

# Referat

Projektnavn **Hyldeespjældet Fysisk Helhedsplan**  
Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**  
Mødedato **Den 8. dec. 2025 kl. 18.00 – 20.30**  
Sted **Beboerhuset**  
Møde nr. **46**  
Referent **Rambøll/BO-VEST**  
Deltagere

**Vinie Hansen**  
**Povl Markussen**  
**Randi Kristensen**  
**Michael Rasmussen**  
**Kristian Overby Seniorprojektleder BO-VEST**  
**Mitzi Jensen Byggeleder Rambøll**  
**Gert Pedersen**  
**Henrik Hansen**  
**Leif Strandbech**  
**Nicholai Roed BO-VEST**  
**Sif Enevold**

Dato 05.01.2026

Fraværende

Næste møde **3. feb. 2026 kl. 19.00 – 21.00**

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 BU punkter**

## 1 Godkendelse af dagsorden, og referat fra sidste møde

Gert havde meldt afbud til sidste møde

## 2 BU punkter

### 2.1 Gennemgang af 1års rapporten fra Byggeskadefonden

*Byggeskadefonden har udført en uvildig gennemgang af de udførte arbejder på Hyldeespjældet, og har gransket det tilhørende projektmateriale. Det er der kommet flg. konklusioner ud af:*

- *Kvalitetssikring:  
Det uploadede materiale er ikke fyldestgørende. Rambøll eftersender*
- *Manglende Driftsplan:  
Der er afleveret materiale til Driften efter aftale tidligt på byggesagen hvor Driftschef, Driftleder og BO-VEST Projektleder deltog. Der gøres ikke yderligere*
- *Manglende risikoerklæring:  
Er udført - Eftersendes*
- *Manglende statiske beregninger:*

Rambøll Danmark A/S  
CVR NR. 35128417

- Materialet var uploadet forud for gennemgangen
- Manglende projekt
- Materialet var uploadet forud for gennemgangen

Herudover mangler der "Som udført" tegninger som eftersendes.

BSF har haft fuld adgang til Dalux, og dermed hele projekt og projektdokumentationen.

Flere byggetekniske forhold er blevet bemærket, og hvis relevant er disse reklameret til NCC. Andre forhold har Rambøll svaret BSF tilbage på.

Sidstnævnte kan f.eks. være en bemærkning fra BSF med en henvisning til Byg-Erfa hvor der anbefales at udføre en given ting, hvilket derfor ikke er et krav der skal udføres på sagen. Flere medlemmer af BU udtrykte forundring over de mange bemærkninger, men dette er ikke unormalt på sager med en størrelse som Hyldebjergvej.

Der afholdes møder med NCC vedr. reklamationerne, og alt samles sammen (NCC/Rambøll reklamationer) og drøftes med BO-VEST. Dette gælder alle reklamationer fra 1 års gennemgang incl. de påpegede reklamationer fra BSF.

Alle reklamationer på en byggesag hvor kontrakten er bundet op på en AB18 aftale, vil have et sagsforløb i forhold til udbedring af mangler/reklamationer, og der arbejdes jf. dette regelsæt i forhold til at få udbedret mangler og reklamationer med mindst mulig gene for beboerne.

Sagsforløbet ved uenighed kan være forskelligt, men uenigheder som ikke kan forliges parterne imellem kan løses ved Mediation, Syn og skøn, Hurtig afgørelse og/eller Voldgift.

