

Nyhedsbrev om mangler.

Kære ejere, vi erkender, at I sikkert snart er trætte af, at høre om mangler, og om at vi stadig i bestyrelsen arbejder med at få Carlsberg til at udbedre de mangler vi stadig har i byggeriet. Vi skal her spare jer for de mange trælse detaljer og kun her give en briefing om de større sager.

Om processen kan man desværre konstatere, at både Carlsberg og NCC trækker løsningerne i langdrag, og ofte ved mangelmøderne er uforberedte. Eksempelvis har Carlsberg nu indkaldt til et mangelmøde her i oktober. Ved fremsendelse af statuslisten, har de markeret mangler som udbedrede siden sidste møde på trods af, at vi kan bare konstatere, at disse mangler ikke er udbedret. Foreholdt dette siger Carlsberg, at det er NCC som kludrer i det. Det er ærgerligt at Carlsberg ikke vedkender sig sit ansvar, men i stedet trænerer sagerne – vi sporer en stigende konflikt mellem NCC og Carlsberg, selv de mindste udbedringer giver problemer.

De større mangler:

1. Problemer med varmesystemet
2. Dårligt opmurede "bastionshjørner" (de rundinger som findes i grundetagen) på Parkhusene
3. Nedsivende, indsivende og opstigende vand i P-kældre
4. Problemer med brug af brændeovne
5. Revner i øverste del af vestgavlen i nr. 9
6. Revner i altan-bæresøjler

Som I sikkert alle er bekendt med har der været problemer med at opnå tilstrækkeligt gulvvarme i flere lejligheder. Dette har man fra Carlsbergs side erkendt og, som I også ved, har Carlsberg hyret Rambøll og et VVS firma til at udbedre manglen for alle lejligheder i Havneparken. Størstedelen af arbejdet er udført, MEN desværre er der en lang række eksempler på at der er sjusket helt utroligt med udførelse samt efterisolering af rør – ligesom også nogle af målerne ikke fungerer tilfredsstillende – der er nedsat et fællesudvalg for Havneparken som bistået af en tekniker arbejder på at få disse ting rettet. Vi tror på at den endelige udbedring er indenfor rækkevidde. Inden ejerforeningerne overtager det udbedrede system vil samtlige beboere modtage et spørgeskema, hvor de vil blive spurgt om varmen i deres lejlighed fungerer tilfredsstillende.

BASTIONSHJØRNERNE har været diskuteret med Carlsberg igennem tre år, i begyndelsen afviste man helt at der var et problem. Efter stort pres fra bestyrelsen og vores rådgivere blev vi imidlertid enige om at gennemføre en "syn og skønssag"

Syn-og skønssagen dokumenterede helt utvetydigt, at opmuringen af bastionshjørnerne var fagligt helt ukorrekt og sjusket udført hvad angår alle syv bastionshjørner, og Carlsberg har accepteret at nedrive hjørnerne og forsøge at udføre arbejdet korrekt. Så nu venter vi kun på at man går i gang med rent faktisk, at udføre arbejdet. (det ærgerlige er nu, at man så igen kommer til at ødelægge de fire år gamle vedbend planter)

VANDPROBLEMER I PARKERINGSKÆLDERENE har ligesom mange andre mangler også en lang historie. Carlsberg har nu erkendt, at der er store problemer, og har på forskellig vis forsøgt at afhjælpe problemerne, men stort set uden effekt. Vi frygter, at der kan være utætheder i de forskellige membraner der omgiver betonen og endvidere vidtgående konstruktionsfejl. Carlsberg har efter vores vurdering ikke angrebet opgaven tilstrækkeligt seriøst og kompetent, og da disse fejl kan være meget kostbare har vi besluttet, at indlede en syn-og skønssag. Denne proces er iværksat.

