



Kære beboere i Frydenspark

Sommeren er kommet og næsten gået, mursejlerne er fløjet sydpå igen, og det er igen blevet tid til et nyhedsbrev. Vi beklager, at det ikke var muligt at få et nyhedsbrev klar inden sommerferien, som lovet på afdelingsmødet.

Ny tidsplan

Det har været nødvendigt at justere tidsplanen. Dette skyldes, at næsten alle betondæk i badeværelserne i blok 4 skal udskiftes, da der er usædvanligt mange rustne jernbjælker i etagedækket. Man kan ikke skifte alle betondækkene på samme tid, så bliver bygningen ustabil, og derfor giver det en forsinkelse ift. tidsplanen.

Den nye tidsplan, af 02.07.2025, er lagt på Frydensparks DAB-hjemmeside og ophængt ved skurbyen.

Status på byggeriet

I skrivende stund er blok 2, 3, 4, 9 og 14 berørt af byggesagen.

Blok 2 (Parosvej 18-24)

Beboerne i blok 2 er flyttet hjem. Men der er fortsat nogle beboermangler, der ikke er udbedret endnu.

Hvis du har nogle spørgsmål til mangeludbedringen i din bolig, så kontakt beboerkoordinator Christina Søndergaard på tlf.: 20 51 54 90 eller mail: chrs@dabsocial.dk

Blok 3 (Parosvej 13-19):

Blok 3 forventes afleveret i begyndelsen af november 2025.

Dette er et par uger senere end i den forrige tidsplan.

Forsinkelsen skyldes, at der skete en fejl i forbindelse med støbning af betondækkene i badeværelserne, og noget af arbejdet derfor måtte laves om. Beboere i blok 3 er blevet orienteret direkte i begyndelsen af juli 2025. I blok 3 er entreprenøren nu i gang med den sidste indvendige færdiggørelse med montering af inventar.

Blok 9 (Olymposvej 2-6)

Det er forventningen pt. entreprenøren afleverer blokken i slutningen af januar 2026.

Her arbejdes netop nu på tagkonstruktionen, badeværelser, vvs og el i kælder mm.

Blok 4: (Kastrupvej 158A-C)

Det er forventningen entreprenøren afleverer blokken afleveres i

slutningen af maj 2026.

Her arbejdes netop nu på opsætninger af stål i karnapper indvendigt og på at støbe nye betondæk mm.

Blok 14

Beboerne er netop blevet genhuset, midt august 2025. Det forventes, at entreprenøren afleverer blokken i slutningen af august 2026. Udvendigt er entreprenøren ved at rigge til med klargøring af byggepladsen for nedbryder og stilladsfolk.

Varsel om tilbageflytning

Genhusningsafdelingen varslar tilbageflytning med én fuld måned. Det er de datoer, der fremgår af tilbageflytningsvarslet, der er endeligt gældende.

Tidsplan for de resterende blokke

Blok 13: (Greisvej 68-74) Blokken overdrages til entreprenøren midt januar 2026

Blok 12 (Greisvej 62-66) Blokken overdrages til entreprenøren midt i april 2026

OBS – Udvendige arbejder karnaparbejder starter dog op nu:

Københavns Kommune har konstateret rotter i kloakken ved blok 12, og bedt afdelingen at udbedre huller i kloakrørene hvor rotterne kan komme op på terræn.

Da der alligevel skal etableres ny kloak ved blok 12, når der skal etableres fundament for de nye karnapper, er det blevet besluttet at fremskynde etablering af karnapfundamenter og kloak med 6 måneder. Herved undgår afdelingen at skulle bruge penge på de samme

kloakarbejder to gange.

Vi undskylder ulejligheden over for de berørte beboere.

Blok 11 (Greisvej 54-60) Blokken overdrages til entreprenøren i begyndelsen af juli 2026.

Blok 10 (Greisvej 48-52) Blokken overdrages til entreprenøren sidst i oktober 2026.

Byggesagen forventes afsluttet august 2027.

Genhusningen varslar udflytning med 3 fulde måneder. Det er de datoer, der fremgår af genhusningens varslar, der er endeligt gældende.

