

Kære beboere

Hermed orientering om udviklingen i helhedsplanen for Frydenspark.

Åbent hus og beboerorienteringsmøde

Det går heldigvis godt med at få Danmark tilbage til næsten normale tilstande med vaccinationsprogrammet og de løbende test.

Vi har fulgt genåbningen nøje og ser det nu som en mulighed, at gennemføre det udskudte beboerorienteringsmøde fra maj 2020 og åbent hus arrangement.

Vi har derfor udsendt invitation til jer om deltagelse i;

Åbent hus i "prøvebolig"
Mandag d. 21. juni 2021 kl. 10.00-16.30
Greisvej 58, st.th.

Der åbnes op for besigtigelse i prøveboligen, hvor der er udført prøver i forhold til indretning af badeværelser, køkken, ventilation m.m. Prøveboligen fremstår således ikke som en færdig renoveret bolig, men giver et indtryk og en fornemmelse af den nye indretning, løsninger, rummelighed osv.

Alle er velkomne indenfor det angivne tidsrum, hvor man blot møder op, og bliver vist rundt i mindre grupper efter tur.

Husk gyldigt coronapas og mundbind for deltagelse.

Beboerorienteringsmøde
Mandag d. 21. juni 2021
kl. 17.00-19.00 i fælleshuset
på hjørnet mellem
Greisvej og Kastrupvej

På mødet vil byggeudvalget, projektleder fra DAB, samt rådgivere

fortæller om fremdriften, samt om de overvejelser, der ligger til grund for de løsninger, der er valgt i helhedsplanen.

Derudover vil der naturligvis være mulighed for at stille spørgsmål. Tilmeldingsfristen var d. 9. juni.

Husk gyldigt coronapas og mundbind for deltagelse.

Status for helhedsplanen og oprids af tidsplan

Udbudsprojekt og ansøgning om byggetilladelse til Frydenspark blev fremsendt til Københavns Kommune i december måned 2019 og efter utalige rykkere fra rådgivere og DAB er byggetilladelsen nu modtaget d. 19. maj 2021. På trods den store forsinkelse fra kommunen, har vi arbejdet videre med projektet.

Hovedentreprisekontrakten for helhedsplanen for Frydenspark er således sendt i udbud (tilbudsgivning) og der var frist for ansøgning til såkaldt prækvalifikation d. 29. april 2021.

De indkomne ansøgninger blev gennemgået og vurderet af DAB og rådgivere. Byggeudvalget traf på baggrund af anbefalinger herfra, beslutning om at prækvalificere entreprenørerne; Adserballe og Knudsen, Einar Kornerup, Enemærke og Petersen, Hansson og Knudsen, samt MT Højgaard.

De fem prækvalificerede tilbudsgivere kommer med deres første tilbud i juli måned, hvorefter der gennemføres forhandlinger henover sommeren og endelige tilbud modtages i oktober 2021.

Derefter kan der indgås kontrakt, betinget af Københavns Kommunes og Landsbyggefondens forventede godkendelse af skema B. Byggeopstart forventes i 4. kvartal af 2021.



Nye radiatorer under vindue -eks.



Nyt køkken - eksempel



Nye badeværelser - eksempler

Udvikling i projekteringen og ændring af løsninger

Den helhedsplan, som I som beboere stemte ja til tilbage i 2018, var den overordnede 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. Ventilationsløsningen er et godt eksempel herpå. Det har nemlig vist sig, at tilpasning til de forholdsvist 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, eller genlæse, nærmere om udviklingen i projektet og samtidig se status fra rådgiverne på nogle af de mange tekniske forhold i helhedsplanen. En del er gentagelse fra nyhedsbrev nr. 9, som blev udsendt i maj 2020, eller opfølgning på emnerne.

God læselyst!

