

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 128

7. oktober 2025 klokken 16.30-18.30 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret

Deltagere:

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

- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST

- Kristian Overby – projektleder, BO-VEST
- Dorte Tønder – BO-VEST - afbud
- Berit Djarling – referent, BO-VEST
- Carina Seifert – kommunikation, Afry

Fra rådgiver:

- Christian Lang – projektleder, NOVA5
- Conrad Seibæk Kongstad – tilsyn og projektopfølgning, NOVA5

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 126

1.1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt med enkelte tilføjelser, som blev indarbejdet.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Indhold til byggeposten blev aftalt med Carina Seifert.

2.2 Beboerhenvendelser

Henvendelse fra Galgebakken Skrænt om en række forhold, der endnu ikke er retableret, ønskes besvaret mere fyldestgørende.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Filterskifte til ventilationen

Kan Enemærke & Petersen dokumentere deres drift af anlæg i det første år, hvis der kommer en garantiasag? Enemærke & Petersen skal redegøre for, at de har gjort det, de skulle. På næstkommende møde vendes der tilbage med resultat af forespørgsel.

Elforsyning til skotlamper, uden korrekt afdækning.

Christian Lang oplyste, at Elcon er ved at lokalisere de steder, hvor der mangler korrekt afdækning. På næste møde vendes der tilbage med opdatering. Hvis der viser sig at være længere behandling på emnet, kommer det på aktionslisten.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se rådgivers præsentation.

Trafik og adgangsvej - generelt

- Parkeringspladsen mellem Torv og Vester bevares indtil parkeringspladsen i Neder kan genåbnes. Forventes ved årsskiftet.
Der kan ikke opsættes port ved Vester parkeringsplads før, de øvrige parkeringspladser er færdige.
- Parkeringspladsen ved Øster 9 bevares lidt endnu, indtil parkeringsplads B kan genåbne. Forventes ved årsskiftet.
- Der er åbnet for gående på rampe fra parkeringsplads C ved købmanden. Rampen færdiggøres, når huggede brosten er modtaget. Disse er i restordre.
- Opgravningen ud for i Galgebakken Skrænt 115 i forbindelse med brandhane er afsluttet.
- Spørgsmål om, hvornår der åbnes for beboer adgang på Trippendalsstien. Der kommer mere information, når det bliver aktuelt.
- Ikke tilfredshed med asfalt på trekantpladsen, der ligger ovenpå brosten. Landskabsarkitekten er i dialog med entreprenøren. Brosten bør ligge 4 mm over asfalt.
- Indflytning i Neders A-boliger. Der vil blive lavet midlertidige adgangsveje.
- OK Nygård fjerner sine planter fra boldbanen i de kommende uger, så boldbanen kan blive retableret.

Belysning

- Status for opsætning af Albertslund Mini lamper. Mellem lige og ulige numre i Vester er masterne nu på plads. På parkeringsplads D/E mangler de stadig mellem Vester og Torv. Armaturer mangler montering og det forventes udført inden udgangen af oktober.
- Belysning ved D-boligerne i Vester. Enemærke & Petersen er ved at koordinere med elektriker, så den sidste skotlampe opsættes og der omkobles til permanent strøm.

Overgravet fiberkabel

DKTV troede, at det var et strømnedbrud, men det viste sig at være et fibernedbrud. Det er belysningsfolkene, der har overgravet fiberen. Der var ifølge dem ikke bånd over fiberen.

Legepladser

Emnet ønskes fremadrettet medtaget som et fast punkt på dagsordenen, så der oplyses om status for retablering.

Legepladsen i Øster er nu planeret og redskaber er bestilt.

Det ønskes fortalt, hvad der kommer. Legepladsudvalget har nogle penge, som de gerne vil bruge i år. Rådgiver overleverer tegninger.

Legepladser i Neder og Sønder bliver retableret i forbindelse med, at udeområder bliver afleveret.

Asfaltbunken ved den blå legeplads ønskes fjernet.

