

INFORMATIONSMØDE HELHEDSPLANEN 24 OKTOBER 2023



Program og dagsorden

19:00-19:45 – Præsentation

19:45-20:00 - Pause

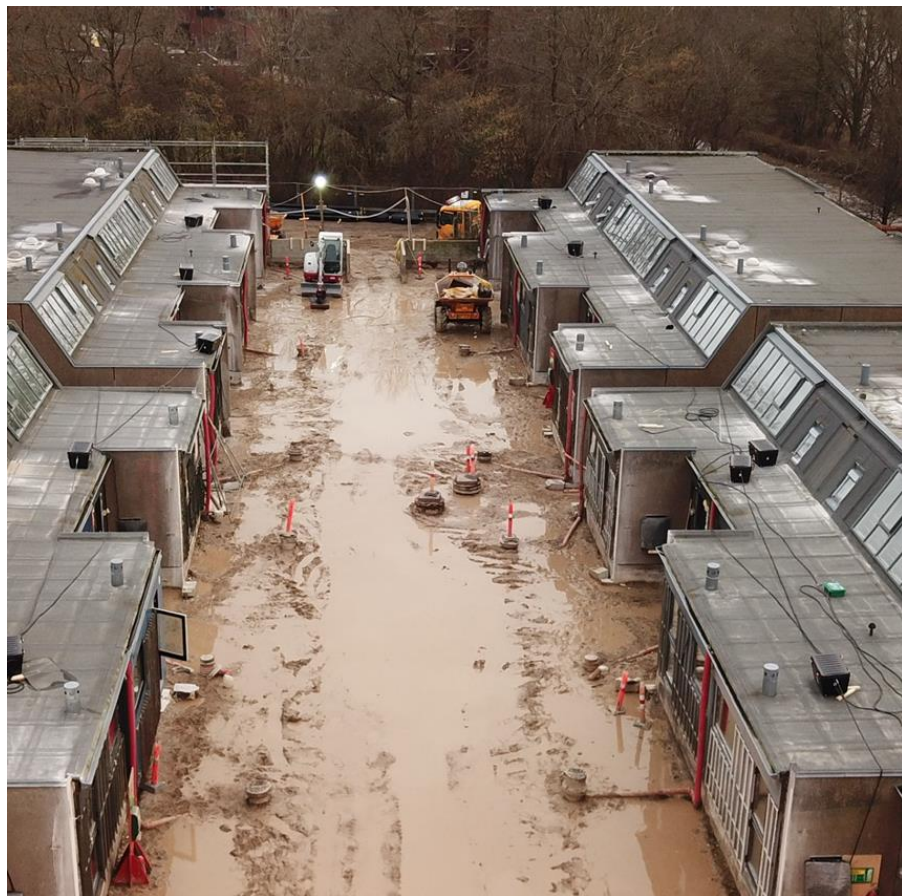
20:00-21:00 – Spørgsmål / kommentarer

- Velkomst v. ordstyrer John Kim Fletting, BO-VEST
- Status på byggesagen v. Christian Lang, NOVA5 arkitekter
- Adgangsforhold v. Christian Lang, NOVA5 arkitekter
- Proces for fejl og mangeludbedring i boliger v. Christian Lang, NOVA5 arkitekter
- Tidsplan v. Christian Lang, NOVA5 arkitekter
- Konflikter v. John Kim Fletting, BO-VEST
- Spørgsmål / kommentarer fra salen



Status på byggesagen

Dengang og nu



Status på byggesagen

Dengang og nu



Status på byggesagen



Dengang og nu



Status på byggesagen

Udfordringer – løste og igangværende

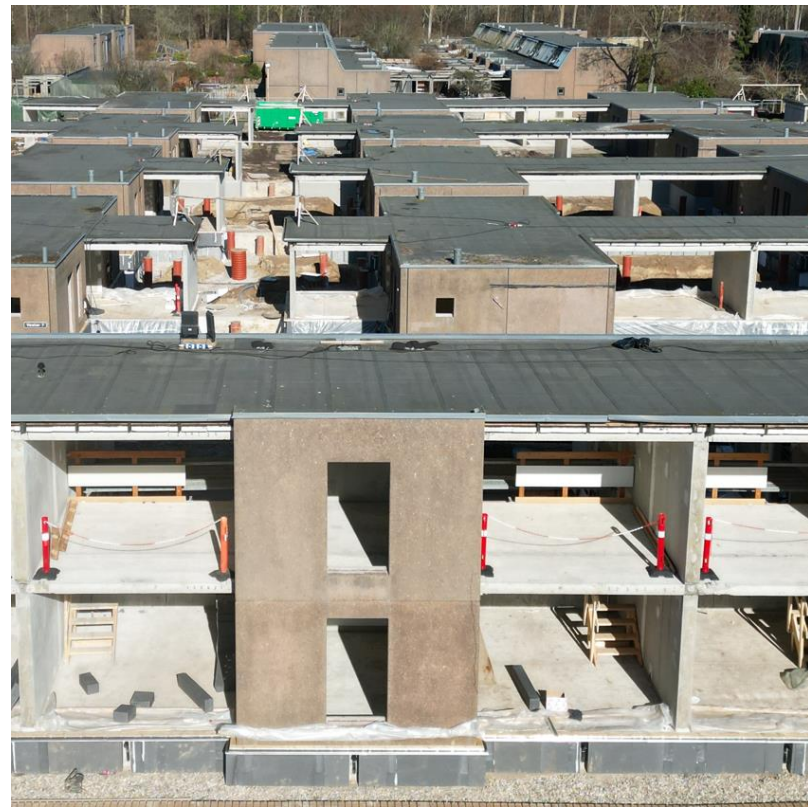
- Der er kommet et godt flow i byggetakten
- Vi er mange aktører i byggesagen og vi har fået et godt samspil og forståelse for hinanden
- Mængde af uforudsete forhold i boligerne er minimale nu
- Problematik omkring afløbsføringer i krybekældre, som har været en stor udfordring vurderes at være afklaret
- Uforudsete forhold omkring tekniske installationer i terræn er stadig en udfordring og der opstår nye forhold hver dag



