

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 129

4. november 2025 klokken 16.30-18.30 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret

Deltagere:

- Jens Ellesøe Olsen, GAB
- 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

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

Fra rådgiver:

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

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 129

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

Emner til kommende nummer af Byggeposten:

- Ovenlysvinduer – status for udbedring af anmeldte fejl
- Vandlækage i teknikskab – vejledning for, hvorledes der lukkes for vandet og vagtnummer
- Adgangsveje i afdelingen
- Varmeunits – varmeafgivning fra rør og veksler på primær side
- Vand i haver ved i stræder i Torv – rådgiver undersøger sagen
- Den blå legeplads er snart klar

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Filterskifte til ventilationen

Kan Enemærke & Petersen dokumentere deres filterskifte i 1 år?

Christian Lang oplyste, at rådgiver endnu ikke har modtaget dokumentation fra Enemærke & Petersen.

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

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se rådgivers præsentation.

Trafik og adgangsvej - Generelt

Christian Lang oplyste følgende:

- Der er udfordringer med parkerede biler på cykelstien mellem Over og Neder. De sidste to aftener er lågen blevet ødelagt. Rådgiver spurgte, om de skulle fortsætte med denne aflukning eller, om de blot skal lade folk køre ind og parkere og køre videre ind i Galgebakken via denne cykelsti. Mødedeltagerne fandt, at man skulle fortsætte med at aflukke.
- Entreprenørens kørsel omkring beboerhusudvidelsen afsluttes i november måned.
- OKNygaard flytter træer og buske fra boldbanen i Øster, så Enemærke & Petersen kan reetablere boldbanen.
- Parkeringsplads B bliver reetableret, så den er klar til overlevering i januar. Byggeudvalget udtrykte et ønske om, at belysningen bliver klar fra starten af og alternativt, at der så var lavet noget midlertidig belysning indtil endelige belysning er færdig.
- Der er spurgt om, hvorvidt tunnelen under Kærmosevej kan åbnes igen. Christian Lang oplyste, at det kan den godt, men Enemærke & Petersen vil ikke tage ansvar for sikkerheden, da der er meget privat bilkørsel mellem Neder og Over for tiden. Mødedeltagerne ønskede at vente med åbningen.
- Der er konstateret våde områder i bagstræder i Torv. Rådgiver er sammen med Enemærke & Petersen ved at undersøge årsagen til dette.

En deltager gjorde opmærksom på, at de barrierer, der er hen over elledninger i terrænet, ikke er optimale for cyklister. Christian Lang vil se på muligheden for forbedring.

En deltager spurgte, hvornår man åbner stien mellem Neder lige og ulige? Der vendes tilbage med svar herom.

Vand i baghaver

Christian Lang oplyste, at der er lagt omfangsdræn og der er mistanke om svigt ved pumpebrønde. Rådgiver er ved at undersøge sagen.

En deltager oplyste, at der ikke er lavet jordforbedring i haver mellem Torv 1 og 3.

Belysning

- Status på Albertslundlamper
De manglende armaturer ved stien til tunnelen og mellem Vester lige og ulige bliver monteret i uge 45.

Masterne mellem Neder og Over bliver monteret i samme omgang, som der bliver monteret master på parkeringsplads B (forventet opstart i uge 2).
- Midlertidig belysning ved rampe fra indkørsel C, foran købmanden og på torvet, Rullebakken mv. Enemærke & Petersen har opsat midlertidige lyskæder.

En deltager opfordrede til, at man fjerner de betonklodser i terrænet fra midlertidig belysning, der ikke længere skal anvendes.

Legepladser

Plan for legepladserne:

Øster - forventes færdig i uge 45.

Over - forventes færdig i uge 45.

Sten - forventes færdig ultimo november.

Neder - pågår.

Sønder - forventes færdig samtidig med det øvrige udeområde i Sønder.

Christian Lang gjorde opmærksom på, at legepladserne ikke kan tages i brug før, der har været en legepladsinspektør ude og godkende dem.

En mødedeltager spurgte til, hvornår der beplantes på legepladserne. Christian vil undersøge det og vende tilbage med svar.

En mødedeltager omtalte at legepladsen ved Over er retableret som om, der var tilgængeligt vand, men det kommer jo ikke. Christian Lang oplyste, at der er retableret som tidligere, men der er ikke tilsluttet vand.

En mødedeltager spurgte, om der laves bruser på den blå legeplads. Kristian Overby vil gennemgå tidligere beslutninger og vende tilbage med svar.

Beboerhusudvidelsen

Christian Lang oplyste, at de indvendige arbejder blev afleveret i uge 44 og flytning af værkstedets inventar er udført i uge 45. På nuværende tidspunkt afventes der en ibrugtagningstilladelse fra kommunen.

Flytning af keramikovnen vil blive foretaget, når ibrugtagningstilladelsen er modtaget.

Der er udestående arbejder i forhold til tilkobling af forsyning og udvendige terrænarbejder.

Der er dialog med Henrik Seidenfaden fra Udlån i forhold til låse, el og internet.

Indkørsel D

Skal den dækkes til igen eller bevarer åben?

Mødedeltagerne fandt, at indkørslen skal lukkes, når renoveringen er afsluttet. Der skal afsluttes med en forlængelse af volden og med muld.

Neder 204

Løsning for adgang i haven.

Det er aftalt med beboeren, at de får en låge i deres hegnsfag mod syd. Når de er flyttet ind, afklarer rådgiver med lejer, om de ønsker låge opsat i passagen mod betonvægge.

