

Referat

Projekt navn **Hyldespjældet Fysisk Helhedsplan**
Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**
Mødedato **Den 02. sept. 2025 kl. 19.00-21.00**
Sted **Beboerhuset**
Møde nr. **44**
Referent **Rambøll/BO-VEST**
Deltagere
Gert Pedersen
Vinie Hansen
Povl Markussen
Henrik Hansen
Sif Enevold
Leif Strandbech
Randi Kristensen
Michael
Nicholai Roed BO-VEST
Kristian Overby Seniorprojektleder BO-VEST
Mitzi Jensen Byggeleder Rambøll

Dato 02.09.2025

Fraværende **John Kim Fletting projektleder BO-VEST**

Næste møde **11. nov. 2025 kl. 16.30-18.30 i Beboerhuset**

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

T +45 5161 1000
<https://dk.ramboll.com>

Dagsorden
1 Godkendelse af dagsorden, og referat fra sidste møde
2 Projekt
3 BU punkter

1 Godkendelse af dagsorden, og referat fra sidste møde

Dagsorden og referat er godkendt

2 Projekt

2.1 Ny Materialegård

Entreprenøren er opstartet, og Driftsbygningen rives ned i denne uge. Fundament til garagen er støbt. Hønsehusets midlertidige placering skal være inde bag ved byggehegnet – alternativt ved Suderlængen. Endelig placering aftales med Nicolaj fra Driften og Vinie. Entreprenøren har med i sin entreprise at flytte eksisterende vandledning.

2.2 Udestuer/myndigheder

Albertslund Kommune har givet byggetilladelse på udestuerne – hvilket også er en accept af dispensationsansøgningen, og der afventes p.t en sluterklæring fra certificeret Brandrådgiver. Brandrådgiveren har i mellemtiden fået frataget sit certifikat, og en ny Brandrådgiver er i gang med at gennemse materiale for herefter at sætte en underskrift på sluterklæringen. Dispensationen gælder strengt taget kun udestuerne opført i forbindelse med renoveringen. Ikke nødvendigvis evt kommende udestuer

BO-VEST har fremsendt varslings til Rambøll om projektfejl i forbindelse med manglende brandgips i udestuerne, og sagen er overdraget til forsikringen.

2.3 Vandskader

Den 2. juni 2025 blev der udført et destruktivt opluk af taget på Humleslippen 25, efter stor vandskade i boligen.

På baggrund af den gennemførte undersøgelse må det konstateres at den udførte tagdækning på Humleslippen 25 er mangelfulde med svigt i svejsning af tagpap samt fejl i udførsel af vandtætning omkring murkroneinddækningen

Kombinationen af det udbredt svejssesvigt og den manglende tæthed af murkroneinddækningerne har forventeligt medført, at vand har kunne føres fra murkrone og ned i tagdækningen i et betydeligt omfang.

I tilfælde af utætheder i det nedre lag tagpap vil vandet kunne føres ind i tagopbygningen og derfra ned i boligerne

På baggrund af ovenstående er der nu igangsat undersøgelse af 10% af tagene som flg.:

Fase 1, udføres af Rambøll og uvildig tagdækker fra 28. aug – 5. sept:

1. Tagflade vurderes for vandlunker mellem tagpaplag, samt tegn på svejsefejl i samling, - visuel undersøgelse.
2. Detaljer på tagflade vurderes for dårlig udførsel, - visuel undersøgelse.

Fase 2 ønskes udført på samme vis som besigtigelsen 2. juni – med deltagelse af Rambøll, NCC og NimTag

1. Der foretages ét destruktiv opluk pr. tagflade for kontrol af svejsning af tagpap samt undersøgelse for fugt i tagopbygningen, herunder under dampspærre.
2. Der foretages pr. tagflade ét destruktiv opluk over murkrone med henblik på at verificere, at der er udført en lukning/vandtætning af stød jf. anvisning fra Jual A/S.

Efter besigtigelserne og destruktive opluk, vil Rambøll fremsende anbefaling til det videre forløb.

2.4 Reklamationer, incl. Vandskaderne sept. 2025

Se bilag til ref.

