

Referat

Projektnavn **Hyldebjergvej Fysisk Helhedsplan**
Emne **Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan**
Mødedato **Den 11. maj kl. 16.00 – 18.00**
Sted **Beboerhuset**
Møde nr. **48**
Referent **Rambøll/BO-VEST**
Deltagere

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

Dato 11.05.2026

Afbud **Leif Strandbech**

Næste møde **Ikke planlagt**

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
3 Evt.

1 Godkendelse af dagsorden, og referat fra sidste møde

Tegninger til udspyr lægges på en A4 og genfremsendes

2 BU punkter

2.1 Opfølgning på skader / BSFs 1 års gennemgang

Alle punkter er håndteret og mangle kun indtastning i Byggeskadens Fondens portal

Byggeskadefonden er en selvejende institution, der har til formål at forebygge og udbedre byggeskader i boligbyggeri, som modtager offentlig støtte.

Fonden virker gennem:

- *obligatoriske gennemgange,*
- *registrering og analyse af byggeskader,*
- *økonomisk støtte til udbedring af alvorlige skader,*
- *videndeling til forbedring af byggekvaliteten.*

Rambøll Danmark A/S
CVR NR. 35128417

I den almene sektor er Byggeskadefonden en fast del af både nybyggeri og større renoveringssager. Ved støttede almene renoveringer (fx via Landsbyggefonden) betales bidrag til Byggeskadefonden som en del af byggeregnskabet. Bidraget er fastsat til 1% af den samlede renoveringsudgift, og er obligatorisk for renoveringer der har fået støtte fra Landsbyggefonden, og er påbegyndt efter 1. juli 2011.

Hvis der konstateres alvorlige, dækningsberettigede byggeskader, kan Byggeskadefonden yde økonomisk støtte til udbedring, forudsat at:

- skaden skyldes projektering, materialer eller udførelse,
- skaden er væsentligt og ikke almindeligt slid, eller manglende drift/vedligehold.

Fejlene i Byggeskadefondens rapport fra Hyldebjergvej kan opsummeres i emner som er reklameret til NCC, herunder fejl på tage, vinduer og døre, samt manglende KS materiale, og bemærkninger til det projekterede, som enten kræver udbedring eller øget vedligehold.

2.2 Status på tagsag:

Der har i tiden før og efter aflevering af Helhedsplanen været indmeldt vandskader fra tagene i en stor del af boligerne. Der er fundet flere årsager, heriblandt manglende lodrette fuger og lukninger omkring de gamle faldstammeudluftninger. De sidst nævnte fejl er blevet udbedret med det samme, i det omfang fejlen er fundet.

Rambøll har forsøgt at finde frem til årsagen til øvrige vandskader ved at udføre visuelle besigtigelser samt destruktive opluk i udvalgte tage.

Formålet med tagbesigtigelsen var at identificere fejl i tagbelægningen og lokalisere utætheder, samt vurdere forskellen i udførelsen af tagbelægning i forhold til de forskellige etaper af renoveringen. Omkring 10% af tagfladerne blev besigtiget, udvalgt ud fra kriterier som eksisterende vandskader og tilgængelighed.

Ved undersøgelse af tagene blev det konstateret, at udførelsen af tagbelægningen generelt var af lav standard, med mange fejl på tagfladerne. Resultaterne fra fugtmålingerne viser tilstedeværelse af fugt i alle undersøgte tagkonstruktioner, hvilket indikerer utætheder i tagbelægningen.

Der blev også registreret svejsefejl på både tagflader og murkroner, vandlommer under tagpap, og mangelfulde fuger langs pap på murkronerne.

Der er igennem hele byggesagen udført tilsyn på tagene, med bemærkninger til ovenstående.

BO-VEST har udmeldt Syn og Skøn, og Kammeradvokaten er blevet koblet på sagen.

Skønstema for Syn og Skøn er under udarbejdelse, hvorefter materialet fremsendes til Voldgiftsretten.