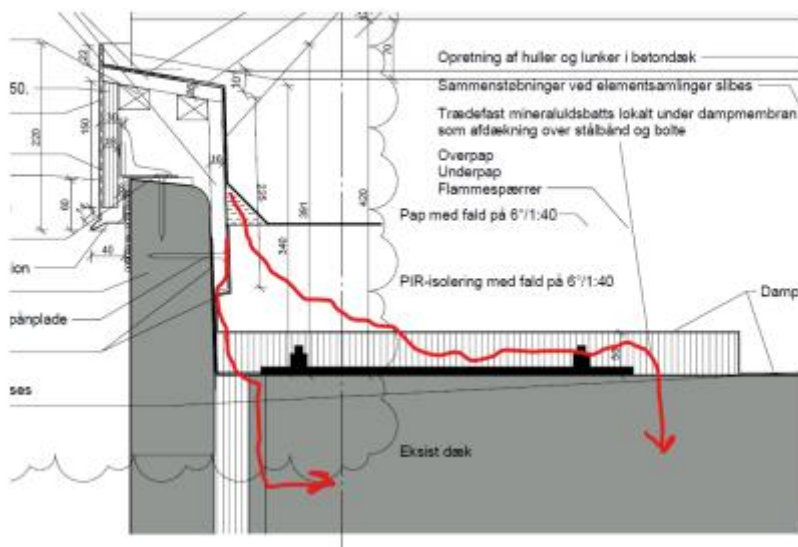
## 2.2 Gennemgang af tagundersøgelsen

Der er til dato udført destruktivt opluk på i alt 4 tage:

Humleslippen 25, Bomslippen 1, Potterstræde 3 og Sadelstræde 5

De destruktive undersøgelser beskæftiger at vandet primært trænger ned via murkronekonstruktionen – og videre ned i den underliggende konstruktion og ind i lejlighederne.

Nedenfor er vandets vej skitseret.



Der udføres ikke yderligere destruktive opluk på tagene, da der var enighed om - mellem NCC/Nimtag og Rambøll, at de tre udførte opluk gav et fyldestgørende billede af årsag, og at yderligere opluk derfor ikke var nødvendigt.

Ved sidste opluk i Bomslippen blev der udtaget materiale til undersøgelse af fugt i det nederste lag isoleringsmateriale fra taget. Prøveresultatet viser et forhøjet indhold af fugt i materialet på det pågældende sted, og hertil er ikke lagt det vand der kunne ses på både over- og undersiden af dampspærre, som er udlagt på betondækket.

Entreprenøren fremsender sin egen rapport fra besigtigelser og opluk, til BO-VEST og Rambøll. Rapporten er endnu ikke modtaget.

Der blev afholdt møde med NCC/Nimtag, BO-VEST og Rambøll mandag den 8. dec. 2025. Rapporten fra Nimtag's besigtigelse af tagflader og murkrone blev fremsendt under mødet og derfor ikke gennemgået, og Rambøll's samlede rapport var fremsendt umiddelbart inden mødet.

Der var en fælles holdning til at vandet formodes at komme ind via murkronen. For at få mere sikkerhed om dette, blev det aftalt at Nimtag udlægger en strimmel fugebånd hen over samlingerne i murkronen, suppleret med udluftningshætter på tagfladen for at udtørre taget. Forsøget udføres inden jul, og der afholdes statusmøde primo januar. Rambøll deltager som tilsyn ved udlægningen af fugebånd.

### **2.3 Træk/utætheder i vægge i beboerhuset**

Træk og utætheder indmeldt af BU er indrapporteret som 1 års mangler.

Trækgener som blev indrapporteret i 2024, blev behandlet som mangler. Generne er fastholdt som reklamation på 1 års gennemgangen, da der fortsat er træk. BU har fået termograferet bygningen som bevis. Termografirapporten bedes fremsendt til Rambøll

### **2.4 Radonsug**

BU har fremsendt adresser til Rambøll på eksempler på støjende radon eller skæv motor som alle tjekkes – beboer varsles ved besøg.

Hvis der er støj fra radonsuget, eller det kan ses at motor er skæv, skal dette medtages som 1 års reklamationer.

Kompensation for betalt el-forbrug over beboernes el-måler er afklaret for alle berørte beboere, og breve sendes ud fra BO-VEST.

Det er efter mødet undersøgt hvor bimåler til Radonsug placeret ved Tømmerstræde 3 er placeret. Bimåler sidder i Tømmerstræde 11.