Reklamationer/mangler i alt på sagen: 6795, heraf igangværende 144

2.5 1 års gennemgang

Beboerne bliver varslet forud for 1 års gennemgangen i december. Beboerne kan forud for gennemgangen indmelde fejl og mangler
Byggeskadefonden opstarter med gennemgang den 8. sept., og Rambøll er pt. i kontakt med Topdahl a/s som varetager gennemgangen.
Topdahl er informeret om udestående punkter – herunder vandskaderne.
Rapporten fra Byggeskadefondens gennemgang fremsendes til NCC forud for 1 års gennemgangen i december 2025.

3 BU punkter

3.1 Riste over "huller" langs ramper

Tilbud fra Mejtec på riste ved ramper er fremsendt til BO-VEST.

3.2 Opfølgning på el til radonsug, herunder compensation til beboere –

NCC er opstartet og arbejder sammen med Berit om adgang hos resterende 19 beboere. Udvendigt grave-og installationsarbejde pågår

3.3 Opfølgning på møde om skadede/fældede træer –

NCC har afvist kravet, og der bliver indkaldt til nyt møde med deltagelse af BO-VEST. Tilbage melding fra mødet gives til BU

Listen over erstatningskrav er blevet ajourført med de skader, der blev nævnt i på fællesmødet den 6. maj 2025

Manglende lukning af skur

BO-VEST er behjælpelig med at få arrangeret lukning af skur.

3.4 Status på forkert opsatte værn Storetorv.

Arbejdet med at udskifte værn med hegn på Storetorv, og genanvende værnene mod P-plads på den anden side af Storetorv er igangsat efter mødet.

3.5 Lukning af huller i Damgårdstien –

NCC har udbedret huller efter egne arbejder. BU kan meddele at der er udlagt asfalt uden forudgående aftale, og oplyser endvidere at Albertslund Kommune har flyttet vedligeholdelsespligten fra kommunen til boligafdelingen, uden at det er tilkendegivet over for boligafdelingen

3.6 Genopretning af fodboldbanen.

NCC gør ikke yderligere. Byggeudvalget er utilfreds med meldingen og ønsker at NCC og Rambøll besigtiger én gang til, med afsæt i hvordan området henlås ved ibrugtagning til oplagsplads for NCC arbejder

3.7 Status på lukkemekanismer på låger Storetorv, Tværslippen og Hjortelængen –

Igangsættes nu, og BU minder om at huske varslingerne

3.8 Status forkert isatte vinduer.

Udskiftning af vinduerne er igangsat efter mødet

3.9 Gab mellem sokkelisolering og betonelement Storetorv 20-21

Arbejdet med sokkelisolering på Store Torv er udgået på bagsiden ud mod parkeringspladsen, da soklerne tidligere er isoleret. Driften håndterer løbende udbedring/reparation hvis plader bliver beskadiget eller synker.

3.10 Gennemgang af aktionslisten

Åbne punkter fra aktionslisten er behandlet i ovenstående punkter

3.11 Vi mangler en tilbagemelding om beboere, hvor radon udsugningen var tilkoblet enkelte lejemål, har fået den endelige refusion.

Den endelige refusion håndteres når de sidste aflæsninger er kommet til oktober

EVT:

Det skal undersøges om de opsatte ventiler i ydervægge har filter. Rambøll undersøger og vender tilbage.

Nr.	Status	Emne	Bygning
REK 0-1.131	Igangværende	Løs gummiliste vindue	Apoteker 2
REK 0-1.192	Igangværende	Terrassedør kan ikke åbnes samlet	Apoteker 6
REK 0-1.133	Igangværende	Rusten vinduesbeslag og utæt vindue 1. sal-TØM	Bomsl 5
REK 0-1.14	Igangværende	Mærke fra vandskade i gulv 1st sal foran terrassedør	Brygger 14
REK 0-1.156	Igangværende	ventilation bad	Brygger 8
REK 0-1.3	Igangværende	Køkkendør er meget skæv og slutter ikke tær i toppen	Færge 5
REK 0-1.283	Igangværende	Vandskade fra tag	Færge 5
REK 0-1.184	Igangværende	Vand indtrængen ved hoveddør	Hjorte 14
REK 0-1.262	Igangværende	Utæthed i tag	Humle 1
REK 0-1.61	Igangværende	Hvide plamager foran terrasse dør	Humle 15
REK 0-1.220	Igangværende	Vandskade	Humle 19
REK 0-1.5	Igangværende	Mangler fuge	Humle 25
REK 0-1.221	Igangværende	Vandskade	Humle 27
REK 0-1.29	Igangværende	Hul i væg ydermur manglende maling	Humle 3
REK 0-1.129	Igangværende	Havedør - manglende fuge +skæv metalskinne	Høker 1
REK 0-1.126	Igangværende	Manglende øje tilkrog køkkendør-TØM	Høker 1
REK 0-1.113	Igangværende	Havedør - gummiliste falder af	Høker 15
REK 0-1.197	Igangværende	Utæt tag vandskade i stue	Høker 15
REK 0-1.266	Igangværende	vandindtrængen fra loft.	Høker 5
REK 0-1.98	Igangværende	Mangler øske i havedør	Høker 9
REK 0-1.175	Igangværende	Vand indtrængning ved terrassedør	Mester 6
REK 0-1.282	Igangværende	Flise mangler ved fodliste	Oversigtstegninger Hyldepjældet

