

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 130

16. december 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
- Ervin Olsen, GAB
- Jesper Lohse Jørgensen, observatør

- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST - afbud

- Kristian Overby – projektleder, BO-VEST
- Dorte Tønder – referent, BO-VEST
- Carina Seifert – kommunikation, selvstændig

Fra rådgiver:

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

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 130

1.1 Godkendelse af dagsorden

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Forslag til emner til kommende Byggeposten:

- Interview med filminstruktør Anahi angående filmen om renovering af Galgebakken.
- Opsamling fra informationsmødet den 11-12-2025 om økonomien for renoveringsprojektet. Spørgsmål og svar fra mødet.
- Græssåning er sat på pause for vinteren. Det genoptages, når udendørs temperaturen giver mulighed for vækst igen.
- Overdragelse af parkeringsplads B og retablering af midlertidige parkeringspladser ved Kærmosevej. Der er opmærksomhed på adgangsforhold for indflyttere.
- Legepladser.
- Beboerhusudvidelse.
- Dørplaceringer - 34 af de 40 sydvendte A-boliger på den østlige side af Galgebakken har en dørplacering, der er modsat de oprindelige boliger.
- Der er konstateret vand i haver ved Over 8. Der foregår undersøgelser af forholdene.

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Opfølgning på informationsmødet 11-12-2025

Præsentationen fra informationsmødet er lagt op på hjemmesiden galgebakken-renovering.dk. Indenfor kort tid vil spørgsmål og svar fra mødet ligeledes blive lagt på hjemmesiden.

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Filterskifte til ventilationen

Kristian Overby vender tilbage med information, når han har modtaget det.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Trafik og adgangsvej - Generelt

Parkering er forbudt på cykelstien mellem Over og Neder. Porten ind mod cykelstien er lukket aften og weekend.

Parkeringsplads B reetableres og forventes klar til overlevering i januar 2026. OKNygaard forventer overlevering i uge 1.

Parkeringsplads B vil være klar til brug for de beboere, der flytter ind i Sønder den 05-01-2026.

Belysning

Status for opsætning af Albertslundlamper er, at Bravida overfor kommunen har oplyst, at de er meget presset ressourcemæssigt og derfor ikke kan færdiggøre det resterende arbejde på belysningsprojektet i 2025. Der mangler dog kun mindre justeringer på de allerede opsatte lamper.

I starten af januar 2026 – forventeligt umiddelbart efter overdragelsen af Parkeringsplads B – gennemføres der vejsyn ved parkeringsplads B, supercykelstien mellem Over og Neder samt "hovedvejen" gennem Galgebakken.

Det forventes, at Bravida går i gang med opsætning af lamperne på parkeringsplads B midt januar 2026. Hvis permanent strømforsyning ikke er klar, så vil der blive etableret midlertidig forsyning.

Supercykelstien bliver koblet med parkeringsplads B. Der er udlagt trækrør.

Legepladser

Øster: Legepladsen er færdig men beplantning udestår

Over: Legepladsen er færdig men beplantning udestår

Sten: Arbejdet pågår.

Neder: Arbejdet pågår

Sønder: Forventes færdig samtidig med det øvrige udeområde i Sønder.

Det blev nævnt, at huse ved Over 8 har vand i haverne. Landskabsarkitekten og Enemærke & Petersen er ved at undersøge forholdene. Der afventes en afklaring.

Beboerhusudvidelsen

På nuværende tidspunkt udestår gulvlægning i køkkenområdet i D2-boligen + lidt indvendig finish + lidt udvendig finish.

Der afventes dokumentation fra Flexmodul for at kunne færdigmelde og ansøge om ibrugtagningstilladelse (lige nu tilbageholdes 140.000 kr. ex moms). Der rykkes for dette med henblik på indsendelse inden jul.

Gulvbelægning og indvendig mangelfhjælpning er planlagt til indeværende uge.

Der blev spurgt til om der kunne gøres noget ved trinnets højde fra plateau ud for indgang til D2 prøveboligen. Dette vurderes at være for højt nu. Der blev foreslået evt. at sætte plantekasse eller lignende midlertidigt for at undgå at nogen ryger ud over kanten.

Status på aftaler/ikke aftaler hegn og låger

Kristian Overby oplyste, at der ikke er nyt til punktet. Punktet udskydes til næste møde.

