



Nyhedsbrev Ejerforeningen Ved Volden 31. maj 2019

Undersøgelses-rapport: Fejlkonstruerede afløb på formentlig alle altaner med betonbrystninger i Torvegade- og Prinsessegade-fløjene

Som nævnt i beretningen til generalforsamlingen i november 2018 fik bestyrelsen tidligere på efteråret mistanke om systematiske og omfattende ”skjulte” fejl med problematiske afløb i et større antal og måske hovedparten af altanerne med betonbrystninger i Torvegade- og Prinsessegade-fløjene. De hidtil synlige symptomer herpå var af vores rådgiver i altanprojektet, Bang & Beenfeldt, blevet bedømt til at være enkeltstående fugtskader og fejl.

Bestyrelsen engagerede derfor uvildig sagkyndig bistand til – via et større antal stikprøver inkl. tv-inspektion af udvalgte faldstammer fra altanerne – at vurdere kvaliteten af den udførte altanrenovering ikke blot i Torvegade- og Prinsessegade fløjene, men også i Sankt Annæ Gade-fløjen.

Resultatet heraf foreligger nu i form af en foreløbig rapport udarbejdet af arkitekt Boe Fischer. Rapporten peger på:

- Formentlig alle – eller i hvert fald hovedparten af – altanafløbene i Torvegade- og Prinsessegade fløjene har såkaldt bagfald, dvs. at vandet skal ”løbe opad” for at komme væk fra altanerne! Årsagen synes at være en fejlkonstruktion, der formentlig hænger sammen med, at altanerne i disse fløje tilsyneladende er projekteret og/eller placeret lavere end de oprindelige altaner. – Denne fejl findes heldigvis ikke i Sankt Annæ Gade-fløjen.
- På alle altanerne er selve afløbene (inkl. afløbsriste) og de umiddelbart tilsluttede rør underdimensionerede i projektering eller udførelse. Det gælder også Sankt Annæ Gade-fløjen.
- Øens Murerfirmas afvisning af at udbedre mange af de ”mindre” fejl og mangler, som beboerne påpegede i flere omgange, er set med håndværksmæssigt fagkyndige briller ikke acceptabel.

Med sigte på at finde en løsning uden at skulle ud i omfattende juridiske omkostninger til voldgifts- eller retssag har bestyrelsen forelagt og drøftet Boe Fischers rapport med Bang & Beenfeldt, der med firmaets nye administrerende direktør Erik Lindahl er gået ind i en konstruktiv dialog. Som led i denne dialog vil sagen inden sommerferien også blive taget op med Øens Murerfirma. Desuden vil bestyrelsen søge en foreløbig afklaring af vores juridiske position, hvis retslige skridt bliver nødvendige.

Når vi kender Øens Murerfirmas og Bang & Beenfeldts holdning til – som henholdsvis hovedentreprenør og rådgivende samt tilsynsførende ingeniørfirma – at påtage sig et økonomisk ansvar for den fornødne udbedring af fejl og mangler, vil bestyrelsen indkalde til et beboermøde. Her vil arkitekt Boe Fischer fortælle nærmere om undersøgelsen, og på baggrund af den foreløbige juridiske vurdering kan vi drøfte den videre strategi.

Formentlig vil dette møde kunne holdes kort efter sommerferien (slutningen af august eller primo september). Den endelige stillingtagen til og strategi for, hvordan altanproblemerne skal afhjælpes, vil det nok være hensigtsmæssigt at behandle ved den ordinære generalforsamling i november.

Haveholdet stærkt fra start

Som man kan se fra sine vinduer eller ved besøg i haven, er "Haveholdet" kommet stærkt fra start: Der er luget godt i bedene, langs garagemuren er der plantet roser, den hidtidige beplantning er beskåret, og plænen slås, så snart der er behov!

Det er til gavn og glæde for alle i ejendommen! Derfor en meget stor tak til Haveholdet, der blev etableret ved et møde for interesserede lige før påske (se nærmere Nyhedsbrevet 7. april 2019). – Skulle der være nogen, der har lyst til at være med på holdet, er der stadig plads. Interesserede kan melde sig – eller høre nærmere om hvordan Haveholdet arbejder – ved henvendelse til en af bestyrelsens kontaktpersoner til Haveholdet: Poul Woetmann, nr. 12, 3.th. (mobil 40 34 83 10 og mail poulwoetmann@hotmail.com) og Frank Bogaerdt, nr. 13, 1.tv. (mobil 40 13 82 12 og mail franbo@mail.dk).

