

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 125

3. juni 2025 klokken 17-19 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret

Deltagere:

- Jens Ellesøe Olsen, GAB - afbud
- Birthe Y. Nielsen, GAB
- Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB
- Anita Pauly Jensen, GAB
- Zahir Bashir, GAB
- Steen Østergaard, observatør
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør

- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST

- Kristian Overby – projektleder, BO-VEST
- Berit Djarling – beboerkoordinator, BO-VEST - afbud
- Dorte Tønder - referent
- Carina Seifert – kommunikation, Afry
- Kenneth Skåning Fuglsang – ejendomsleder, Galgebakken – afbud

Fra rådgiver:

- Christian Lang – projektleder, NOVA5
- Conrad Seibæk Kongstad – tilsyn og projektopfølgning, NOVA5
- Andrias Friðuson Gaard - praktikant, NOVA5

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 125

1.1 Godkendelse af dagsorden

Punkter fra beboerhenvendelser, der var modtaget sent, blev behandlet under eventuelt.

Punkt 2: Kommunikation, information, arrangementer m.v.

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Der blev foreslået følgende emner til Byggeposten:

- Bag Vester, hvor der har været jernpladevej, retableres der med en blanding af græs og urter, hvor rødderne jordforbedrer. Der vil således være sået græs, hvor imellem der pludselig vokser planter op. Når de bliver slået ned, så skabes der luft til rødder.
- Grønt udvalg – parkering ved grønne øer, hvor der stadig vil være æbletræer
- Trafikaleforhold – p-pladser
- Retablering af græs
- 1-års gennemgang
- Billeder fra den sidste bolig, der blev strippet
- Ferie for håndværkere i uge 28 – 30. Der vil ikke være nøgleudlevering i den periode
- Tomgangsboliger

- Master og lampehoveder er blevet opstillet.
- UTAer

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Film om renoveringsprojektet

Der er taget kontakt til filmselskab med henblik på at filme i august
Kristian Overby oplyste, at han har kontaktet det firma, der har lavet en film i Hyldespjældet. Han har bedt dem om at give et tilbud. I byggesagen er der afsat 50.000 kr., der kan anvendes til en film. Han spurgte, om Galgebakken kan bidrage med et beløb.

Nogle deltagere kender en person, der gerne vil lave en film. Nærmere oplysninger kan gives til Kristian Overby

Det blev foreslået, at der leveres nogle rammer til filmfolkene og at der afstemmes med GAB og filmfolk.

To deltagere meldte sig til at lave et storyboard. Kristian Overby vil inddrage dem.

Fejl- og mangelliste i Boligfy

Kristian Overby har lavet en forespørgsel om det, men mangler svar. Emnet er skrevet på bruttolisten nederst i referatet.

Det lille beboerhus

status

Christian Lang oplyste, at kontrakten er på plads. D-boligen er planlagt til flytning august/september. Beboerhusudvidelsesgruppen kan inddrages.

En deltager pointerede, at det er vigtigt, at der i byggefasen tages hensyn til, at beboerhuset skal kunne udlejes, mens byggesagen går på. Der er allerede lejeaftaler.

Emhættesag

Christian Lang oplyste, at de ikke er kommet længere siden sidst.

Rådgiver har stillet spørgsmålet til entreprenøren om, hvorvidt emhætterne leverer den krævede sugesevne i henhold til bygningsreglementet.

Ventilationsentreprenøren siger, at emhætterne er indreguleret, som de skal. De har dialog med ventilationsentreprenøren.

Teknologisk Institut har undersøgt forholdet og finder nogle andre værdier end dem, der er i indreguleringsrapporterne.

Ventilationsrådgiveren vurderer, at det er blevet bedre i de nyeste boliger. Problemet er bagudrettet. Udredningen foregår.

En deltager påpegede, at emhætten sidder i en åben stue/køkken. Det er derfor en udfordring, at de larmer for meget i forhold til deres effekt.

Kristian Overby oplyste, at testresultaterne fra emhætterne er overgået til entreprenøren og at der pågår dialog herom.

En deltager oplyste, at der er en beboermødebeslutning om penge til udbedring af larmen fra spjældet. Pengene er afsat i budgettet for 2025.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se rådgivers præsentation.

Trafik og adgang

Hegn ud til Gammel Landevej er retableret.

