



Kære beboere i Frydenspark

Du står med en særudgave af det velkendte nyhedsbrev i hånden. Her kan du læse svar på de spørgsmål beboerne har stillet på afdelingsmødet den 23. maj 2024. Desuden er også medtaget spørgsmål af almen interesse, stillet af beboere i forbindelse med mangelgennemgange, samt til sidst den sædvanlige status på genhusning og tidsplan. God læselyst.

Beboervejledning

Du kan altid se beboervejledningen på Frydenspark 's DAB-hjemmeside, under fanen "praktiske forhold". Du kan også finde vejledningen ved at scanne QR koden herunder. I beboervejledningen kan du få svar på mange praktiske spørgsmål, og bla. læse om hvordan du betjener installationer i boligen korrekt.

Her er du: [Selskabs og afdelingshjemmesider](#) > [Hovedstadens almennyttige Boligselskab](#) > [Praktiske forhold](#) > [Beboervejledning](#)

Frydenspark

- > Frydenspark
- > Afdelingens dokumenter
- > Praktiske forhold
 - > Beboervejledning
 - > Vejledninger
- > Kontakt
- > Links
- > Helhedsplan

Beboervejledning

 Frydenspark_brugervejledning - Rev. dato 21-11-2023.pdf



Billede fra hjemmesiden" og "QR-kode"

Vandmålere

Det blev drøftet på mødet, om der kommer fjernaflæsning på vandmålere.

Det gør der. Når alle blokke er færdigrenoverede, opsætter entreprenøren individuelle vandmålere, der derefter bliver registreret, plomberet og tilkoblet radiosender af ISTA.

Kolde gulve / kold luft

Nogle beboere berettede på mødet om kold luft i boligen og kolde gulve i badeværelser i stueetagen. Der er ikke foretaget ændringer i etagedækket, der påvirker temperaturen – med et enkelt lille forbehold, som vi vender tilbage til.

Den helt store forskel i boligerne før og efter renovering er, at der er etableret et udsugningsanlæg, der altid kører. Udsugningsanlægget suger fra emhætte i køkken og i badeværelset. Det betyder, at luften i boligen nu altid er i bevægelse og at det kan opleves som træk/kulde, hvis der ikke er tændt for radiatoren.

Når der er tændt for radiatorerne, bliver udeluften, som det nye ventilationsanlæg suger ind, for-opvarmet, så luftsiftet i boligen ikke føles som træk. Der lukkes ikke for varmen om sommeren.

Varmecentralerne styres af en sensor, der måler udetemperaturen. Det vil således være muligt at tænde for radiatorerne på kolde sommerdage.

Og nu forbeholdet: I én enkelt bolig pr. blok, i stueetagen, fandtes der inden renovering et specielt etagedæk med hulrum i - et såkaldt sperledæk. For at sikre, at sperledækket kan bære vægten af det nye badeværelse, er nogle af hulrummene i dækket støbt til. Det er muligt, at udstøbningen kan påvirke gulvets komforttemperatur let. Udstøbningen er dog strengt nødvendig og kan ikke udelades. Det vil dog i langt højere grad være luftens bevægelse, der giver fornemmelsen af kulde.

Toiletter – Typer & vandmængde

Nogle beboere oplever, at toiletterne skyller med meget lidt tryk på vandet.

Rådgiver oplyser, at de nye toiletter skyller som de skal med hhv. 6 og 3 liter vand ved stort og lille skyl. Da mennesker er meget forskellig indrettet, kan 3/6 liter vand i nogle tilfælde være i underkanten af hvad der behøves for at skylle ordentligt ud. Det kan være nødvendigt at holde trykknappen i bund til cisternen er helt tømt, hvis du skal have maksimal kraft på det store skyl, eller at skylle mere end en gang.

Vær opmærksom på, at der ikke er væghængte toiletter i samtlige boliger – Enkelte steder har det været nødvendigt at etablere toiletter, der står på gulvet. Det drejer sig om i alt 9 boliger, fordelt med 3 stk. i blok 1, 11 og 12.

Opvaskemaskine

Der skal ansøges om tilladelse til at installere ny opvaskemaskine. Kontakt altid ejendomskontoret inden du installerer en opvaskemaskine, så kan de hjælpe dig på ret vej.