Emhætter

Udkom af gennemførte undersøgelser og forsøg på spjæld.

Hvad angår sugeeffekt og støjniveau for emhætte foretages der følgende forsøg:

Der er udvalgt 10 boliger i Galgebakken baseret på følgende kriterier:

- Formodning om utilstrækkelig sugeevne
- Beboerklager
- Kontrolmålinger fra Teknologisk Instituts rapport
- Tilfældigt udvalgte boliger
- Der indgår desuden emhætter fra forskellige etaper for at opnå et mere dækkende helhedsbillede.

Beboerne er varslet til den 13. og 15. januar 2026.

Hvad angår støjgener fra emhætter foretages der følgende:

- Efter gennemgang er der igangsat arbejde med teknikker i 2 boliger.
- Der er generelt monteret et CAV-spjæld i kanalen mellem emhætte og afkasthætte, som vurderes at være støjilden.
- I én bolig var spjældet udskiftet til et DRU-spjæld, som var helt lukket, så emhætten ikke fungerede.
- Spjældet fjernes ikke pt., da emhætten er i balance med ventilationsaggregatet.
- Forholdet undersøges videre ved gennemgangen i januar med fokus på støj og luftmængder i forbindelse med reklamationen.

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at det er Thermwork, der skal lave forsøg.

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at ventilationsentreprenøren måske ikke har indreguleret korrekt på de første boliger. At det virker som om, at emhætter virker bedre fra Galgebakken Neder og derefter.

En deltager undrede sig over, at der ikke var stillet krav til, at den leverede emhætte skulle være mere lydsvag samt hvorfor beboerne ikke har været inddraget nærmere omkring valget af emhætte og krav hertil. Kristian Overby nævnte, at han var projektleder på tidspunktet for indretningen af køkkener, og at forholdet aldrig har været drøftet på HPU.

En deltager nævnte, at emhætterne også støjer meget, når man bevæger sig ude i strædet.

Dør-placering til bagerste værelse i A-boliger

34 ud af 40 sydvendte A-boliger på den østlige side af Galgebakken har en dørplacering, der er modsat de oprindelige boliger.

Årsagen er – ligesom ved sagen om store og små vinduer – en uoverensstemmelse mellem de oprindelige tegninger og de faktisk opførte boliger.

Alle tegninger har vist, at dørplaceringen skulle følge A2-delen af boligen, hvilket entreprenøren har udført. Dette har medført den nuværende problemstilling.

Rådgiver undersøger, hvad en flytning af døren vil koste?

Parkeringsplads D

Grønt udvalg skal forholde sig til om der skal være grøn ø på parkeringsplads D.

Grøntudvalg giver en tilbagemelding til Kristian Overby senest i starten af det nye år.

Græssåning

Græssåning er sat på pause for vinteren. Det genoptages, når udendørs temperaturen giver mulighed for vækst igen.

Man venter også med at grube, til der skal sås græs, så jorden det ikke sætter sig igen.

Revideret løsningsforslag til fodboldbanen

Der afventes fortsat et oplæg fra Enemærke & Petersen. De er i øjeblikket i gang med at undersøge hvilke ledninger, der ligger under banen samt deres placering og dybde.

GAB ønsker retablering.

Punkt 11: Eventuelt

Fejning ved Supercykelstien og ved indkørsel A

Undgå mudderpøl efter jordkørsel.

Invita køkkener i Skrænt

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at der er dialog med Invita. Der udestår nogle mangler og Invita er på for at udbedre det. Der er bestilt forkerte fronter. Medarbejderen fra Invita rykkes for udbedring.

Conrad Seibæk Kongstad oplyste, at mangleterne er så små, så man ændrer ikke produktionen omend nogle beboere har ventet længe for udbedring.

Ovenlyskupler - motor/beslag

Der var spørgsmål til ændring af motorophæng ved ovenlyskupler.

Kristian Overby vil tage emnet med på til næste møde.

Håndliste fra stue til spiseplads

Enemærke & Petersen har lavet det, der er tegnet. Der er ikke truffet beslutning om at ændre det.

Enemærke & Petersen kan ikke holdes op på det.

Kristian Overby oplyste, at der er ikke taget stilling til eventuel ombygning af værn og smalle trapper.