Status på byggesagen

Ændringer i forhold til det projekterede

- For selve boliger – deres facader, tage og indretning og indv. overflader har ændringer været minimale
- Arbejdsforhold omkring haver er blevet markant større hvilket bla medfører nye hegn til alle boliger og en større indgriben i rækkehusenes baghaver
- Arbejdet med tekniske installationer har der været mange tilpasninger til – både i boliger og ude i terrænet
 - Bla. bevirkede behovet for mere plads i C2-boliger mere end oprindelig forventet



Status på byggesagen

Hvad har vi lært af projektet frem til nu?

- At Galgebakken er noget helt specielt 😊
- At det gode samarbejde vi havde fra starten har båret frugt selvom vi hver dag har mange udfordringer og kontroverser
- At hensyntagen til beboere er vigtig
 - Øget fokus på kommunikation, varslinger og orienteringer
- Vigtigheden af gode afleveringer
- Nogle af de forudsætninger vi havde gjort i projektet i praksis ikke fungerede helt så godt
 - Tolerancer rundt omkring—fx køleskabe i A-boliger
 - Indretning for tekniske installationer
 - Strømpeforring af afløbsledninger i krybekældre



Status på byggesagen

”Hvorfor er vi ikke færdige...?”

- Selvom vi aflevere 8 boliger/14 dag og det store ”renoverings-tog” buldrer derudaf, så har vi nogle små-arbejder som ikke altid er færdige når boligen overdrages eller et område ”forlades”
- Det kan dels skyldes:
 - Et uforudset forhold lige inden afleveringen
 - En leverance som svigter, sygdom mv.
 - Sæsonafhængige forhold
 - Hække, græs og beplantning, vejrlig
 - Uenigheder mellem rådgiver og entreprenør
 - Fx Emhætteinddækninger i A-boliger
 - Hensyntagen til andre arbejder
 - Belægninger og fællesområder



Adgangsforhold

Fokus lige nu

- Håndtering af funktionelle adgangsveje for de beboere som flytter ind i Mark og Sten
- Sikker færdsel for Galgebakkens børn
- Logistikken omkring at holde ejendoms kontor, materialegården og genbrugspladsen i funktion
- Hensyntagen til Bakkens Hjerte, fælleshus og købmanden
- Parkeringsforhold



Adgangsforhold

Tilfredsstillende adgangsforhold fremover

- Der afholdes fast planlægningsmøder herom
- Vi har tæt dialog med kommunen og leder fra Bakkens Hjerter
- Der vil løbende blive ophængt oversigtskort ude i bebyggelsen og på renoveringshjemmesiden
- Der bliver løbende (dag til dag) lavet justeringer for at løse akutte problemer



Tidsplan

Holder tidsplanen...?

- Det første år havde vi desværre mange forskydninger i tidsplanen som var forårsaget af opstartsproblemer, dårligt byggeflow, uforudsete forhold og projektilpasninger.
- Det sidste halve år har der ikke været nogen forskydninger af tidsplanen i forhold til færdiggørelser.
- Vi har ændret udførelsesrækkefølgen, så vi opstarter Øster efter Torv og afslutter med Sønder.
- Der kan ikke stilles garanti for at tidsplanen holder helt frem til sommeren 2026. Men lige nu har vi ingen indikation for at den skal forskubbe sig



Konflikter

- En byggesag rummer mange konflikter:
- Byggesagens parter:
 - Projektledelse, myndigheder, rådgiver og entreprenør
 - Fejl og mangler i registrering og projektering
 - Fejl og mangler i udførelsen
 - Beslutninger taget på tvivlsomt grundlag
 - Kvalitetssikring og tilsyn
 - Beboere / beboerdemokrati (HPU - BO):
 - Forventninger
 - Forestillinger
 - Pression og følelser
 - Konsekvenser
 - Forsinkelser, forringelser og fordyrelser



Spørgsmål og kommentar