Overlevering af parkeringsplads C – Øster/Over

- Parkeringspladsen bliver overdraget i juni-måned
- Der er lavet afsætningsplads for flyttebiler nord for Over 7
- Der er udført ekstra interimsparkeringspladser øst for Over 9
- Der bliver udført ny asfaltering bag købmanden, men tidspunktet er ikke fastlagt endnu
- Der er etableret yderligere parkeringspladser langs Kærmosevej til beboer og håndværker
- Parkeringspladser leveres med grus og nuværende grønne øer bevares i deres nuværende stand.
- Mellem de to nye lange ramper syd for Øster 4 og 6 bevares den nuværende brostenskant og etablering af muldbed. Der laves et afsætningsbeløb til evt. senere omlægning af dette område til grus-parkering.

Det blev på mødet bemærket, at der på parkeringsplads C med placering af muldbed mellem ramper ikke vil være mulighed for at oprette så mange parkeringspladser, som det var muligt før renoveringen. Det skyldes ramperne, som kommunen har krævet, og den anvendte retablering. Der blev spurgt til, hvad man opnår ved 'at sidde på hænderne' nu og acceptere det udførte med kantsten. Kristian Overby oplyste, at man vil undgå forsinkelse i tilbageleveringen. Derudover at have en økonomisk post til at omgøre noget, som man i praksis ikke ønskede skulle være parkeringspladser her og nu.

GAB beklager, at der endnu en gang skal laves en hovsa-løsning, fordi det udførte ikke har været forelagt og godkendt.

En deltager oplyste, at der er grus under træerne. De grønne øer er kommet frem på grus. For enden af husene er der grundet merisolering øget med 1,30 m. for at få plads til færdsel fra haverne.

Ved parkeringsplads B etableres der de parkeringspladser, der kan være ved siden af rampen.

Kristian Overby foreslog, at der kan afsættes et beløb i byggeregnskabet til evt. fremtidig ændring/reablering på en anden måde. Parkeringsplads B laves, som grønt udvalg ønsker det. Forslaget blev godtaget.

Parkeringspladser bag Skrænt 1-3

Christian Lang oplyste, at der etableres parkeringspladser på asfaltvejen bag Skrænt 1- 3. Parkeringspladserne opmærkes med gult.

En deltager oplyste, at der ikke er manøvreareal for store biler. P-vagt skal ikke gå efter tværstregerne – kun det afmærkede areal på siden.

Christian Lang oplyste, at Kenneth Skåning Fuglsang har kontakten til parkeringsfirmaet.

En deltager oplyste, at beboere er glade for vejsideparkeringen. Der er et ønske om, at det kan fortsætte efter renoveringen.

Kristian Overby oplyste, at det i så fald skal være med manøvreareal mellem parkeringspladserne. Man grupperer typisk 2 parkeringspladser af 5 meters længde hver ad gangen og derimellem laves et manøvreringsareal på 2m.

En deltager oplyste, at der er ønske om at fjernelse af de store betonklodser. Beboerne er bange for at påkøre dem.

Christian Lang oplyste, at betonklodserne nok har en funktion med måske at holde ledninger. Han vil undersøge, om betonklodserne kan blive flyttet til græsområdet.

Problem med ikke at få lukket porten imellem Torv og Vester. Hurtig kørsel med arbejdskøretøjer i området

Christian Lang oplyste, at der er opsat betonklodser for at afhjælpe, at folk kan køre ind i området. Der bliver løbende givet besked til Enemærke & Petersen om, at det er vigtigt, at håndværkere, som benytter denne indkørsel, får instrukser om at låse kæden efter sig.

En deltager oplyste, at private kører ind til Bakkens hjerte m.v. Entreprenøren kører stadig hurtigt med maskiner og der mangler skiltning med hastighedsbegrænsning. Det er vigtigt. Så længe der er åbent, så bliver der kørt ind. Der er rigtig meget privatkørsel.

Kristian Overby oplyste, at det er påtalt over for byggeledelsen, at der udenfor byggepladsen kun må køres med en hastighed på 5 km/t.

En deltager foreslog, at der kunne opsættes skilte, der viser, at der er tale om et fodgængerområde.

Kristian Overby oplyste, at når parkeringsplads i B er klar, så kan bommen nok reableres. Mark og Sten får adgang til parkeringsplads B.

Status på udestående arbejder i landskab herunder Vester og asfaltvej/brønde mellem Vester lige og Vester Ulige

Se oversigten i rådgivers præsentation. Her bliver det kortlagt, hvad der er af udestående.

Christian Lang har lige nu fokus på området vest for Vester.

En deltager oplyste, at ved indkørslen til Vester/Torv – parkeringsplads D/E - forsvinder gruset, og der bliver huller/vandpytter. Christian Lang vil se på det.