Der findes mange forskellige køkkentyper i afdelingen. Vand og el for opvaskemaskinen sidder altid i skabet under køkkenvasken. MEN, det er ikke sikkert, at det skab hvor der kan stå en opvaskemaskine, er lige ved siden af vaskeskabet og dermed vand og el tilførslen. I nogle boliger er det derfor

nødvendigt at købe en opvaskemaskine med ekstra lange slanger.

Medbring altid tegningen af lejlighedens køkken samt evt. beboerhåndbogen i hårde hvidevarebutikken, så kan de hjælpe med at du får indkøbt en maskine, der passer til boligens installationer.

Kogeplader

Kogepladerne i køkkenerne ligger ikke fast. De kan løftes/flyttes, og rådgiver oplyser, at det er en almindelig løsning med en tætningsliste mellem kogeplade og bordplade. På den måde kan bordpladen renses uden at kogeplade skal demonteres.

Køleskabe

Nogle beboere oplever, at det er svært at finde et køleskab, der kan passe i det skabskorpus, der er i boligen. Der er derfor udarbejdet et notat, der beskriver hvad du skal være særlig opmærksom på, når du køber nyt køleskab til din bolig. Notatet finder du i beboervejledningen samt på sidste side i dette nyhedsbrev. Hvis du har svært ved at forstå notatet, så kontakt ejendomskontoret.

Lyd fra ventilationsanlæg

Nogle beboere oplever, at ventilationen larmer eller blæser koldt.

Som noget nyt har Frydenspark fået et udsugningsanlæg, der suger konstant.

Ventilationsanlægget bliver indreguleret af entreprenøren inden indflytning, og der udføres en kontrol lydmålinger et par steder i hver blok inden ventilationsanlægget afleveres. Så i udgangspunktet støj det ikke mere, end det må.

Men der er lyd fra anlægget og det skal der være, ellers virker det ikke. I begyndelsen lægger man meget mærke til det, især når der er stille.

Efterhånden vil man vænne sig til det og ikke høre det længere.

Sørg alligevel for at indberette støj fra ventilationsanlægget ved indflytning, som en beboermangel, hvis du mener det

larmer for meget. Det kan godt være fejl på justeringen, der skal tilrettes.

Tre boliger over hinanden er fælles om det samme ventilationsrør. Hvis én beboer lukker for friskluftventilen under radiatoren, så påvirker det over- og underboers indeklima, da ventilationsanlægget vil prøve at kompensere ved at suge kraftigere i to andre lejligheder.

Hvis en beboer lukker for ventilen under radiatoren, så medfører det at:

- Så fungerer anlægget ikke længere korrekt
- Så larmer anlægget mere i de tre boliger
- Så vil der blive suget erstatningsluft ind fra u hensigtsmæssige steder, f.eks. rundt om hoveddøren eller gennem etagedækket (Du kan lugte fremmede lugte/ opleve træk mærkelige steder fra) i de tre boliger
- Der er risiko for indeklimaproblemer som f.eks. skimmel i boligen, hvor der er lukket for friskluftindtaget.

Du får mest glæde af dit ventilationsanlæg, hvis du lader radiatoren stå tændt året rundt, så luften på kolde dage vil blive forvarmet.

Friskluftindtaget under radiatoren vil blive serviceret af et eksternt firma, der én gang årligt udskifter filteret. Der må ikke lukkes for eller ændres på den måde friskluftindtaget er indstillet.

Radiatorer

De nye boliger har flere og større radiatorer end før renoveringen. Der opsættes ekstra radiatorer i entreen og på badeværelser der ligger op ad ydervægge. Nogle værelser har også fået en ekstra radiator bag døren ud til entreen.

Dette er en afledt konsekvens af det nye ventilationsanlæg, og skyldes et direkte myndighedskrav. Oprindeligt var det tænkt, at Frydenspark skulle have et balanceret ventilationsanlæg med udsugning, varmegenindvinding og indblæsning af frisk forvarmet luft.

Men dette anlæg ville fylde meget i boligerne, og løsningen blev nedstemt. I stedet blev løsningen det anlæg I har i boligerne nu. Det krævede dog, at myndighederne skulle give en dispensation fra bygningsreglementets krav om balanceret ventilationsanlæg. Det gjorde de, men på betingelse af at radiatoranlægget blev udvidet.

Derfor er der flere og større radiatorer i de nye boliger end I er vant til.