El-skabe, der er sat helt op ad fliserne i stræder, overholder ikke husorden/råderet

Nogle el-skabe står uhensigtsmæssigt i forhold til driften og der var ønske om, at det undersøges, om placeringer kan ændres. Der vendes tilbage på næstkommende møde herom.

Kan skabe designs pænere? Spørg driften, om det er et reelt problem nogen steder?

Affaldsbeholdere/skraldespande på udearealer

Der blev spurgt om, hvornår de etableres igen.

Christian Lang oplyste, at der er dialog mellem landskabsarkitekten og Kenneth.

Der er fremsendt materiale til driften. Der er ikke indeholdt noget i byggesagen.

Varsling for gennemgang på tage

Deltager oplyste, at de via SMS er blevet varslet gennemgang på tage, men de ønskede en nærmere forklaring på dette.

Det var gennemgang af fuge omkring ventilationsafkast.

Håndtering af sager, der ikke kan klares af driften selv, men hvor driften må forlade sig på at henvise sagen til byggeriet, hvad enten det er Enemærke & Petersen eller Nova5.

Herunder ønskes der også set på, at HPU modtager uforholdsvist mange rykkere fra beboere, der angår fejl og mangler konstateret ved gennemgang af boliger ved tilbageflytningen.

Der er nu lavet en ny ordning, hvor driften frem for at sende forhold, som de vurderer, der har relation til byggesagen, til entreprenøren, fremsender disse til rådgiver, så de kan blive korrekt oprettet i fejl- og mangelsystemet. Dette vurderes at give bedre mulighed for at følge op løbende og færre sager, der falder mellem to stole.

Beboerne skal henvende sig til ejendomskontoret, der så sørger for at give besked videre til rådgiver.

El-skabet ud for Sten 604

Rådgiver vurderer, at forholdet er afsluttet.

En mødedeltager oplyste, at grunden til, at emnet var på dagsorden, ikke nødvendigvis var, fordi det vurderedes, at forholdet var uafsluttet, men snarere, at det var forsvundet fra aktionslisten før det var aftalt på HPU. Det blev aftalt, at afsluttede punkter ikke fjernes fra referat/aktionslisten, før det er vendt på HPU møde.

Kristian Overby havde ikke vurderet, at emnet havde en størrelse, så det skulle på aktionslisten

Emhætter, støjmåling og forsøg med lyddæmpning

Forholdet er fortsat undervejs. Der er fokus på, at der ønskes gennemført enkelte forsøg med forbedring af spjæld i 2025, så afsatte midler hertil bliver brugt.

Tætning mod krybekælder

Rådgiver orienterede om, at der er omdelt varsling til alle A-boliger i Skrænt, Mark, Sten og Vester. Der er fundet en el-gennemføring fra krybekælderen til boligen inde i badeværelsesvæggen, som ikke er tæt. Dette betyder, at der kan komme forurenede luft op fra krybekælderen med lugtgene til følge samt en skimmelrisiko. Forholdet udbedres nu. Entreprenøren skærer et hul fra soveværelset og under elmåleren i entreen. Derefter udbedres utætheden, hullet lukkes igen og der males. Arbejderne har en del tørreprocesser, hvorfor det tager op imod 10 dage. Dette fremgår også af beboervarslingen.

Der var ønske om, at arbejdet beskrives i byggeposten.

En deltager stillede spørgsmål til, hvordan dette forhold kunne opstå og hvor tilsynet var henne i det. Christian Lang nævnte at forholdet var opstået i forbindelse med, at entreprenøren havde fået lov til at opføre badeværelserne som let konstruktion frem for tung. Der er ikke placeret et ansvar på sagen, men det er aftalt, at forholdet udbedres. Det havde selvfølgelig været ønskværdigt, at man havde fået øje på det tidligere, men det er en detalje, der ikke er særlig synlig. Så snart man blev opmærksom på det, er der rettet op på det. Fejlen er således kun aktuel i etape 1 og 2. Forholdet blev opdaget af tilsynet.