Beskæringen af de store træer og bøgehækken bliver først i sensommeren

De to store platantræer i haven blev alligevel ikke beskåret sammen med kirsebærtræerne og æbletræet lige før påske. Firmaet Treeworker, der står for beskæringen, vurderede, at det forstmæssigt optimale for træerne vil være at vente til sensommeren, når vækstperioden er overstået, men før efterårets "nedlukning" sætter ind. Af samme grund udskydes også beskæringen af bøgehækken.

Efterlysninger fra afdelingen for glemte sager

Det er de mærkværdigste ting, der ind imellem registreres i ejendommens afdeling for glemte sager. Lige nu drejer det sig om:

- **Flere markiser opmagasineret i varmecentralen.** Formentlig er de blevet nedtaget i forbindelse med altanrenoveringen for efterhånden en del år siden. Men ingen har åbenbart savnet dem siden. Hverken den nuværende eller den tidligere vicevært ved, hvem markiserne tilhører. *Hvis ingen ejere har meldt sig til viceværten senest fredag 28. juni, vil markiserne blive sat til storskrald.*
- **3 støvede barnevogne i barnevognsrummet under porten.** I det særlige barnevognsrum i kælderen mellem opgang 4 og 5 har der igennem længere tid stået 1 barnevogn og 2 klapvogne med et ganske tykt lag støv på. Meningen med rummet er jo, at beboerne skal have mulighed for at få barnevogne, der er i aktuel brug, inden døre. Derimod skal barnevognsrummet *ikke* være oplagsplads for barnevogne, der ikke længere bruges. *Ejerne af vognene bedes derfor fjerne dem! – Hvis vognene ikke er fjernet, eller viceværten orienteret om, at de stadig bruges, senest fredag 28. juni, vil de blive hensat i et særligt rum frem til fredag 16. august, hvorefter de vil blive sat til storskrald.*
- **En cykelkurv ved kældernedgangen ved nr. 5.** Cykelkurven har stået der igennem længere tid. Den vil nu blive sat over til byttreolen i storskraldsrummet i garage 8. *Hvis den ikke er fjernet herfra senest fredag 28. juni, vil den blive smidt væk.*
- **En el-drevet handicap-scooter hensat i det særlige rum hertil** i Torvegade-enden af garagerne. Scooteren, der ikke har nogen form for markering af ejerskab, har tilsyneladende ikke været i brug meget længe. Måske er den anskaffet til en, der ikke længere bor i ejendommen? *Beboere med viden om, hvem brugeren kan være, bedes kontakte viceværten snarest og inden 28. juni, hvorefter Københavns Kommune vil blive kontaktet for at høre, om de kan bidrage til opklaringen.*

Vandrør til de gamle "tryk-skyl" af wc: Efterlysning af evt. tilslutninger

Som nævnt i Nyhedsbrevet fra 21. februar 2019 har bestyrelsen besluttet at sløjfe vandtilførslen til de oprindelige wc "tryk-skyl" fra ejendommens opførelse i 1938, for så vidt rørene ikke bruges mere. Disse meget larmende tryk-skyl er igennem årene er blevet sløjfet og erstattet af nye, mere stilfærdige wc'er med cisterne. Tilbage er blevet de tykke, nu overflødige vandrør, som har været til gene ved mange badeværelses-renoveringer.

For at sikre, at vi ikke sløjfer vandtilførslen til eventuelle tryk-skyl, der stadig måtte være i brug, bad vi beboere med tryk-skyl underrette viceværten herom. Ingen meldte sig. Derimod fik viceværten melding om nogle få steder, hvor et almindeligt cisterne wc får tilført vand fra det tykke tryk-skyl rør. Det synes således at være tilfældet i nr. 13. th. Alle andre steder synes det tynde koldtandrør ved håndvasken at være den naturlige vandtilførsel til et almindeligt wc. Derfor: **Beboere, hvis wc-cisterne forsynes fra det tykke tryk-skyl rør, bedes orientere viceværten snarest og senest 28. juni.**