En deltager spurgte til, om brandstrædet er færdigt. Christian Lang oplyste, at det har været afleveret, men efterfølgende har der været folk inde og grave. Det vides ikke om det er kommunens folk, der har været der eller om det er entreprenøren, der har gravet for kommunen. Christian Lang vil se på det.

En deltager har oplevet punktering ved Torv 7, Vester 2. Der bør være fokus på at få fejlet op og ikke efterlade byggematerialer på vejen.

El-skab ved Sten 604

Enemærke & Petersen har oplyst, at de bliver færdige med dette el-arbejde i uge 27.

Belysning

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at der er sat lamper og master op i hele Skrænt, Vester og Torv på parkeringspladserne. De er ajour med, hvad de skal. De afventer at kunne lave lamper på parkeringsplads C.

En deltager spurgte til lamper ved sti mod Herstedvester tunnellen. Det blev oplyst, at Enemærke & Petersen ikke er så meget for at flytte byggepladshegnet. Deltageren oplyste, at ledninger sidder for lavt. Christian Lang vil se på det.

En deltager bemærkede, at brandstræder i Skrænt skal laves om, og spurgte til, hvornår det vil blive udført.

Kristian Overby oplyste, at det står på aktionslisten, men at et tidspunkt for udførelsen ikke er fastsat.

Status på 1 års gennemgang i Vester

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at rådgiver den 2. juni 2025 har afsluttet deres gennemgang af boligerne i Vester. Over den næste månedstid vil der blive afholdt en møderække for at fastlægge omfanget af forhold, som Enemærke & Petersen skal udbedre. Enemærke & Petersen vil umiddelbart gerne nå at varsle inden sommerferien for at kunne påbegynde udbedringen med ca. start i uge 34. Generelle forhold, som rådgiver har konstateret er: mange revner mellem let ydervæg og betonloft, krakeleret maling på vægge og loft, uafsluttet finisharbejde ved emhætter m.m.

Christian Lang uddybede, at krakeleringerne er opstået efter modtagelsen af byggeriet. Det samme gælder for fuger, der slipper.

En deltager har været oppe og kravle for at se til ovenlysvinduet i sin B5-bolig. Det blev oplyst, at der dannes rust på ydersiden. Christian Lang vil se på det og tjekke det udefra.

En deltager talte om fuge på badeværelset. Nederst ved dørkarmen mangler der fuge. Vedkommende har skrevet det på fejl- og mangellisten. Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at bag karmen skal der ligge en lille fuge. Han vil se på det hos deltageren.

Status for monitorering

Christian Lang oplyste, at Brunata leverer 50 nye sensorer af en anden type til opsætning i krybekældre. Brunata leverer 2 ekstra routere for at se, om dette kan hjælpe med at opfange signaler for de sensorer, der ikke modtages signaler fra. Brunata sender to teknikere for en gennemgang af de eksisterende sensorer i krybekældrene, samt monterer de 50 nye sensorer. Brunata sender yderligere 20 sensorer til ekstra monitorering af UTA'erne.

Kristian Overby oplyste, at der måske kan forventes en tilbagemelding fra august.

Legepladser - Vandsten ved Over legeplads

Christian Lang oplyste, at der ikke bliver etableret vand til legepladsen ved Over, som der var tidligere, men den gamle brostens rende genetableres samt afløbsristen.

Enemærke & Petersen har ikke den gamle vandsten liggende. Christian Lang spurgte derfor om HPU's holdning til om vandrende og om legepladsen for nu kan afleveres uden en tilsvarende sten

En deltager bemærkede, at man skal undersøge, om man kan få vand til kvarterslegepladserne. Kristian Overby oplyste, at man skal se på, om man kan få vand til den nedre del af den blå legeplads.

En deltager foreslog, om man ikke kunne lave et recirkulerende system for vand svarende til et springvand.

Det blev besluttet, at entreprenøren skal sætte en pæn sten med hul igennem.

Punkt 5: Status på genhusning

Punkt 6: Økonomiske anliggender

Punkt 7: Nyt fra eksterne interessenter, rådgivere m.v.

Punkt 8: Tidsplan

Punkt 9: Proces og organisation.

Punkt 10: Myndigheder (Landsbyggefonden, kommunen m.v.).D

Punkt 11: Eventuelt

Henvendelse angående stoppet kloak ved boliger i Over 9

Det er oplyst, at tilkaldte håndværkere på tidspunktet for den stoppede kloak ikke kunne opnå adgang til byggepladsen, krybekælder og kloakdækslet kunne ikke findes. Der var tale om en hændelse hen over nogle fridage.

