.

Yderligere information og varslinger

I vil modtage yderligere information om varmecentralprojektet inden igangsætning.

Tillige varsles I om eventuelle afbrydelser, som sædvanligt med henholdsvis 14 dage og 3 dages varsel inden afbrydelsen.

Genhusning

Alle beboere vil modtage en varsling senest 3 måneder inden genhusning. Genhusningsperioden forventes at vare maksimum 6 måneder. Ved tilbageflytning efter endt renovering, vil alle modtage en tilbageflytningsvarsling minimum en måned før.

Der sendes fortsat tilbud ud på permanent genhusning i selskabets andre afdelinger til de beboere, som har ønsket en ny bolig i forbindelse med helhedsplanen.

Hvis du som beboer har ændringer til dine ønsker til en ny bolig, er du velkommen til at kontakte genhusningen på:

**genhusning@dabbolig.dk,
eller tlf. 7732 0045.**

Spørgsmål og input

Vi håber, at vi med dette nyhedsbrev er kommet godt omkring de spørgsmål, som I som beboere i Frydenspark måtte have omkring udviklingen af helhedsplanen.

Skulle der være spørgsmål, som I ikke har fået besvaret, kan mails sendes til:

**afdelingsbestyrelsen@
frydenspark.dk,**

eller I er velkomne til at henvende jer direkte til byggeudvalget i afdelingsbestyrelsens kontortider.

I ønskes alle en god sommer.

På afdelingsbestyrelsens vegne

Lisbeth Engelbrecht Jensen
Projektleder,
DAB Byg & Renovering