Restlevetid pergolastolper ved købmanden

Levetiden er ved at være opbrugt. Stolper udskiftes. Driften forhøres, om de har nogle midler hertil.

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.).

Punkt 11: Eventuelt

Parkeringsplads D/E niveau for retablering

Kristian Overby oplyste, at ca. halvdelen vil blive lavet som parkeringsplads C. Anden halvdel retableres som før helhedsplanen.

En deltager oplyste, at der har kørt tunge køretøjer over det hele. Vigtigt at det gøres ordentligt. Nogle sten rundt omkring skal fjernes.

GAB ønsker forstærkede hegn på parkeringsplads B.

Beboerhuset

De sidste moduler til beboerhusets udvidelse er nu leveret og løftet på plads. Huset vil først kunne tages i brug, når det er færdiggjort. Beboerne orienteres, når det er aktuelt.

Varmeunits varmekorurening

Der opleves stor varmekorurening fra varmeunit.

Ingeniøren forhøres om de 40 grader, der opleves hele året, uanset hvornår på døgnet.

Varslinger omkring UTA i bolig, hvor der ikke er UTA

En beboer havde modtaget varsling fra en underentreprenør omkring UTA i en bolig, hvor der slet ikke var sådan et anlæg.

Der opfordres til, at varslinger sker via Enemærke & Petersen.

Rottespærre

Der blev spurgt, om der er rottespærre på de nye afløbsrør.

Rådgiver vil vende retur med svar herom.

Film om Galgebakken har fremdrift.

Conrad Seibæk Kongstad har set filminstruktøren være ude på pladsen igen.

Kristian Overby hører, hvordan det går med at forevige.

Næste møde:

Ovenlysvinduer

Status for udbedring på næste møde

Status på aftaler/ikke aftaler hegn og låger

Materiale fra rullebakken

Hvornår er der ryddet alt mellem Over og Sten?

Wawin koblingsdåser, utætheder – status for sager

Korrespondanceafbryder

Status for reklamationssagen ønskes.

Punkt 11: Næste møde

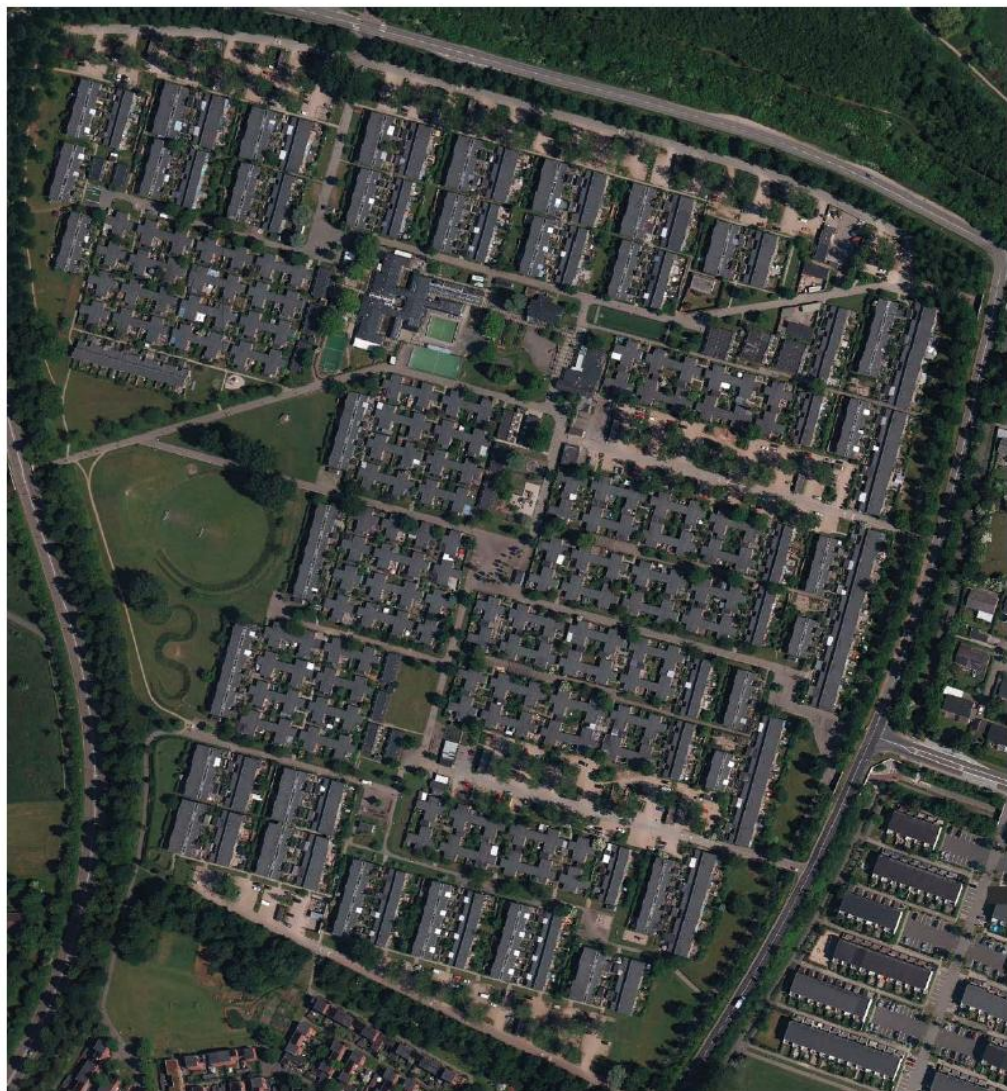
Næste møde afholdes den **4. november 2025 klokken 16.30 – 18.30.**