Korrespondance-afbryder, er mangler i nogle boliger

Kristian Overby oplyste, at der er lavet en reklamation overfor rådgiver og der foregår forhandling.

Manglende elforsyning til UTAer.

Kristian Overby oplyste, at Enemærke & Petersen har lavet el-forsyningen, som den er tegnet. Det er et uhensigtsmæssigt projekt, men der er ikke lavet fejl. Der er ingen tvist med entreprenøren angående elforsyning til UTAer. Tvisten går snarere på at UTAerne slår fra. Dette arbejdes der stadig på at få bragt i orden.

Kristian Overby oplyste, at der er omkoblet nogle steder.

Kristian Overby vil sørge for at informere nye beboere i forhold til elforbrug til UTAer og kompensation.

Afslag på indsigt i forligsmaterialet

Kristian Overby vil vende tilbage på et næstkommende møde med, hvad der kan offentliggøres.

Landsbyggefondens fastsættelse af maksimale husleje i afdelingen

Ved skema B – beboerne kunne tåle en 17% stigning. Hvordan kan LBF nå frem til, at de nu kan tåle 7 % mere?

Kristian Overby vil besvare det på næste møde?

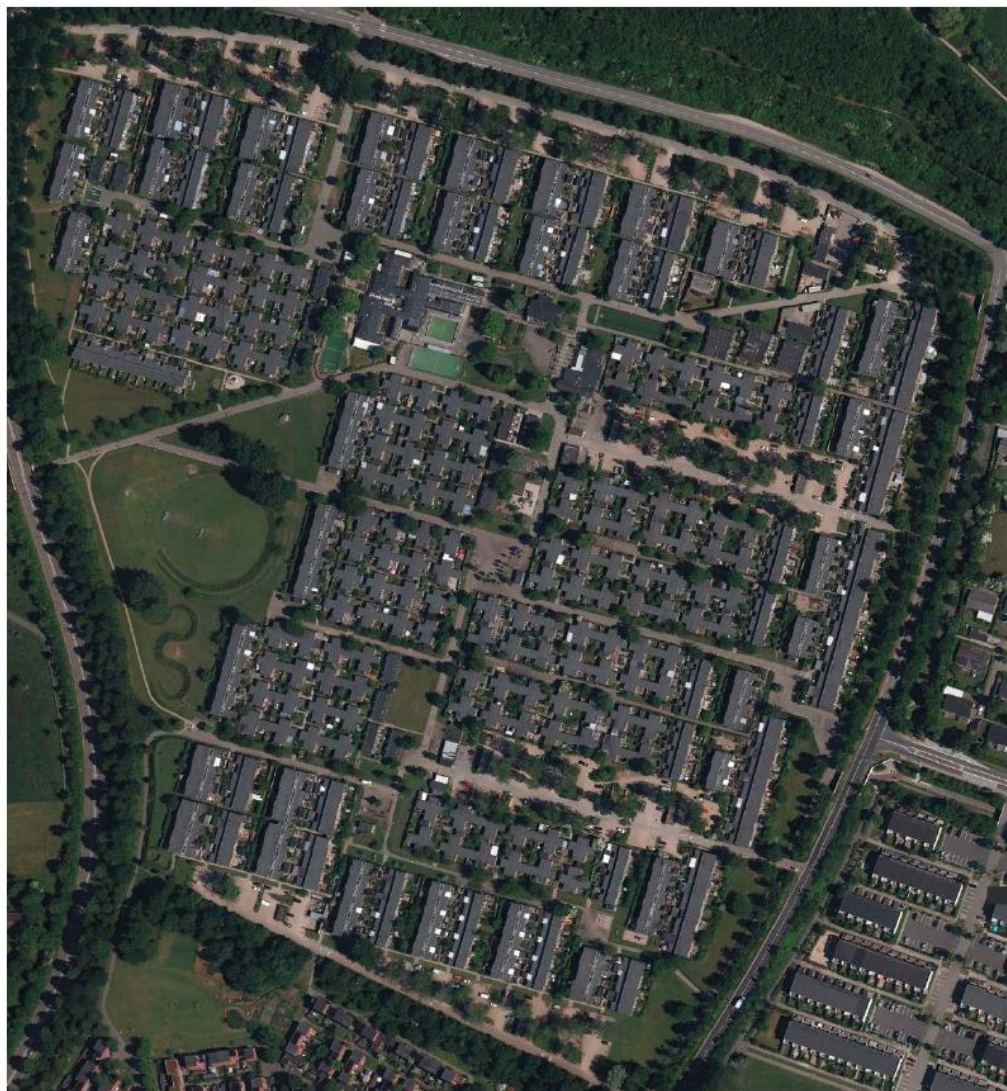
Næste afholdes den 3. februar 2026 kl. 16.30 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 26-08-2025