OBS: De angivne opstartsperioder er som sædvanlig vores bedste bud i skrivende stund og med forbehold for ændringer. Vær opmærksom på at tidsplanen fortsat ændre sig i takt med, at byggeriet skrider frem.

Kontrol og udbedringer i etagedækket – vi afventer fortsat

Som I ved fra tidligere nyhedsbreve, er vi nødt til at skulle tilbage i nogle af de nyrenoverede blokke for at udføre en kontrol samplingsdetaljen mellem betondækket i karnappen og det eksisterende træbjælkelag i boliger med karnap på 1. og 2. sal i blok 5 og 1. Derudover skal vi også ind i et antal boliger, hvor der er udskiftet stål i etagedækket og forbedre inddækningen af stålet på undersiden.

DAB-Lejero, rådgiver og entreprenør arbejder fortsat på at løse problemet. Når vi kender proces og tidsplan bliver de berørte

beboere informeret direkte. Adgang til boligerne vil blive varslet med 6 uger.

Beboermangler – adgang til bolig

Når du flytter ind i en nyrenoveret bolig, er byggesagen endnu ikke helt afsluttet. 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 og vigtige datoer, når du får udleveret nøgler til din nye bolig. Hele forløbet med din beboermangelregistrering og entreprenørens efterfølgende udbedring tager samlet set ca. 2-4 måneder.

Der kan være enkelte mangler, der tager længere tid, feks.:

1. hvis der er uenighed om en mangel
2. hvis der er leveringstid på et materiale, f.eks. en ny bordplade eller ny ovn.
3. hvis entreprenøren ikke kan få adgang til boligen de dage der er varslet mangeludbedring

Entreprenøren vil i forbindelse med udbedring af beboermangler have brug for adgang til din bolig i **3 fulde, sammenhængende dage**. Entreprenøren skal altså ikke blot have adgang på et tidspunkt i mangeludbedringsperioden, **men i HELE mangeludbedringsperioden**.

Dette skyldes at de forskellige underentreprenører, er booket ind på forskellige tidspunkter. Det tidspunkt de er i din bolig, hænger nøje sammen med hvornår de er i de øvrige boliger og hvor mange mangler der skal udbedres de forskellige steder. Det er et stort puslespil at

få til at gå op.

Hvorfor lukker beboermangler i DALUX?

Hvis entreprenøren ikke kan få adgang til boligen på det varslede tidspunkt, bliver beboermangelregistreringen i Dalux Apartments lukket. Dette sker dog kun hvis entreprenøren kan fremlægge dokumentation for at de er gået forgæves. Hvis du har spørgsmål til lukkede mangler, kan du kontakte beboerkoordinator Christina Søndergaard på tlf.: 20 51 54 90 eller mail: chrs@dabsocial.dk

Fælleshus

I stemte ja til det nye fælleshus på det ordinære afdelingsmøde 22. maj 2025. Rådgiver indsendte ansøgning om byggetilladelse ved udgangen af juli måned 2025, og totalentrepriseudbuddet udsendes midt i august 2025 med tidbudsfrist sidst i september 2025.

I næste nyhedsbrev vil I kunne læse om resultatet af udbuddet, og forhåbentlig vil vi kunne fortælle jer hvem der skal bygge fælleshuset og hvornår byggeriet starter op.

Udearealer

Vi venter stadig på at udearealerne ved blok 5, 6, 7, 1 og 2 er fuldt færdige, men det nærmer sig.

Anlægsgartnerarbejderne med grubning af jorden, jordkørsel, rivning af jorden og græssåning er meget afhængig af vejret – det må ikke være for koldt, for varmt, for tørt eller for vådt og det rigtigt vejr skal gerne indfinde sig på det tidspunkt gartneren jf. tidsplanen er på byggepladsen.

Derfor er tidsplanen for netop disse arbejder igen og igen blevet ændret.

Vi har også haft udfordringer med

oprydning efter byggepladsen og sten og byggematerialer i den "nye" jord der er kørt ud inden der sås græs. Denne jord kommer andre steder fra i Frydenspark, og kan også have sten og materialer i.