Der findes pt. ca. 34 berørte lejligheder hvor der pt. er taget tapet af vægge så disse kan udtørre. Af de 34 berørte lejligheder er i alt 7 genhuset pt.

2.2.1 udbetaling af kompensation til beboere

Kompensationen håndteres af BO-VEST, og de enkelte beboere holdes orienteret.

2.2.2 Information til berørte beboere

Information til berørte beboere udsendes snarest.

2.2.3 - Evt. afholdelse af informationsmøde

Der afholdes informationsmøde når Syn & Skøn er afviklet.

2.3 Status på udbedring af fejl og mangler

NCC har klarmeldt alle mangler de er blevet tildelt, og der pågår nu godkendelse/afvisning/opfølgning på disse. Der har været nogle med manglende adgang, men ikke voldsomt mange. Der vil blive lavet et nyt rul af udbedring af mangler herunder på grund af afvisning, manglende adgang eller lignende – I alt 70 beboere

BU orienterede om at flere reklamationer fortsat ikke er udbedret, og beboerne kan ikke trække lister fra Webformularen. Liste over reklamationer der udbedres, er ikke som lovet vedhæftet varslingen. Væver 2 og 4 samt Åleslippen 7 trækkes ud og tjekkes.

2.4 Status på kondens i 11 boliger og entreer uden badeværelse

IdealCombi har besigtiget alle boliger, og svaret tilbage at der ikke er svigt på deres leverancer af døre og vinduer. Sune og Søren fra Rambøll vurderer sammen med BO-Vest hvad næste skridt er, men der ses fortsat en del brugerrelateret adfærd som årsag til kondens.

Efter opdatering ifbm 1 års reklamationer er det samlede antal berørte boliger 16

Det skal sikres at spalte under døren er udført – f.eks., med afskæring i bunden af dørbladet.

En enkelt beboer har fortsat kraftig kondens i vindue, og det blev aftalt at Driften får skåret en fuge ud for at sikre at der er udført korrekt bagstop bag fugen. Driften orienterer Rambøll.

2.5 Status på utætheder i beboerhuset

Søren fra Rambøll er p.t. på sagen, og vi afventer en tilbagemelding.

2.6 Status larm fra radonsug, Tingstræderne 19 og Humleslippen 25

Der pågår dialog herom med NCC, da larmen fra radonsug ikke er der konstant. De har været og forsøge at udbedre, men på de pågældende dage har radonsuget ikke larmet og været indstillet korrekt. Nicolaj orienterede om at alle reklamationer vedr. Radonsug umiddelbart er udbedret.

2.7 Status udskiftning af forkert isatte vinduer

Udførelse afventer færdiggørelse af Materialegården samt NCC's færdiggørelse af mangeludbedring. Der er i alt 7 adresser

2.8 Status opretning af fodboldbanen

Der har været miskommunikation internt hos NCC, men boldbanen bør være håndteret nu, og hvis ikke vil det blive gjort i denne uge. Info fra Rene om ibrugtagnings dato

2.9 Status fiberkabler bag Storetorv

Status medtages på BU mødet, da NCC har afvist reklamationen – men der pågår fortsat dialog.

2.10 Info fra møde om skadede træer den 24/3

BO-VEST, NCC og Rambøll har den 24. marts holdt møde vedr. træer fældet uden aftale, samt træer der er beskadiget i forbindelse med arbejderne udført af NCC på Hyldespjældet.

Fra den samlede erstatningsoversigt er der rejst krav for i alt 807.268 kr. ex. moms, for beskadiget træer. Det blev på mødet aftalt at der udføres en besigtigelse af de oplyste skadede træer den 10. juni kl. 13.00, for at se udviklingen af skaderne 1½ år efter afleveringen. De deltagende var enige om at der til trods for at registrering først sker i juni ikke sker nogen forældelse af fremsatte reklamation

Krav om erstatning for træer fældet uden aftale på i alt 370.906 kr. ex moms, blev der på mødet indgået en principaftale om betaling af 150.000 kr. ex. moms fra NCC's side – til fuld og endelig afregning. Beløbet drøftes endeligt efter besigtigelsen af skadede træer i juni 2026.