PROBLEMER MED BRUG AF BRÆNDEOVNE, dette problem går ud på, at man risikerer at få røg og kulilte ind i sin lejlighed når andre i opgangen anvender deres brændeovn, skorstensfejeren har derfor ikke kunnet give ibrugtagningstilladelse til de eksisterende brændeovne. I enkelte tilfælde hvor beboere alligevel har anvendt brændeovn har andre beboere oplevet gener af dette, i nogle tilfælde symptomer på kulilte forgiftning. Det skal – endnu engang – understreges, at det ikke er tilladt at benytte sin brændeovn før man har modtaget skorstensattest/ibrugtagningstilladelse fra skorstensfejeren.

Sidste Jul lovede Jørgen Buhl fra Carlsberg, at han personligt ville sørge for at Carlsberg tog denne problemstilling meget seriøst. Det er egentlig meget befriende, at ikke engang Jørgen Buhl har lykkedes med at påvirke Carlsberg Ejendomme så det har virket.

Det skal dog understreges at Carlsberg har sat Teknologisk Institut til at undersøge problemet, TI konkluderer i deres første rapport, at den nuværende konstruktion af skorstenene ikke kommer til at fungere, skorstenens udsugning konkurrerer med lejlighedernes ventilationssystem, og der er alt for mange parametre man ikke kan kontrollere. Dette synes Carlsberg ikke var noget godt svar, og man har fået TI til at udarbejde endnu to rapporter, som er mere "uldne" i formuleringen. Dette ændrer ikke ved at Carlsberg nu i skrivende stund ikke aner hvad de skal gøre ved problemet (de kunne jo have lavet en skorsten med et rør til hver lejlighed, ligesom i Tuborg Boulevard) – men dette bliver lidt svært nu.

Ejerforeningerne har givet Carlsberg en ultimativ frist til den 31. december, til den tid er der gået 3 år og 8 måneder siden vi har i fase C overtog vores lejligheder.

Problemet har et betydeligt omfang, idet jo ikke kun de aktuelle ejere af ildsteder er påvirket, alle 26 lejligheder i Kanalhusene har adgang til skorsten og 12 ejere i Parkhusene – altså en betydelig omkostning for Carlsberg hvis konklusionen bliver at skorstenen skal nedrives, og vi skal have erstatning for tabet af pejsemuligheden.

Flere beboere taler nu om at stævne Carlsberg med påstand om nedrivning af skorsten og erstatning for tabet.

REVNER I GAVLEN NR. 9, Carlsberg har kendt dette problem længe, og har for et par år siden forsøgt at reparere manglen, dette har ikke løst problemet og der er nu blevet udmeldt syn og skøn for på den måde at få anvist en forpligtende løsning. Sagen kører aktuelt, og der gives snarest oplysninger om resultatet – mangel udbedring kan være ganske kostbart, så sagen har stor bevågenhed.

REVNER I ALTAN-BÆRESØJLER

Der er flere steder i Tuborg Havnepark konstateret tværgående revner i de lodrette betonsøjler på altanerne. Carlsberg har via Rambøll fået foretaget en analyse af revnerne. Ved undersøgelsen er der bl.a.

udtaget boreprøver fra udvalgte søjler i etape B. Prøverne er efterfølgende blevet analyseret. Den resulterende rapport konkluderer:

1. De observerede revner er tilsyneladende gennemgående i hele søjlens tværsnit.
2. De observerede revner vurderes at skyldes betonens svind.
3. Der er konstateret et lidt større indhold af reaktive korn end grænsen for aggressiv beton

Af rapporten fremgår også, at revnerne ikke umiddelbart udgør nogen risiko for søjlernes levetid eller bæreevne, men også at det skal sikres at der ikke opstår korrosion i søjlernes armering. Rapporten og de videre tiltag til udbedring diskuteres i øjeblikket mellem ejerforeningerne og Carlsberg.

For at få kortlagt problemets omfang i etape C opfordrer vi beboerne til at underrette bestyrelsen, hvis der er revner i en eller flere af søjlerne på din altan (e-mail: bestyrelse@tuborg-havnepark.dk).