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 26/8/25

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
Ventilationsanlæg og emhættes samspil	Skal beboere, der udskifter emhætter via			

	installationsret, gøre noget særligt?			
Rottespærre i nye kloaker?	Kenneth 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 forsøgt i 2025	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	Arbejdet med film er igangsat med forventet afslutning ultimo 2025			2025
Korrespondanceafbryder ved trappe i rækkehuse	Det skal afklares, hvordan der kan installeres en god løsning til korrespondanceafbryder.			2026
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				2026
Beslutning om bom ved Skrænt 3 / 6	Det skal besluttes, om der er behov for at opsætte en bom i Skrænt 3 / 6.			2026
Elforsyning til skotlamper	Elektrikeren har ikke udført ledningstræk til lamperne korrekt.			Udbedring er undervejs i oktober 2025
Er forskønnelse af kabelskabe mulig?	Mange kabelskabe er ikke pæne. Kan der gøres noget ved det og er det et problem for driften?			2026



GALGEBAKKEN

HPU 128 Oktober 2025

3. Opfølgning fra sidste møde

Filterskifte til ventilationen

Kristian Overby vil fremlægge dette punkt ved næste møde.

Elforsyning til skotlamper, uden korrekt afdækning.

ELCON fejlsøger og udbedre de steder hvor der mangler korrekt afdækning.

Trafik og adgangsveje – Generelt

- Ønskes interimsparkeringspladserne mellem Vester og Torv bevaret lidt endnu?
- Rampe fra parkeringsplads C er ikke færdigudført, men der er lavet adgangsvej via den del som er færdigudført
- Arbejdet med brandhanen ved Skrænt 115 er afsluttet. De sidste landskabsarbejder udestår, men der er passage for beboer
- De første indflytninger i A-boliger i Neder sker i næste uge
- OKN vil snart få fjernet deres plantelager på boldbanen, så denne kan blive reetableret
- Der blev dd. kranet de sidste moduler ind til beboerhuset.



Belysning

- **Status for opsætning af Albertslund lamper:**

Bravida er nu stort set færdige med opsætningen af master på de aftalte steder. Armaturerne mangler fortsat at blive monteret, men de er på lager, og arbejdet forventes udført hurtigst muligt. Der er etableret midlertidig strøm til lamperne, så snart armaturerne er monteret, vil der være lys på pladsen.