Bygherre/Rambøll igangsætter Optur til forud for besigtigelsen at udføre en vurdering af de selv samme træer som oplistet i erstatningsoversigten.

2.11 Rodspærre, er det en fiberdug eller en spærre, der hindrer rødder i at ødelægge drænet? Rodspærre ved dræn om bygningerne er udført med fiberdug.
Datablad på dugen skal fremsendes, så UAU ved hvad der ligger i jorden i forbindelse med genplantning.

2.12 Status på Materiale- og Genbrugsgården, herunder:
Materialegården nærmer sig en afslutning, og lige nu er der ingen større risici der skulle ændre på dette.

Status på udvendigt arbejde for bygningerne:

Tagarbejde er færdigt, stillads er taget ned og kørt væk, facadebeklædning samt maling af denne er udført. Der er døre og vinduer i, og skodder er monteret. Byggepladshegnet er blevet taget ned og kørt væk. Der mangler enkelte mindre ting som for eks. kroge til skodder, montering af låsecylindere i døre mv. Der mangler porte på Garagen, og disse forventes leveret 21-05-2026.

Anlæg:

Derudover er der blevet reguleret jord, lavet sti fra Væverlængen og ud til indkørsel til p-plads i slotsgrus samt ved cykelparkering bag Driftsbygningen. Der bliver lavet asfalt slidlag planlagt til onsdag 13-05-2026, og nogle dage frem. Der mangler enkelte mindre ting efter dette, som for eks. bom ved indkørsel til Materialegården, cykelparkering til/opretning af belægninger og finregulering af jord samt montering af containermåtter der forventes leveret i uge 24.

Hegn og tilhørende porte er sat op, og også her er det mindre ændringer og tilpasninger der mangler, for eks. ift. højder der afventer det sidste lag asfalt, porte der skal justeres og beslag der skal monteres og maling af hegnet.

Indvendigt:

Indvendigt er der nu monteret lofter, lamper, radiatorer, stikkontakter, ventilationsanlæg, køkken er monteret og rør for VVS er ført frem.

De er lige nu i gang med at lave fliser, herefter slutmontering af håndvaske, toiletter mv. Derudover mangler de at montere indvendige døre, og herefter færdiggørelse af fodpaneler.

Der er blevet lavet gulv i hele bygningen, men der er tydelige mærker fra tandspartlen og dette forventes udbedret fredag 15-05-2026 og nogle dage frem. Dette vil blive gjort ved at lægge et tyndt lag ovenpå.

Der er indkaldt til førgennemgang 21-05-2026, og aflevering er fortsat 15-06-2026.

BU spørger om der er udlagt muld hen over affaldsdynger ved den gamle hønsegård /bag de nye molokker. Rambøll undersøger og vender tilbage

2.12.1 Åben Materiale- og Genbrugsgård den 11. maj kl. 18.30

2.12.2 Skal dobbelt vinduer kunne åbnes i begge fag når det er redningsåbninger
Ja, ved redningsvinduer hvor midtersprossen kan løsnes skal begge vinduer kunne åbnes og lukkes

2.12.3 Udsugning på badeværelser

Udsugningsventilatoren kaster luft fra rummene ud til omgivelserne og trækker frisk luft ind via friskluftventilerne i opholdsrummene. I forbindelse med en meddelelse fra beredskabsmyndighederne om at lukke vinduer, døre og ventilationsspjæld, er problemet mere at der kan komme luft ind udefra gennem vægventilerne (frisk luft), hvis ventilatoren kører. Disse lukkes, og man kan evt. sætte en hætte over, men det er ikke meget luft der kan komme ind gennem ventilerne når først de er lukkede. Arbejdet er udført jf. projekt.

3 Evt.

Strædernes parkeringsplads skal ryddes og fejes i forbindelse med aflevering af Materialegården.