Kristian Overby oplyste, at det er en driftssag, og at han vil tage det op med ejendomskontoret.

Henvendelse angående udskiftning af COAX-trækket

Der blev spurgt til, hvordan det går med den gamle udgiftsneutrale beslutning om at udskifte COAX-trækket til værelser, hvor der kun sidder antennestik til dobbelt PDS-kabling med RJ45-stik.

Christian Lang oplyste, at de vil samle op på, om der er udført det, der skal.

Kristian Overby tjekker op med Dansk Kabel TV.

Henvendelse angående tomgang i Mark, Torv og Øster

Boliger sendes til genudlejning, når de er istandsæt. Der er generelt et meget stort boligudbud, da mange boliger er ledige i Galgebakken. Genudlejningsperioden kan være længere, da der må foretages flere udbudsrunder.

Kristian Overby oplyste, at boligerne i Over, Neder og Sønder kan blive udtaget til genhusning for renoveringer i andre boligafdelinger.

Hvordan det går med problemet med for stor afstand mellem jordniveau og nederste kant af hegn i baghaverne ved Øster 2 lige numre

Christian Lang oplyste, at hegnet er sat med højden 180 cm. Man kan tage hegnsfaget af og skære stolperne ned, men man får ikke dækket for nederen. Christian Lang vil foretage besigtigelse og se på mulige løsninger og har fået accept af HPU til at finde en acceptabel løsning for beboeren.

Efter mødet er det afklaret, at hegnet sænkes 10 cm og stolperne sænkes tilsvarende 10 cm.

Sommerferien 2025

I ugerne 28- 29 -30 har rådgiver/entreprenør nedsat beredskab. Der er ingen nøgleoverdragelse i disse uger.

Punkt 11: Næste møde

Næste møde afholdes den 5. august 2025 klokken 17.00 – 19:00

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 7/4/25

Emne	beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår
Trappesag	Udskiftning af de trapper der er monteret i forkert dimension	HPU ønsker trapper udskiftet til trapper i rette størrelse		2026
Rådgivers fejl / mangelliste til beboere	For at undgå at fejl / mangler der allerede er i proces også skal registreres af beboere	Christian Lang kigger på det Dette pågår, men Christian Lang mener at det er en ekstra rådgiverydelse		

Gulvvarme – app løsning	En beboer har ønsket en app til styring af gulvvarme. KRO har oplyst at det ikke er på tegnebrættet pt	Sagen skrinlægges		
Ventilationsanlæg og emhættes samspil	Skal beboere der udskifter emhætter via installationsret gøre noget særligt?			
Højde på pergolaer				
Rottespærre i nye kloaker?	Kenneth F. Skåning Fuglsang er ved at afdække, hvor grænsen går mellem HOFOR og Galgebakken, i forhold til drift af kloakker.			
Emhætter	Løsning for at støjdampe emhætter ønskes	Der skal ses på om der kan gøres noget		Der pågår tvistesag med entreprenøren
Film om renoveringen, den teknik der er indbygget og de løsninger der er udført	Der er blevet foreslået at lave en film om renoveringen.	KRO skal evt. lave LBF film om renoveringen for 50.000 kr. Dette vil blive i slut 2025, og nok et lidt andet format end det der efterspørges		2025
Skimmel i skure i Vester	Der pågår fortsat dialog med entreprenør om hvem der skal udbedre	afsluttet		Primo 2025
Forsøg med varme/ventilation	Der pågår forsøg i 3 boliger	afsluttet	Forsøget er afsluttet. Der blev ikke fundet frem til nogen løsninger. Alle varmeinstallationer er gennemgået i etape 1. Forslag om forsøg med at indstille vent anlæg	2025
Elastiske fuger sprækker	Rådgiver er dialog med producent af fugemateriale	Udbedres ved 1. års gennemgangen	afsluttet	

Korrespondanceafbryder ved trappe i rækkehuse	Det skal afklares, hvordan der kan installeres en god løsning til korrespondanceafbrydder.			2. halvår 2025
Elforsyning til undertryksanlæg i krybekældre	Undertryksanlæg er projekteret til at blive forsynet fra boligtavler og berørte beboere skal kompenseres for dette forbrug.	Elforsyning til undertryksanlæg skal ændres, så de kobles direkte på fællesstrøm.		2025
Fejl- og mangelliste gemmes i Unik/Boligfy				



Skulpturen bliver sat på plads. Foto: Lene Jensen

Efter to år og otte måneder kom den "lille dame" endelig på plads

Albertslund: Efter to år og otte måneder er skulpturen "Balanceakten" endelig på plads igen.

af Kasper Elton
kasper@albertslund.dk

af Lene Jensen
lene@albertslund.dk

Den skal sættes til at flytte en
flere meter høj skulptur fra et
sted til et andet. Torsdag tog

plads på Galgebakken Tårn i
Albertslund. Den blev flyt-
tet fra en midlertidig placering,
hvor den har stået i to år
og otte måneder på grund af
det udfordrende rumovervejs-
perspektiv i baggrunden.