Men, langt om længe er der nu ryddet, sået græs og endda klippet græs for første gang. De sidste planter der mangler, vil blive plantet i oktober.

Spørgsmål fra afdelingsmødet i maj 2025

Skumdutter i radiatorer

De manglende skumdutter i radiatorerne har været i restordre, men er nu modtaget. Entreprenøren varslede for adgang inden sommerferien, og arbejdet er udført uge 33 og 34. Dog er skumdutterne endnu ikke monteret i tre opgange i blok 1, da der desværre ikke blevet leveret det rigtige antal skumdutter.

Den forventede leveringstid er ca. 3 uger og de berørte beboere vil blive kontaktet direkte.

Ventilationsanlægget.

Det er vigtigt, at du ikke blokerer for luftindtaget i ventilationsanlægget. Hvis anlægget ikke kan trække frisk luft ind fra det fri, vil anlægget begynde at støje, både i din bolig og i boligerne direkte over og under din bolig, da boliger over hinanden deler en ventilationskanal. Anlægget vil i stedet for frisk luft suge luft ind andre steder fra, f.eks. fra opgangen eller gennem etagedækket med evt. lugtgener og dårligt indeklima til følge.

Hvis du af medicinske årsager har brug

for et bedre filter end det der sidder i friskluftsanlægget som standard, så tag fat i ejendomskontoret.

Koldt vand i hanen

På afdelingsmødet blev der spurgt til hvorfor vandhanen skal løbe lidt før der kommer varmt vand ud. Sådan var det ikke inden ombygningen.

Tidligere sad jeres vandhane i køkkenet direkte på de uisolerede, lodrette koldt- og varmtvandsrør, der kom op igennem bordpladen. Disse rør var der cirkulation på. Derfor var der varmt vand i det øjeblik I tændte for vandhanen. Sådan udfører man ikke nye brugsvandsinstallationer. Efter renoveringen sidder det isolerede, lodrette varmtvandsrør med cirkulation på i de nye installationsskakte. Der er et stykke vej fra installationsskakten og frem til vandhanen – og dette sidste stykke vandrør er der ikke cirkulation på. Derfor kan du opleve at der kommer lidt koldt vand ud først.

Byggeplads og beboertelefon

Hvis I observerer støj fra byggepladsen inden kl. 7.00 om morgenen, eller efter kl. 17, manglende aflåsning, eller hensynsløs 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 8-15. Hvis der er varslet weekendarbejde, kan man også

ringe til beboertelefonen i weekenden, i det tidsrum der er håndværkere på pladsen.

Genhusning

Genhusningsafdelingen varsler 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 Frydenspark.

Gentagelse: Vær særlig opmærksom, når du hænger gardiner op.

Afdelingens nye vinduer har trelagsglas. Trelagsglas har lettere ved at få termiske revner i glasset end afdelingens gamle vinduer med tolagsglas. Termiske revner - også kaldet termiske sprængninger - skyldes, at temperaturforskelle i glasfladen giver indre spændinger i ruden, der får

glasset til at revne.

Man må derfor ikke hænge solafskærmning som rullegardiner, persiennet, up- and-down gardiner, folie eller andet tæt på glasset. Der skal være god plads til at luft kan cirkulere imellem solafskærmningen og ruden.

Sofapuder der står op ad glasset, eller plakater der er klistret på ruden kan også give temperaturforskelle i glasset, der kan give revner.

Det er altid en god ide at kontakte ejendomskontoret inden du hænger gardiner op, så du sikrer dig, at de hænger rigtigt.

Termisk sprængning = en revne

Du skal ikke være bange for at glasset eksploderer, selvom det kan lyde sådan af ordet "termiske sprængning". Der er blot tale om at glasset revner.

Hvis glasset i dit vindue har fået en revne så tag fat i ejendomskontoret, så hjælper de med den videre proces, herunder om det er din egen indboforsikring eller ejendommens glasforsikring, der dækker udgiften til en ny rude.

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-Lejerbo, Byggeafdelingen