REK 0-1.228	Igangværende	Vindue var ved at falde ud, tømrer har skruet det fast midlertidigt	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.281	Igangværende	Porthul	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.270	Igangværende	Porthul	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.276	Igangværende	Porthul	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.275	Igangværende	Porthul	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.277	Igangværende	Porthul	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.279	Igangværende	Porthul	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.280	Igangværende	Porthul	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.278	Igangværende	Porthul	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.217	Igangværende	Utæt nedløbsrør	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.229	Igangværende	Isolering falder ud, gummiliste faldet af	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.33	Igangværende	Hul i beklædning på gavl?	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.214	Igangværende	Cylinder og greb er meget tæt på karm og bør skiftet.	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.16	Igangværende	Skade i element	Oversigtstegninger Hyldespjældet
REK 0-1.211	Igangværende	VANDSKADE - vand fra tag	Potter 3
REK 0-1.249	Igangværende	Radonsug larmer udendørs	Potter 4
REK 0-1.204	Igangværende	VANDSKADE skimmel i boligen	Potter 5
REK 0-1.105	Igangværende	Maling på dør	Puge 4
REK 0-1.111	Igangværende	Skur vandskade	Puge 4
REK 0-1.205	Igangværende	Aktiv vandskade i bolig. Udbedring. Muligvis affugter i bolig.	Puge 5
REK 0-1.177	Igangværende	Vandindtrængen fra gavlvæg imod nabo	Puge 7
REK 0-1.173	Igangværende	Ventilator bad	Sadel 2
REK 0-1.78	Igangværende	Hoveddør - vand på indersiden af døren	Salt 4
REK 0-1.237	Igangværende	Døre og vinduer	Salt 6
REK 0-1.241	Igangværende	Mangler afslutning omkring vindue	Salt 6
REK 0-1.239	Igangværende	Stormkroge	Salt 6

REK 0-1.137	Igangværende	Køkkenhavedør er skæv	Skipper 10
REK 0-1.138	Igangværende	Konstant og uforklarlige kliklyde fra redanen	Skipper 10
REK 0-1.269	Igangværende	Mangler stormkrog	Skipper 3
REK 0-1.97	Igangværende	Køkkendør - manglende isolering + krog ingen funktion	Store 2
REK 0-1.248	Igangværende	Mangler flise i skur og udbedring ved trappe	Store 4
REK 0-1.82	Igangværende	Vindue kan ikke lukke ordentligt - soveværelse 1. sal	Støvle 1
REK 0-1.84	Igangværende	Havedør lukker ikke ordentligt	Støvle 1
REK 0-1.90	Igangværende	Manglende plantesten ved reetablering	Støvle 5
REK 0-1.115	Igangværende	Skur - ikke muligt at sætte hængelås på-TØM	Suder 15
REK 0-1.95	Igangværende	Havedør manglende krog + hak i dørkarmen	Suder 17
REK 0-1.259	Igangværende	Hul i fuge/ilmerbånd	Suder 18
REK 0-1.28	Igangværende	Utæt udestue	Suder 8
REK 0-1.38	Igangværende	Hoveddør er skæv - kan ikke låses udefra	Ting 12
REK 0-1.41	Igangværende	Entre - vandskade gulv efter utæt dør	Ting 13
REK 0-1.42	Igangværende	Stue - tapet løst rundt om udluftningsventil	Ting 13
REK 0-1.44	Igangværende	Mangler isolering rundt om vindue køkken alrum	Ting 13
REK 0-1.273	Igangværende	Fuge mangler rundt om dør	Ting 20
REK 0-1.199	Igangværende	Fuge mangler ved havedør	Ting 20
REK 0-1.118	Igangværende	Køkkendør - stormkrog er for kort	Ting 20
REK 0-1.117	Igangværende	Ridser vinduer-TØM	Ting 20
REK 0-1.116	Igangværende	hoveddør ridser-TØM	Ting 20
REK 0-1.119	Igangværende	Mangler planter på sedumtag	Ting 20
REK 0-1.172	Igangværende	Automatisk lås klikker, da dør ikke åbner i fuld længde.	Ting 7
REK 0-1.168	Igangværende	Udvidelse af fliseareal ved havedør	Ting 7
REK 0-1.170	Igangværende	Manglende malerarbejde	Ting 7
REK 0-1.27	Igangværende	Mangler udv. greb og indv. Cylinder. Ved strømafbrydelse skal beboer stadig kunne komme ind	Ting 7

