

Notat om projektets forsinkelser

A/B JOJO - Udskiftning af altankviste

Udarbejdet af Pelle Larsen

23. oktober 2015

Redegørelse for projektets forsinkelser

Lang myndighedsbehandling:

Københavns kommune har generelt store problemer med behandlingstiderne på deres sager og også på denne sag har behandlingstiden trukket ud. Derudover har kommunen ikke været særlig tydelige i deres svar i processen og der er fremkommet krav meget sent i processen, hvilket har betydet omprojektering og en merpris på kvistene. Bl.a. fremkom det først i byggetilladelsen at altanens værn skulle rykkes ind, så det er placeret i facadeflugt. Den forsinkede byggetilladelse betød, at projektet kom i gang senere end forventet, da entreprenøren ikke kunne ordre sine produkter før byggetilladelsen var kommet.

Efter at byggetilladelsen er blevet givet, har man fra bygherres side, ønsket en fortsat dialog med kommunen omkring værnets placering for at give beboerne så brugbare altaner som muligt. Værnets placering og endelige udformning er derfor fortsat ikke fastsat og det har betydning for dele af tidsplanen.

Udfordringer ved eksisterende forhold:

Generelt set har det været vigtigt for både bestyrelsen, rådgiverteamet og entreprenøren at finde gode velafprøvede løsninger og sørge for, på alle måder, at undgå en gentagelse af tidligere projekters problemer.

Derfor er alle også ekstra påpasselige med at få undersøgt de eksisterende forhold ordentligt og sørge for at det underlag, i form af det eksisterende tag, som de nye kviste skal monteres på, er i god stand, set i forhold til statik og tæthed.

Det har kostet noget tid at lære byggerne at kende, men tid der er godt givet ud for at gøre tingene rigtigt første gang og give AB JOJO nogle gode holdbare løsninger.

Eksisterende forhold:

Da entreprenøren gik i gang med sine opmålinger til de nye kviste, blev man opmærksom på at de fire karréer ikke er udført ens i sin tid. Hvor taget møder ydervæggen er der stor variation på karréerne samt variation mellem gård- og gadefacade. Dels i facadens afslutning, murkronens højde i forhold til gulvhøjde på 5. sal og dels vinklen på den nederste del af taget. Dette har givet ekstra udfordringer til designet af kvistenes altanbunde, som er et kritisk punkt i konstruktionen og det har kostet noget tid til at finde den bedste løsning.

Det eksisterende tags statiske forhold:

Efterhånden som nedrivningen af de første kviste på Skyttegade og Struenseegade er kommet i gang, er man stødt på nogle væsentlige problematikker som skal løses inden de nye kviste fastgøres.

Konstruktionerne omkring de eksisterende kviste er ikke udført korrekt og der er meget stor variation i metoden konstruktionerne er fæstet på. Dette har medført en registrering af alle konstruktionerne omkring kvistene på de første etaper og en udbedring er sat i gang. Ydermere udføres stikprøver på alle fire karréer for at få overblik over konstruktionernes tilstand og om de fejl og mangler der er registreret på de første etaper er et udtryk for hvordan tagene er udført på alle karréerne.

Det eksisterende tags tæthed:

Da tagstenene blev taget ned omkring de første kviste, blev man opmærksom på at flere dele af det eksisterende undertag ikke er udført korrekt. Det blev derfor besluttet at nedtage alle tagsten på etape 1-3 (karré 1, mod gården) på tagfladen hvorpå kvistene er placeret, for at få et fuldt overblik over omfanget af fejl og mangler.

Generelt er inddækninger og tilslutninger omkring gennemføringer i taget som ventilationshætter, tagvinduer og skorstene, ikke udført korrekt og uden tilstrækkelig tætte samlinger. Samtidig er der flere steder konstateret et forkert brug af materialer, der forringer tagets evner.

Samlet set har det gjort at der skal udbedres en del fejl og mangler inden monteringen af de nye kviste kan komme videre.

Tidsplan:

Ovenstående punkter har vanskeliggjort det for entreprenøren at udfører en nogenlunde holdbar tidplan for projektet. Der har simpelt hen været for mange ukendte faktorer. Vi forventer dog nu at have så klart et billede af tagets tilstand på karré 1 at vi snarest kan danne os et økonomisk overblik og lægge en plan for den videre proces. Herefter kan entreprenøren udføre tidsplan for deres videre arbejde.