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, indeklima 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, indeklima og drift, så vurderes det som



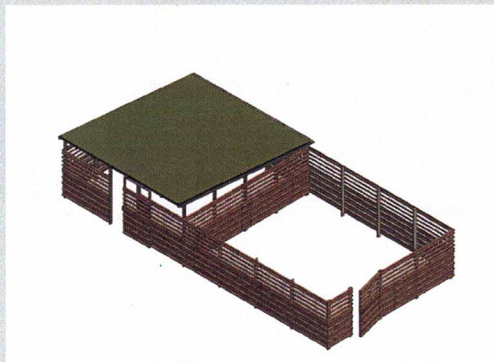
Rumskabende bede - eksempel



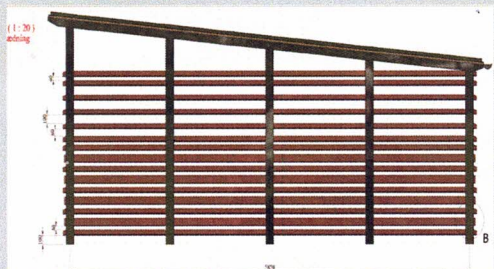
Leg for mindre børn - eksempel



Leg for større børn - eksempel



Indhegning af affaldsplads - eks.



Indhegning af affaldsplads - eks.

værende den mest optimale løsning for Frydenspark.

Der arbejdes dog fortsat med at optimere løsningerne i forhold til pladsoptag, indeklima og energiforbrug.

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 naturligvis 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. Varmeanlægget vil blive tidssvarende og vil samtidig sikre en stabil drift og bidrage til et bedre indeklima.

Ændringen medfører samtidig, at alle radiatorer udskiftes og at radiatorer flyttes ud til ydervæggen, for at skabe det mest optimale termiske indeklima 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 er blevet gennemgået og vurderet nøje i samarbejde med byggeudvalget.

Her har der været fokus på, at

udnytte enhver mulighed for at skabe mere skabsplads. Placering af installationer og teknik bliver samtidig skræddersyet til de enkelte boligtyper

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 forsamlinger, 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.

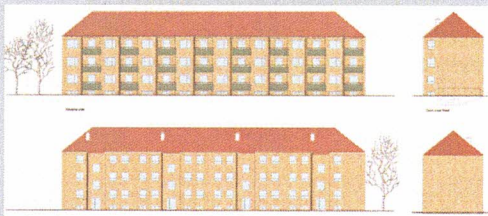
Cykelparkeringer rykkes væk fra facader og over på den anden side af adgangsstierne. Der etableres i stedet bede langs facader.

Affaldshåndtering

Eksisterende affaldsskakte i lejligheder nedlægges der etableres en ny affaldsløsning 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 således ni affaldshåndteringsområder med indhegnede containere til affaldssortering. På to centrale affaldspladser, ved Parosvej



Facade med nye vinduer - eks.



Facadeudsnit m. nye vinduer - eks.



Nyt køkkenvindue - eksempel



Nye karnapper - eksempel



Nye karnapper - eksempel



Ny karnap i køkken - eksempel

og Olymposvej, etableres der desuden overdækkede rum til storskrald. Eksisterende MC skure på hjørnet af Greisvej og Olymposvej omlægges, så de passer ind i løsningen for afskærmningen af affald. Antal og størrelse fastholdes.

Alle ni affaldshåndteringsområder er placeret under hensyntagen til kortest 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. Beklædningen udføres med trælameller, hvor der kan vokse klatreplanter og tagene på de to affaldsskure udføres som et "grønt" sedumtag, med planter på.

Fælleshus

Fælleshuset med den indbyggede driftsfunktion er ikke budt ud sammen med det resterende projekt, men vil blive projekteret og udført i samarbejde med den vindende entreprenør.

Arbejderne, og dermed også økonomien, for projektet har vist sig mere omfangsrig end forventet, idet det er konstruktivt tungt at ombygge det eksisterende fælleshus, som oprindeligt tiltænkt. Det er derfor med i overvejelserne, om fælleshuset skal have en anden placering.

Byggeudvalget er naturligvis inddraget i disse overvejelser og I vil blive holdt orienteret undervejs.

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.

Genhusning

Alle beboere vil modtage en varslings senest 3 måneder inden genhusning. Genhusningsperioden forventes at vare maksimum 10 måneder. Ved tilbageflytning efter endt renovering, vil alle modtage en tilbageflytningsvarsel minimum en måned før.

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

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

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

Spørgsmål

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.

Men vi håber naturligvis fortsat på at se mange beboere, både til rundvisning i prøveboligen, samt ved orienteringsmødet den 21. juni 2021 kl. 17.00-19.00, hvor der vil være rig

mulighed for at stille spørgsmål og hvor vi kan uddybe emnerne yderligere.

Har du ikke mulighed for at deltage, kan mails fortsat 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