### **2.5 Opfølgning fra sidste møde:**

#### **2.5.1 Status Materiale-Genbrugsgård**

Alt jordarbejde, anlæg og belægning er udført og underentreprenøren Tscherning, der har fyldt næsten hele pladsen siden starten, har nu forladt pladsen. De vender tilbage til foråret for at lave afsluttende arbejder som mindre opretning af belægnings, den sidste jordregulering, planering, grubning mv. Der er lavet underlag til asfalt kaldet GAB, som indtil foråret kan bruges som almindelig asfalt. Det var ønsket at gøre asfalten helt færdig med slidlag, men dette var ikke muligt grundet lave temperaturer og sne. Slidlaget udføres derfor til foråret.

Molokkerne er blevet åbnet op for brug, hegnet er blevet flyttet så der er adgang. Der er nogle små niveauforskelle fra asfalten og op til fliserne, da slidlaget mangler på asfalten. Selve lågene sidder lidt

skævt på beholderne, og dette bliver udbedret snarest muligt. Det har dog ingen betydning for funktionen for beboerne.

Tømrerne er tæt på færdige med skelet, facader og udvendige vægge på begge bygninger, og er i øjeblikket i gang med at færdiggøre opsætning af spær og forberedende tagarbejder på begge bygninger.

Der er opsat stillads om begge bygninger, og totaloverdækning på driftsbygningen er tæt på udført. Der er ét træ der er blevet beskåret for at gøre plads til overdækningen – arbejdet er udført af Driftens kontakt Nordsjællandsk Træfældning.

I næste uge er der derfor klar til at tagdækkerne går i gang.

Derudover fortsætter tømrerne på de indvendige vægge i driftsbygningen når tagdækkerne går i gang på taget.

På mandag 08-12-2025 opstarter der gravearbejde ifm. etablering af fjernvarme i cykelstien imellem Tingstrædernes haver og driftsbygningen. Gravearbejdet udføres mandag 08-12-2025 og tirsdag 09-12-2025. Cykelstien krydses et sted, hvor der vil blive udlagt jernplader henover indtil der kommer asfalt på. Derudover graves der et trace langs hele driftsbygningen, ude i cykelstien – her flyttes byggepladshegnet ud til cirka midten af cykelstien fra på mandag og frem til fredag 19-12-2025 i uge 51. Albertslund Kommune/forsyning kommer og udfører selve nedlægning af fjernvarmerørene og svejsearbejdet i uge 51 – vi kender ikke den præcise dato endnu. De forventer at arbejdet tager 1-2 dage. Der vil blive udlagt asfalt så hurtigt som muligt efter arbejdet, så cykelstien er lukket og åben op til jul.

### **2.5.2 Udestuer, brandgibs, finansiering**

5. udestue er udført p.t., og alle udestuer forventes at stå færdig primo februar 2026.

Beslutningsreferaterne fra beboermødet vedr. betaling for udestuerne, er fremsendt.

Beboerne er i forbindelse med beslutningen blevet varslet huslejestigning for m2 udestue. Optrækning påbegyndes når udestuen har fået udført brandgips.

### **2.5.3 Skadede træer**

Reklamationen er medtaget på listen over 1 års mangler, og der er indkaldt til møde med NCC den 15. dec. 2025. NCC har efterfølgende afvist mødet den 15. dec. pga. ferie, og kan tidligst mødes den 30. januar 2026, hvortil mødet nu er flyttet.

### **2.5.4 Gab hegn Storetorv**

Arbejdet med at lukke mellem hegnet i haverne på Storetorv er videregivet til Entreprenøren fra Materialegården – Fischergruppen, og modregnes i Mejtec (tidligere entreprenør) arbejder.

### **2.5.5 Forkert isatte vinduer**

Entreprenøren fra Materialegården – Fischergruppen, giver pris på arbejdet.

### **2.5.6 Oprydning sand/grus mod Kærmosevej**

Oprydningen er videresendt internt i NCC, og Rambøll afventer en tilbagemelding

### **2.5.7 Pris på riste ved ramper**

Pris er genfremsendt til BO-VEST, og vurderes meget høj. Nicolaj indhenter priser hos andet firma

**3 EVT**

*Driften har brug for et nyt sæt D&V materialer på USB nøgler. Rambøll trækker data fra Dalux og aflevere til Nicolaj.*