

# Referat

Projekt navn **Hyldeespjældet Fysisk Helhedsplan**  
Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**  
Mødedato **Den 11. nov. 2025 kl. 16.30 – 18.30**  
Sted **Beboerhuset**  
Møde nr. **45**  
Referent **Rambøll/BO-VEST**  
Deltagere

**Vinie Hansen**  
**Povl Markussen**  
**Randi Kristensen**  
**Michael Rasmussen**  
**Kristian Overby Seniorprojektleder BO-VEST**  
**Mitzi Jensen Byggeleder Rambøll**

Dato 28.11.2025

Fraværende **Gert Pedersen**  
**Henrik Hansen**  
**Leif Strandbech**  
**Nicholai Roed BO-VEST**  
**Sif Enevold**

Næste møde

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

## 2 BU punkter

### 2.1 Evaluering og opfølgning på informationsmøde den 4/11, herunder

2.1.1 Status på tagskader og utætte vinduer og døre og det videre forløb  
*Der er i perioden 28. aug. – 2. sept. udført en visuel besigtigelse af 46 tage, udført af Rambøll samt en uvildig tagdækker.*

*Undersøgelsen af tagbelægningen i Hyldeespjældet afslører mange alvorlige problemer med udførslen, hvilket indikerer en generelt lav standard. På baggrund af besigtigelsen kan det konkluderes, at der er en høj forekomst af svejsefejl i tagdækningen på både tagflader og murkroner. Svejsesfejl ses som vandlommer mellem lag af tagpap samt som svejsefejl i overlag i tagdækningen samt ved afslutninger mod murkroner. Disse fejl er til stede på en betydelig del af de undersøgte tage kan være årsag til eksisterende og fremtidige vandskader i boligerne.*

Rambøll Danmark A/S  
CVR NR. 35128417

*Specifikt blev der registreret svejse slip på tagflade i 72% af de undersøgte tage og på murkronen i 63% af de undersøgte tage. Lunker er til stede i 45% af de besigtigede tage, og mangelfuld fugning blev observeret på næsten alle tage.*

*Med afsæt i observationerne er det anbefalingen, at der gennemføres et antal destruktive undersøgelser af tage med henblik på at afdække omfanget af fugt i tage med henblik på at afdække, hvor evt. fugt tilføres til tagkonstruktionen og dermed fastlægge årsagerne til at der konstateres vand i boligerne.*

*Entreprenøren skal nu igennem visuel besigtigelse af 25 tage, hvor Rambøll vil være til stede. Der udføres desuden destruktive opluk på udvalgte tage og murkroner for evt. at kunne fastlægge årsagerne til vandskaderne. Oplukket udføres af entreprenøren, med Rambøll's tilstedeværelse. Alle opluk fotodokumenteres. Besigtigelser og opluk skal være afsluttet 1. dec.*

*Næste Byggepost vil informere om hvordan der kan søges kompensation for m2 der ikke har været anvendelige i boligen pga. vandskader,*

#### **2.1.2 Status på gennemgang af udspyr, bagfald mm.**

*Udspyr er gennemgået af flere omgange i løbet af sagen, og de steder hvor der har været forkert fald på udspyr er disse indrapporteret som en mangel i Dalux, og den vej rundt viderebragt til NCC. I forhold til placering af udspyr, så følger det en udregnet faldplan på tagene som ikke tager højde for vindues- og dørplaceringer.*

*Rambøll har efter aflevering og i forbindelse med besigtigelse af tagene ved vandskader kun registreret en enkelt udspyr der manglede en opkant. Herudover er der på informationsmødet reklameret fra en enkelt adresse*

*BU oplyser at der arbejdes på en mulighed med at udføre Baldakin over dørene via råderetten*

#### **2.1.3 Rapport fra Byggeskadefondens gennemgang**

*Rapporten gennemgås overordnet på næste møde.*

#### **2.1.4 1-års gennemgangen i december**

*Beboerne bliver varslet forud for 1 års gennemgangen i december. Beboerne kan forud for gennemgangen indmelde fejl og mangler. De første 20 beboere besøges den 26. nov., og herefter vil gennemgangen foregå perioden fra 8. – 17. dec. 2025*

*Byggeskadefonden har afsluttet deres gennemgang, og rapporten er ved at blive gennemgået af Rambøll. Rapportens punkter vil indgå i 1 års reklamationer.*

*Rapporten fra Byggeskadefondens gennemgang fremsendes til NCC forud for 1 års gennemgangen i december 2025.*