"For korte døre"

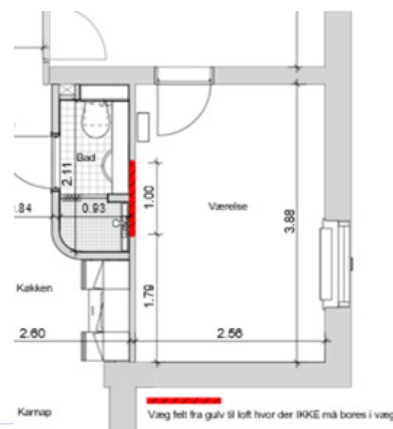
Flere af jer har bemærket, at dørene er for korte. Det er dog helt med vilje, og også en del af ventilationsanlægget. Luftsprækken under dørene lader luften i boligen bevæge sig, således frisk luft fra stue og værelser kan trækkes gennem boligen og suges ud i køkken og badeværelse.

Hvis I selv skulle hitte på at skifte en dør ud, så vil den altså stå og klapre, med mindre at der er en luftsprække under. OBS - Husk at ændringer i boligen skal ske efter aftale med ejendomskontoret.

Vægge, der ikke må bores i

På lejemålstegningen fremgår det, at der er et område af boligen, hvor der ikke må bores i væggene. Dette skyldes, at der her er risiko for at bore ind i vandrørene til badeværelset. Det fremgår dog af tegningen, at den ikke er målfast, og det har været årsag til forvirring.

Det er vores rådgivere der har udarbejdet tegningerne, og de målkæder der viser hvor I ikke må bore eller slå søm i, er målfaste.



Dug på vinduer

Fordi de nye vinduer er højisolerende, bliver den udvendige rude ikke længere opvarmet af varmen inde fra boligen. Derfor kommer der kondens eller dug, på den kolde yderside af ruden. Præcis som I kender det fra et ølglas på en varm sommerdag. Duggen forsvinder igen, når ruden opad formiddagen bliver varmet op af sol, vind og vejr.

Det kan se ud som om ruden er punkteret – Dette er formodentlig ikke tilfældet. Ved punkterede ruder sidder duggen inde i midt i selve termoruden. På de nye vinduer vil duggen være på ydersiden.

Termiske sprængninger i vinduesglasset

Vær opmærksom på at I ikke må:

- klæbe plastfilm eller solfiltre på ruden
- klæber streamers, plakater eller skilte på ruden
- maler ruden helt eller delvist
- blæse varm luft på ruden (føntørrer, varmeblæser el.lign.)

Dette skyldes, at der kan opstå spændinger i ruden pga. uensartet varmepåvirkning, eller på almindelig dansk: Ruden kan revne.

Termiske sprængninger er ikke omfattet af leverandørens garanti.

Malerarbejde

Der har været en del drøftelser om kvaliteten af det udførte malerarbejde.

Køkken, badeværelse og entre er helt nye. Her bør ikke være kosmetiske fejl, skrammer eller ridser i malerarbejdet.

I stue og værelser er kun udført en vedligeholdende malerbehandling. Det vil sige, at der er malet med to lag hvid maling på det eksisterende underlag, altså oven på det gamle tapet, fodpaneler mv. Det skal være malet pænt, men der kan være buler, forskellige typer tapet i samme rum. Måske kan tidligere beboeres uskønne udspartlinger af gamle huller ses, eller

uskønne løsninger på blændede dørhuller.

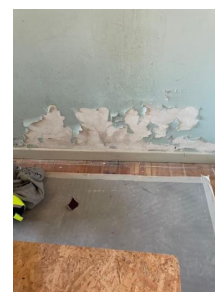
Da entreprenøren skal fjerne vinduer, varmeanlæg og eksisterende elkabler i den del af boligen der ikke totalrenoveres, er det uundgåeligt, at det eksisterende, blivende tapet tager skade, revner eller løsner sig helt. Sådanne skader skal entreprenøren reparere så pænt som det er muligt. Kunststykket består i, af hensyn til prisen, at udføre den reparation, der:

- koster mindst muligt, men samtidig:
- er så pæn som mulig

Den afvejning sker i tæt samarbejde mellem rådgiver og entreprenør.

Hvis en bolig står knivskarpt med et godt underlag på vægge, kan du også forvente en knivskarp bolig efter renoveringen. Men malerens produkt bliver ikke bedre end det underlag der efterlades ved udflytning.

Ejendomskontoret foreslår derfor, at hvis man har overskud og penge på vedligeholdelseskontoen (B-ordning), kan det være en god ide at bringe væggene i orden inden renoveringen starter op i ens bolig. På den måde vender du tilbage til en bolig med det bedst mulige resultat.