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 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 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 130 December 2025

Trafik og adgangsveje – Generelt

- Parkering er forbudt på cykelstien, og porten er lukket i aftener og weekender.
- Parkeringsplads B reetableres og forventes klar til overlevering i januar.
OKN forventer overlevering i uge 1.



Belysning

- Status for opsætning af Albertslundlamper:

Kommunen har oplyst, at Bravida er meget presset ressourcemæssigt og derfor ikke kan færdiggøre det resterende arbejde på belysningsprojektet i år. Der mangler dog kun mindre justeringer på de allerede opsatte lamper

- Hvad er det næste?

I starten af januar – forventeligt umiddelbart efter overdragelse af Parkeringsplads B – gennemføres der vejsyn af:

Parkeringsplads B

Supercykelstien mellem Over og Neder

“Hovedvejen” gennem Galgebakken

Vi forventer at Bravida går i gang med opsætning af lamperne på parkeringsplads B midt januar.



Legepladser

Øster: Mangler småting omkring terrænarbejder samt godkendelse af legepladsinspektør

Over: Mangler småting omkring terrænarbejder samt godkendelse af legepladsinspektør

Sten: Pågår

Neder: Pågår

Sønder: Forventes færdig samtidig med det øvrige udeområde i Sønder



Beboerhusudvidelse

- Der mangler fortsat gulvlægning i køkkenområdet i D2-boligen samt mindre indvendige og udvendige finisharbejder.
- Vi afventer dokumentation fra Flexmodul for at kunne færdigmelde projektet og ansøge om ibrugtagningstilladelse. Der tilbageholdes pt. 140.000 kr. ekskl. moms. Dette rykkes der kraftigt for med henblik på indsendelse inden jul.
- Gulvlægning og indvendig mangelfhjælpning er planlagt til indeværende uge.



Status på aftaler/ikke aftaler hegn og låger

KRO

Emhætter

- **Emhætteforsøg på sugeeffekt og støjniveau**

Der er udvalgt 10 boliger i Galgebakken baseret på følgende kriterier:

Formodning om utilstrækkelig sugeevne

- Beboerklager
- Kontrolmålinger fra Teknologisk Instituts rapport
- Tilfældigt udvalgte boliger
- Der indgår desuden emhætter fra forskellige etaper for at opnå et mere dækkende helhedsbillede.

Beboerne er varslet til den 13. og 15. januar.

- **Støjgener fra emhætter**

- Efter gennemgang er der igangsat arbejde med tekniker i 2 boliger, da vi vurderer dette som årsag til støjen.
- Der er generelt monteret et CAV-spjæld i kanalen mellem emhætte og afkasthætte, som vurderes at være støjkilden.
- I én bolig var spjældet udskiftet til et DRU-spjæld, som var helt lukket, så emhætten ikke fungerede.
- Spjældet fjernes ikke pt., da emhætten er i balance med ventilationsaggregatet.
- Forholdet undersøges videre ved gennemgangen i januar med fokus på støj og luftmængder i forbindelse med reklamationen.

Dør-placering til bagerste værelse i A-boliger

- **34 boliger med modsat dørplacering.**

34 ud af 40 sydvendte A-boliger på den østlige side af Galgebakken har en dørplacering, der er modsat de oprindelige boliger.