REK 0-1.100	Igangværende	Vindue 1. sal manglende isolering hele vejen rundt om vinduet	Torvelæ 18
REK 0-1.99	Igangværende	Vindue manglende isolering i bunden	Torvelæ 18
REK 0-1.136	Igangværende	Knækket flise ved hoveddør	Torvesl 12
REK 0-1.209	Igangværende	Utæt tag	Torvesl 13
REK 0-1.112	Igangværende	Havedør - manglende isolering i toppen og metalskinne skæv	Torvesl 21
REK 0-1.263	Igangværende	utæthed i tag	Torvesl 23
REK 0-1.258	Igangværende	Vandskade	Torvesl 23
REK 0-1.147	Igangværende	vandskade hoveddør	Torvesl 5
REK 0-1.161	Igangværende	hegn have	Tvær 1
REK 0-1.149	Igangværende	manglende stykke gulv entre	Tvær 9
REK 0-1.130	Igangværende	Havedøre gælder begge døre - mange malerstænk	Ulke 16
REK 0-1.65	Igangværende	Baghave - manglende afslutning revne	Ulke 3
REK 0-1.271	Igangværende	Vandskade ved ventiler i vægge	Ulke 7
REK 0-1.87	Igangværende	Vindue 1.sal - kan ikke åbnes og lukkes	Væver 12
REK 0-1.8	Igangværende	Mangler fuge ved dør, mangler alu inddækning	Væver 8
REK 0-1.272	Igangværende	Havelåge tilpasses og håndtag løsnes	Åle 11
REK 0-1.150	Igangværende	Vindue og ventilation	Åle 14
REK 0-1.207	Igangværende	OSB plade dækker stadig gammelt udsugning	Åle 16
REK 0-1.206	Igangværende	Utæt tag	Åle 16
REK 0-1.213	Igangværende	Larm fra radonbrønd/ventilation	Åle 21
REK 0-1.212	Igangværende	Utæt tag	Åle 22
REK 0-1.144	Igangværende	cementlugt og fuge udestue	Åle 41
REK 0-1.265	Igangværende	vandindtrængen fra loft og facadevæg	Åle 41
REK 0-1.268	Igangværende	problemer med vandindtrængen fra loft og væg i forbindelse med nedbør.	Åle 43
REK 0-1.264	Igangværende	utæthed i tag	Åle 51
REK 0-1.256	Igangværende	Vand i loft	Åle 51

REK 0-1.257	Igangværende	Skader i gulv efter vandskade	Åle 51
REK 0-1.260	Igangværende	Utæthed i udestue	Åle 65
REK 0-1.267	Igangværende	vandindtrængen fra loft	Åle 67
REK 0-1.236	Igangværende	Utæt tagkasse/nedløb	Åle 7
REK 0-1.235	Igangværende	Kabel i have stikker op	Åle 7
REK 0-1.233	Igangværende	Døre og vinduer	Åle 7
REK 0-1.274	Igangværende	Porthul	
REK 0-1.216	Igangværende	Nøglebokse eller Danalock mangler at blive taget ned	
REK 0-1.218	Igangværende	Dør ved ejendomskontor	