Åbnes midlertidigt

Gårdrummet ved blok 1 afleveres efter den gældende tidsplan omkring september 2024. Gårdrum ved blok 5, 6 og 7 afleveres i februar 2025.

På grund leveringstid på legeredskaber, er det ikke muligt at fremskynde afleveringen af gårdrummene i forhold til tidsplanen, selvom det kunne være dejligt, hvis de var klar til brug hen over sommeren.

I stedet er det aftalt med entreprenøren, at halvdelen af gårdrum 1 er frigivet til beboerophold fra den 1. juni 2024. **OBS: Gårdrummet vil dog blive inddraget igen, kortvarigt, når legeredskaber skal monteres i august/september 2024.**

Tilsvarende er området omkring hinkebanen i gårdrummet ved blok 5, 6, 7 blevet frigivet til beboerophold fra den 1. juni 2024. **OBS: Også her vil der komme en periode, hvor gårdrummet lukkes kortvarigt, når det resterende gårdrum skal etableres.**

Zink på karnapper på blok 1

Der mangler fortsat zinkinddækning på siden af de nye karnapper på blok 1, og man kigger således direkte ind på den bræddebeklædning, der skal være underlag for zinken. Det er ikke en forglemmelse - Der har været forskellige udfordringer i forhold til at få vejr og mandskab til at gå op. Først måtte det ikke være for koldt,

siden har det i perioder været for vådt.

Entreprenøren er nødt til kortvarigt, at opsætte stillads ved karnapperne for at kunne udføre arbejdet. Beboere i blok 1 vil blive varslet om hvornår arbejdet udføres 3 uger forinden.

Lys i opgange, blok 1

Der vil blive opsat en ekstra lampe i opgangene, tæt ved hoveddøren, da sensoren i lampen på første repos har vist sig ikke at være følsom nok til, at få lampen til at tænde når nogen træder ind i opgangen.

Byggeplads og beboertelefon

Hvis I observerer støj fra byggepladsen inden kl.7.00 om morgenen, eller efter kl. 17 om aftenen, manglende aflåsning, eller hensyns kørsel med entreprenørmaskiner, så ring til Hansson og Knudsens beboertelefon på tlf.: **21 54 41 77.**

Det er også muligt at sms-e til beboertelefonen. Send derfor gerne et billede af problemet, og af de entreprenørmaskiner eller håndværkerbiler der evt. er involveret. Det gør det meget nemmere for Hansson og Knudsen at finde frem til synderen.

Telefonen besvares på hverdage mellem kl. 8-15.

Hvis der er varslet weekendarbejde, kan man også ringe til beboertelefonen i weekenden, i det tidsrum der er håndværkere på pladsen.

Alarm "robot"

Der er opstillet alarm "robotter" med bevægelsessensorer på byggepladsen. Der var en periode, hvor de stod, så de opfangede bevægelse på fortovet. Dette burde være rettet, så de nu kun dækker byggepladsen. "Robotten" er tilknyttet et vagtfirma, der om nødvendigt kan møde op på pladsen efter lukketid. Der sidder også en højtaler i robotten, så vagtfirmaet kan give en besked til personer der evt. er gået ind på byggepladsens område.

Beboermangler

Når du flytter ind i en nyrenoveret bolig, skal du være klar over, at byggesagen ikke er helt afsluttet endnu. Du har en vigtig opgave med at registrere evt. sidste fejl eller mangler ved håndværkernes arbejde, umiddelbart efter du overtager lejligheden. Du vil blive informeret nærmere om mangeludbedringsprocessen når du får udleveret nøgler til din nye bolig.

Hele forløbet med din boermangelregistrering og entreprenørens efterfølgende udbedring tager samlet set ca. 1-1,5 måned.

Entreprenøren vil i den periode have brug for adgang til din bolig i 3 sammenhængende dage.

Herefter er byggeriet i din bolig endeligt afsluttet.

Hvis der opstår nye mangler

Hvis der alligevel opstår nye mangler, efter at der er udbedret beboermangler, **så skal du kontakte ejendomskontoret.** Ejendomskontoret sorterer i manglerne og vurderer om der er tale om:

- kritiske mangler, der skal udbedres med det samme
- forhold der kan udvikle sig og som der skal holdes øje med
- eller, om mangeludbedringen skal vente til 1 års gennemgangen.