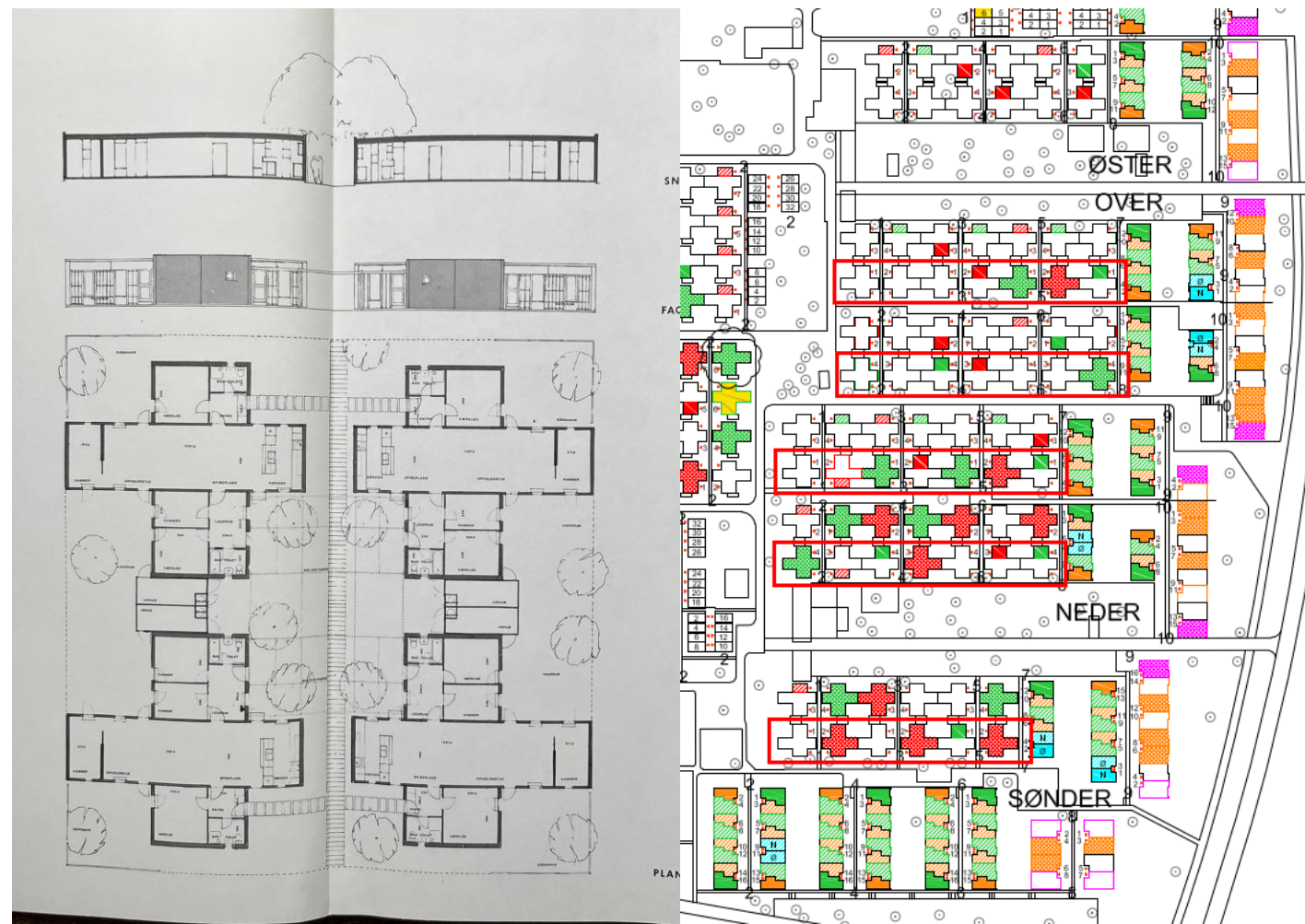
Årsagen er – ligesom ved sagen om store og små vinduer – en uoverensstemmelse mellem de oprindelige tegninger og de faktisk opførte boliger.

Alle tegninger har vist, at dørplaceringen skulle følge A2-delen af boligen, hvilket entreprenøren har udført.

Dette har medført den nuværende problemstilling.

Spørgsmål:

Skal vi undersøge prisen hos E&P for en eventuel flytning af døren?



Indkørsel D

Er der ønsker til parkeringsplads hvor der tidligere har været grøn-ø/træ bag ejendomskontoret /Torv 9

Græs-såning

Græs-såning er sat på pause for vinteren – genoptages når temperaturerne giver vækst igen

Rev. Løsningsforslag til fodboldbanen

Vi afventer fortsat et oplæg fra E&P. De er i øjeblikket i gang med at undersøge, hvilke ledninger der ligger under banen, samt deres placering og dybde.