- Radius har frakoblet strømmen til en stor del af belysningen på Galgebakken, samt til keramikovnen og værkstedet. Årsagen er fejlregistreringer af målere. Finn fra Espersen håndterer sagen og har oplyst, at strømmen forventes genetableret senest i morgen.

- **Belysning ved D-boligerne i Vester:**

E&P er i gang med at koordinere med elektrikerens for at få opsat den sidste skotlampe og få omkoblet til permanent strøm.



Legepladser

Udførelsen af legeplads i Øster pågår nu. Herefter bliver området omkring den blå legeplads udført og legepladsen i Over.

Legepladser i Neder og Sønder forventes udført samtidig med at udeområder bliver færdiggjort.

OKN har været lidt udfordret med projektafklaringer og leverancer i forhold til legepladserne i Øster og Over.



El-skabe, der er sat helt op ad fliserne i stræder, overholder ikke husorden/råderet

Nogle el-skabe står uhensigtsmæssigt i forhold til driften og der var ønske om at det undersøges om placeringer kan ændres. Der vendes tilbage på næstkommende møde herom.

Affaldsbeholdere/skraldespande på udearealer

Der blev spurgt om, hvornår de etableres igen.

Christian Lang oplyste, at der er dialog mellem landskabsarkitekten og Kenneth.

Svar: Landskabsarkitekter har fremsendt løsningsforslag Driften, men hvor langt Driften er kommet med det, vides ikke

Varsling for gennemgang på tage

Deltager oplyste, at de via SMS er blevet varslet gennemgang på tage, men de ønskede en nærmere forklaring på dette.

Svar: Det var en planlagt gennemgang for at eftergå fuge omkring ventilationsgennemføringerne

Håndtering af sager, der ikke kan klares af driften selv, men hvor driften må forlade sig på at henvise sagen til byggeriet, hvad enten det er Enemærke & Petersen eller Nova5.

Herunder ønskes der også set på, at HPU modtager uforholdsvist mange rykkere fra beboere, der angår fejl og mangler konstateret ved gennemgang af boliger ved tilbageflytningen.

Svar: Der er indgået aftale om at rådgiver bidrager yderligere til Driftens håndtering af indkommende henvendelser, som sker efter beboergennemgangen