1 års gennemgang

1 års gennemgangen vil blive afholdt i 2028, ét år efter det samlede byggeri formelt bliver afleveret i 2027. For den første blok der blev færdig, blok 5, vil det altså sige at 1 års gennemgangen først afholdes 5 år efter at beboerne flyttede ind.

Det er derfor vigtigt at sørge for at få registreret evt. beboermangler, så de kan blive udbedret umiddelbart efter indflytningen.

Rådgiver og entreprenør har undersøgt om det var muligt at holde en opsamlings mangelgennemgang midtvejs i byggesagen, men det er desværre ikke muligt.

Vi er nødt til at fastholde, at byggeriet formelt afleveres når hele byggesagen er afsluttet i 2027. Dette gøres for ikke at svække vores retsstilling, f.eks. hvis entreprenøren skulle gå konkurs, eller begår store fejl i arbejdet.

Entreprenøren stiller nemlig en garanti på 15% af entreprisesummen under byggesagen. Garantien nedskrives ved aflevering til 10 % og igen til 2 % efter 1 års gennemgangen. Garantien er reelt penge i banken, som vi kan bruge til udgifter vi måtte få ved konkurs eller hvis entreprenøren ender som den skyldige part i en juridisk tvist. Det er derfor ikke i byggesagens interesse, hvis vi formelt modtager blokkene efterhånden som de bliver færdige og afholder 1 årsgennemgang løbende.

Flytteudbud

Der har i april/maj 2024 været afholdt flytteudbud mellem 3 flytteentreprenører. Mesterflyt A/S vandt udbuddet.

Mesterflyt har håndteret alle de genhusninger der er udført indtil nu i Frydenspark, og vi er altså så heldige, at det gode samarbejdet med Mesterflyt kan fortsætte.

Der blev på afdelingsmødet spurgt til om flyttefirmaet var gået konkurs, og hvad det betød for opmagasineret indbo. Her har været tale om en misforståelse i forbindelse med at flyttevirksomheden Jonas A/S gik konkurs. Mesterflyt er ikke konkurs, men trives i bedste velgående.

Orienteringsmøde

Orienteringsmøde vedr. flytning og genhusning for blok 9 (Olymposvej nr. 2-6) og blok 4 (Kastrupvej nr 158A-158D) vil forventeligt blive afholdt primo september 2024. Datoen er ikke endeligt fastlagt. Invitation til mødet vil blive omdelt i postkasserne 14 dage inden mødet.

Genhusning

Genhusningsafdelingen varslers udflytning senest 3 måneder inden renoveringsstart for din bolig. Der vil sammen med varslingen blive udsendt en genhusningspjece, hvor alle nødvendige informationer om genhusning, husleje, hårde hvidevarer, tv/internet, forsikringer mm. fremgår.

Hvis der er sket ændringer i dine personlige forhold siden genhusningssamtalen, som påvirker dine behov i forbindelse med den midlertidige genhusningsbolig – så tag fat i genhusningsafdelingen. På den måde sikrer vi, at de finder den bedst egnede genhusningsbolig til dig. Genhusningsafdelingen kan kontaktes på telefon: 7732 0045 eller på e-mail: genhusning@dabbolig.dk.

Tidsplan

I kan til hver en tid se den p.t. aktuelle genhusningstidsplan på Frydenspark's DAB hjemmeside under punktet Helhedsplan. Planen bliver desuden hængt op i fysisk form på informationstavlen ved skurbyen og på ejendomskontoret.

De følgende opstartsperioder er som sædvanlig vores bedste bud i skrivende stund og med forbehold for ændringer. Tidsplanen kan fortsat ændre sig i takt med, at byggeriet skrider frem.

August 2024 Parosvej 13-19 (blok 3)
Oktober 2024 Olymposvej 2-6 (blok 9)

Herefter følger i nedenstående rækkefølge:

I 2025:

Kastrupvej 158A-158D (blok 4)
Kastrupvej 160A-160D (blok 14)
Greisvej 68-74 (blok 13)

I 2026:

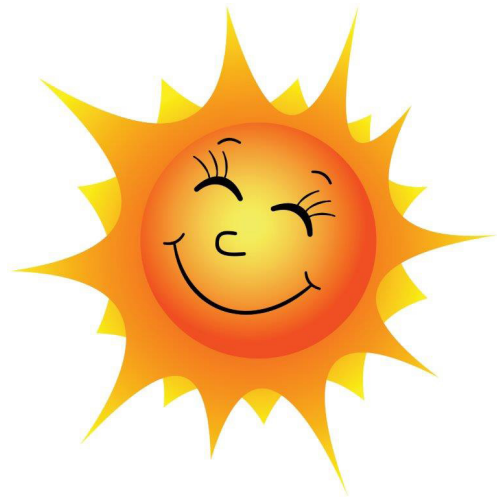
Greisvej 62-66 (blok 12)
Greisvej 54-60 (blok 11)
Greisvej 48-52 (blok 10)

Nye spørgsmål

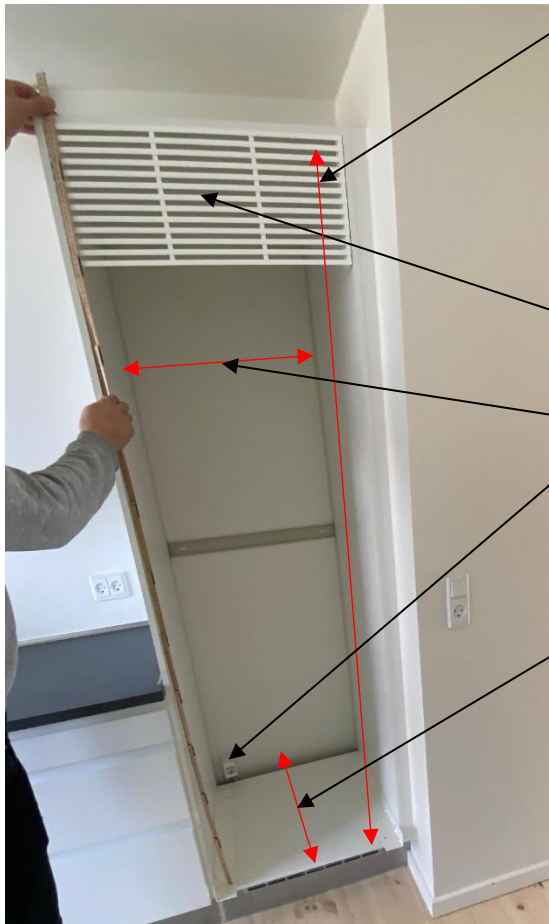
Spørgsmål kan som altid stilles på mail til: afdelingsbestyrelsen@frydenspark.dk, eller I er velkomne til at henvende jer direkte

til byggeudvalget i afdelingsbestyrelsens kontortider.

Med venlig hilsen
På byggeudvalgets vegne
Camilla Geisnæs,
Projektleder,
DAB, Byg og renovering



Mål og krav til nyt køleskab



Anbefalet maxhøjde på køleskab er ca. 185 cm. Skabet er en anelse højere (192 cm) men der skal være luft mellem køleskab og toppladen på skabet. Ønsker du at købe et køleskab, der er 185-190 cm. højt, skal du sikre dig, at der er tilstrækkelig ventilation over køleskabet ift. leverandørens anvisninger – Medbring derfor denne vejledning og spørg i hårde hvidevare butikken.

Gitteret øverst i skabet kan skæres til, så det passer med højden på dit køleskab.

Indvendig bredde i skabet er 60 cm.

Stikkontakten er placeret i højre eller venstre side af skabet. Hvis køleskabets kompressor sidder i samme side som stikkontakten, kan det være nødvendigt at flytte stikkontakten.

Fra forkant skab og ind til væggen er dybden ca. 60 cm – Det køleskab du køber kan, godt være dybere end 60 cm.

Ved køleskabe der er dybere end 60 cm, skal stållisten i bunden af skabet løsnes og justeres, så køleskabets forreste ben støtter på denne. HUSK AT SKRUE LISTEN FAST I SKABET IGEN EFTER JUSTERING – ellers kan køleskabet vælte.

Det monterede skabskorpus for køleskabet er beregnet til bortlede varmen fra køleskabet bag køleskabet (blå ventilationspile).

Det er derfor vigtigt, at dit nye køleskab har kondensatoren placeret bagpå. Oplys dette i forretningen hvor du køber køleskabet.

Køleskabe bliver nemlig også produceret, med kondensatoren på siden af køleskabet. En sådan model kan ikke bortlede varmen korrekt i det skabskorpus, som er monteret i dit køkken. Indsætter du et køleskab med kondensator i siden, risikerer du derfor at garantien bortfalder.