*Der indsættes en Faktaboks om 1 års gennemgang i næste Byggepost*

#### **2.2 Status på/tidsplan for Materiale og Genbrugsgården**

*Der er støbt fundamenter og lavet sokkel til både garagen og driftsbygningen. Derudover er der lavet belægning i garagen og støbt terrændæk i driftsbygningen.*

*Ledningsarbejde og kloak er udført og færdigt, og der bliver lavet TV-inspektion til kvalitetssikring snarest.*

Molokkerne er blevet flyttet til den nye placering, og belægning omkring denne er udført. Når asfalten op til molokkerne er lavet, vil der blive åbnet op for brug af molokkerne til beboerne. Du gør opmærksom på at mærkerne på Molokkerne skal flyttes til modsat side. Efterskrift: Mærkerne sidder korrekt

Alle kantsten er sat, og belægning foran driftsbygningen er tæt på udført. Der vil i de kommende uger blive sat sokkelaffugtere foran dørene, og afsluttende arbejder for belægning.

I denne uge er tømrerne startet op på facader/udvendige vægge. De har bygget skelettet til garagen, og vil fortsætte på driftsbygningen i næste uge. Planen er at der leveres og opsættes spær til garagen indenfor 14 dage.

Der vil blive udlagt asfalt om cirka to uger, alt afhængig af vejret og hvornår de udendørs lysmaster er sat op.

Når asfalt er udført, vil de gravemaskiner og dumpere der er på pladsen nu, blive kørt væk. Der vil her ske en ændring i mandskab, da anlægsfolkene er færdige og tømrerne vil være de primære på pladsen. Der vil blive opstillet stillads på Driftsbygningen og Garagen indenfor den kommende måned.

Begroning opad hegn er smalbladet efeu

### 2.3 Opfølgning på udestuer/brandgips

6 ugers varsling er udsendt og skal afvarsles, da entreprenøren ikke er klar. Der afholdes nyt møde med entreprenøren den 11. nov., og status på udbedringen gives på BU mødet.

Fischergruppen som opfører Materialegården kan evt. spørges om pris, hvis de kan opstarte snarest.

Vinie sender beslutningsgrundlag for udestuerne

### 2.4 Opfølgning på møde om skadede/fældede træer –

Listen over fældede og beskadiget træer er taget op med NCC, og punkterne medtages på 1 års gennemgangen.

NCC er opfordret til at få firmaet Optur til at gennemgå træerne igen. MZJ foreslår at NCC planter i stedet for at få beløb.

### 2.5 Status på udvendige fejl- og mangellister, herunder manglende fuger ved vinduer og døre, så fuglene tager isoleringen

Der ligger p.t. 21 udestående mangler fra afleveringen, 127 igangværende reklamationer og 21 reklamationer som er afvist af NCC, men ikke lukket.

### 2.6 Lukning af skur Ulkestræde 5

Udklip fra ref. 43: Skuret var nyrenoveret ved sagens start med en bemærkning fra oversigt (fremsendt i 2020) om at skuret allerede var lukket ligesom nr. 1 og 3, og lukning af skuret er derfor ikke med som et tilvalg til adressen

Lukning af skuret skal igangsættes ved afdelings tømrer. Beboer får en forklaring fra Driften

### 2.7 Status på forkert opsatte værn Storetorv.

Værn mod parkeringspladsen er opsat. Hegnene mod haverne var opsat i forkert højde og er i gang med at blive ændret.

Hegn mellem haverne når ikke helt ud til hegn langs stien. Rambøll vender tilbage

## 2.8 Genopretning af fodboldbanen.

*Der diskuteres fortsat – punktet kan skrives på 1 års gennemgangen.*

## 2.9 Status forkert isatte vinduer.

*Udskiftning af vinduerne var igangsat, men entreprenør kunne ikke løfte opgaven. Entreprenøren der p.t arbejder på Materialegården er spurgt om pris på at udføre udskiftningerne.*

## 2.10 Gab mellem sokkelisolering og betonelement Storetorv 20-21

*Udklip fra ref. nr. 44: 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.*

## 2.11 Status på compensation på el ved radonsug

*Der er registreret aflæsninger af 75 ud af 77 bimålere. Det er registreret med billeder af bimålerne på omkoblingstidspunktet.*

### **EVT:**

*Fuger om vinduer og døre som fuglene spiser*

*Fugerne er jf. projekt, og må skiftes via Driften i det omfang det bliver nødvendigt*

*Filtre i tallerkenventiler skal fjernes hvis de fortsat sidder i ventilerne*

*P-pladser ved stræderne. Affaldscontainere skal fragtes til boldburet. NCC skal rydde området mod Kærmosevej, da NCC selv har etableret båsene*

*Pris på riste over hul ved rampen genfremsendes til BO-VEST.*