Nu er skulpturen, som er
omkring 200.000 kroner

løn af Galgebakkens Kunst-
udvalg. Den julede med at
møde i vejret, da skulpturen
mod den "lille dame" i baggrunden,
som hun kaldte den, var på
plads.

Hun har stået der og glo-
et et par år og set i den for-
beredte vinkel. Men det bliver

et på at give skulpturen den
rette placering, som også er
vendt ryggen på toppen, så
hun ser mod vest, og ikke
mod øst, som hun har gjort i
mere end to år og halvt år.

Det handler om, at hun skal
komme i forbindelse med
den anden skulptur, hvor hun
dramatisk kommer i for-
bindelse med den anden skulptur.

For det skal se, som om
den kommer fra den anden
skulptur, som hun kaldte den
"Balanceakten".

For det skal se, som om
den kommer fra den anden
skulptur, som hun kaldte den
"Balanceakten".

GALGEBAKKEN

HPU 125 Juni 2025

Trafik og adgangsveje – P-plads Øster/Over

- P-pladsen bliver overdraget i juni-måned
- Der er lavet afsætningsplads for flyttebiler nord for Over 7
- Der er udført ekstra interimsparkeringspladser øst for Over 9
- Der bliver udført ny asfaltering bag købmanden, men tidspunkt herfor er ikke fastlagt endnu
- Hegn ud til Gammel Landevej er udført



Trafik og adgangsveje – P-plads Øster/Over

- P-pladser leveres med grus og nuværende grønne øer bevares i deres nuværende stand.
- Mellem de to nye lange ramper syd for Øster 4 og 6 bevares den nuværende brostenskant og etablering af muldbed. Der laves et afsætningsbeløb til evt senere omlægning af dette område til grus-parkering.



Trafik og adgangsveje – P-plads bag Skrænt 1-3

- Der etableres ekstra parkeringspladser på asfaltvejen bag Skrænt 1-3



Trafik og adgangsveje – Afspærring mellem Torv og Vester

- Der er opsat Hofman-klods for at afhjælpe at folk kan køre ind i området.
- Der bliver løbende givet besked til E&P om, at det er vigtigt at håndværker som benytter denne indkørsel får instrukser om at låse kæden efter sig

Trafik og adgangsveje – El-skab ved Sten 604

- E&P har oplyst at de er færdige med dette el-arbejde i uge 27



Trafik og adgangsveje – Status på udestående landskabsarbejder



Status på 1 års gennemgang i Vester

- Vi har mandag d.2 afsluttet vores gennemgang af boligerne i Vester.
- Over den næste måneds tid vil der blive afholdt en møderække, for at fastlægge omfanget af forhold E&P skal udbedre.
- E&P vil umiddelbart gerne nå at varsle inden sommerferien, for at kunne påbegynde udbedringen ca. start uge 34.
- Generelle forhold vi har konstateret er, mange revner mellem let ydervæg og betonloft, krakeleret maling på vægge og loft, uafsluttet finisharbejde ved emhætter m.m.

Status for monitorering

- Brunata leverer 50 nye sensorer af anden type til opsætning i krybekælder
- Brunata leverer 2 ekstra router for at se om dette kan hjælpe med at opfange signaler for de sensorer vi ikke får signaler fra
- Brunata sender to teknikere for at lave en gennemgang af de eksisterende sensorer i krybekældrene, samt monterer de 50 nye sensorer
- Brunata sender yderligere 20 sensorer til ekstra monitorering af UTA'erne

Legepladser

- Vandsten ved Over legeplads.
 - Der bliver ikke etableres vand til legepladsen som der var tidligere, men den gamle brostrensrende genetableres samt afløbsristen.
 - E&P har ikke den gamle vand-sten liggende og der ønskes HPU's holdning til om vandrende og legepladsen for nu kan afleveres uden en tilsvarende sten?