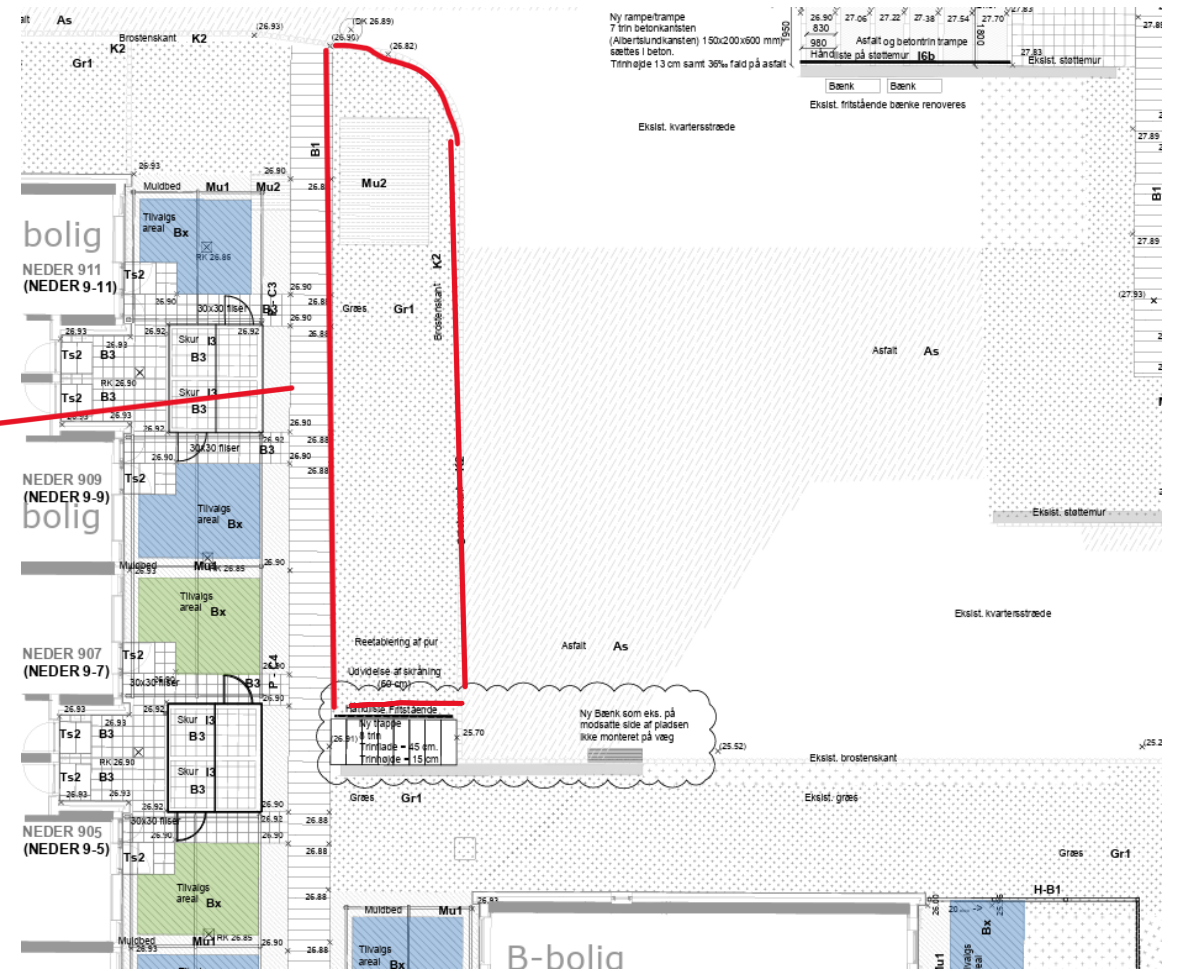
El-skabet ud for Sten 604



Emhætter støjmåling og forsøg med lyddæmpning

Der er endnu ikke iværksat noget forsøg omkring lyddæmpning af emhætter. Garantiforhold for emhætter skal først være afklaret med DP-Ventilation

Ønskedes der tilplantning aaf skærnten for Neder 909 og 911 med Bøgepur og Træer (Bærmispel – *Amelanchier lamarckii*), svarende til før?



Epoxytætning i A-boliger i etape 1

I forbindelse med en konstruktionsændring af væggene omkring badeværelserne i A-boliger, er det konstateret, at der er rørgennemføring som ikke har fået udført den nødvendige epoxytætning. Derfor bliver denne tætning nu udført bagudrettet i alle A-boliger fra Skrænt 2-4-6 og frem til Vester.

Beboerne vil modtage 6 uger, 14 dage og 3 dages varslinger

Vurdering af restlevetid for de eksisterende stolper på pergola på torvet

Der er flere af de fritstående stolper som fremstår med råd ved terræn – det er plausibelt at de er endnu mere rådne længere nede i jorden.

Det vil være muligt at udskifte de fritstående stolper nu. Det vil også praktisk være muligt at skifte stolperne om nogle år hvis dette måtte blive nødvendigt. Dette kan gøres med en midlertidig bæring af overlæggerende.

Pris for evt. udskiftning af stolper hvis det skal udføres af E&P er ikke undersøgt



Status for Invita opretning af køkkener i etape 1 og 2

Leveringen af de ekstra elementer og fronter fra Invita var desværre blevet glemt hos det malerfirma, de benytter.

Vi har nu modtaget leveringen og er i gang med at koordinere det videre forløb med køkkenmontøren.

Beboerne forventes kontaktet i løbet af denne uge med henblik på at aftale dato og tidspunkt for udbedringen.