Varmeunits varmekorurening

Der opleves stor varmekorurening fra varmeunit. Ingeniøren forhøres om de 40 grader, der opleves hele året, uanset hvornår på døgnet.

Christian Lang har undersøgt sagen og oplyste, at der altid vil være en vis form for varmeafgivning fra rør og veksler på primær side selvom, der ikke er flow på sekundær side.

Rottespærre

Der blev spurgt, om der er rottespærre på de nye afløbsrør. Rådgiver vil vende retur med svar herom.

Christian Lang oplyste, at ifølge WSP så skal rottespærre monteres i brønde, hvor der er tilløb af spildevand og regnvand. Det betyder, at det er montering i en hovedbrønd og typisk i en skelbrønd inden udløb på hovedkloakkerne. Placering og omfang skal derfor koordineres med HOFOR. Der monteres ikke rottespærre i forbindelse med renoveringen. Driften kan tage emnet op med HOFOR.

Ovenlysvinduer

Status for udbedring på næste møde

Christian Lang oplyste, at rådgiver, entreprenør og driften samarbejder om at få udbedret defekte ovenlysvinduer. Han fremlagde en oversigt over status på defekte ovenlysvinduer (se rådgivers præsentation).

Proceduren er, at Espersen & Søn tilkaldes af driften for at undersøge fejlmeldinger fra lejere. Viser det sig, at der er byggetekniske fejl, så sendes sagen til Enemærke & Petersen. Enemærke & Petersen har hidtil selv rekvireret Espersen & Søn til 12 af 30 boliger.

Rådgiver afventer Enemærke & Petersens løsning for de resterende boliger og er i tæt dialog for en hurtig afklaring.

En mødedeltager spurgte til, hvilken generation af styring, der er flest problemer med. Christian Lang vil undersøge det og vende tilbage med svar.

Status på aftaler/ikke aftaler hegn og låger

Kristian Overby er ved at undersøge det.

Materiale fra rullebakken

Hvornår er der ryddet alt mellem Over og Sten?

Materialet er fjernet og fjernet og der fri passage

Wawin koblingsdåser, utætheder – status for sager

Christian Lang oplyste, at Wawin har erkendt, at de har haft produktionsfejl på nogle af deres koblingsdåser. Driften har fået instruks for, hvordan evt. udskiftning af armaturer skal foregå fremadrettet.

En mødedeltager spurgte om, hvorvidt man går baglæns for at skifte de dåser, som der nu er erkendt fejl på. I Torv har der været vandskader grundet defekt koblingsdåser. Kristian Overby nævnte, at der ikke aktuelt var nogen planer om at udskifte dåser, der måske kan være fejl på.

Kristian Overby oplyste, at producenten har erkendt, at der kan være fejl på dem. Derfor gennemlyses og kvalitetssikres dåserne bedre nu. Hvis der sker en skade, hvor der er mistanke om, at det kan skyldes et svigt i dåsen, er der lavet en instruks til ejendomskontoret om, hvordan dåserne skal udtages, så de kan blive undersøgt.

En mødedeltager spurgte, om man vil tælle hvor mange steder, der har været vandskader. Det er store sager, hvis der bliver vandsprængninger. Man må vurdere omfanget, når man har antallet. Christian Lang vil undersøge og vende tilbage med data.

En mødedeltager spurgte, om man kan vælge en alternativ koblingsdåse, der er mere robust, når man får tilbageløb, da det vil være dumt at sætte den samme type ind igen. Kristian Overby nævnte, at dette er der ikke truffet beslutning om. Den valgte dåse er valgt, fordi den vurderes at være den bedste løsning til det vand, der findes i Albertslund.

En mødedeltager bad om, at man i Byggeposten bringer en vejledning til, hvorledes lejer ved alarm kan lukke for vandet i teknikskabet.

Korrespondanceafbryder

Status for reklamationsagen ønskes.

Kristian Overby har rykket rådgiver, men har endnu ikke modtaget svar.

Punkt 5: Status på genhusning

Punkt 6: Økonomiske anliggender

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

Punkt 8: Tidsplan

En mødedeltager spurgte, om tidsplan og økonomi holder.

Kristian Overby oplyste, at den oprindelige tidsplan ikke holder, men den tidsplan, der er arbejdet efter i de sidste 2 år, holder. Det er forventningen, at de sidste boliger afleveres i maj 2026 og at entreprenøren har forladt området i sommeren 2026. Hvad der kan være af udskudte arbejde derefter, er endnu ukendt.

Kristian Overby oplyste, at han vil vende tilbage med en status på økonomien.

Punkt 9: Proces og organisation.

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

Punkt 11: Eventuelt

Emhætter – funktion og støj fra disse

En mødedeltager efterspurgte en tilbagemelding vedrørende status på undersøgelse af emhætter.

Christian Lang er ved at få lavet en aftale med et eksternt ventilationsfirma, der kan lave afhjælpningstests i 10 boliger. Han vil gerne have adgang til 10 boliger, hvor der er udfordring med emhætten. GAB udarbejder en liste til Christian Lang.

En mødedeltager efterspurgte en tidsplan for arbejdet, da afdelingen har afsat midler til udbedring i 2025. Christian Lang oplyste, at han er sat på sagen, men han er endnu ikke i gang med at løse opgaven. Kristian Overby oplyste, at det forsøges at få testen afklaret inden jul.

Punkt 11: Næste møde

Forslag om at afholde næste møde til den 16. december 2025 og aflyse mødet den 6. januar 2026.

Næste møde afholdes tirsdag den 16. december 2025 kl. 16:30.

Kristian Overby udsender en revideret mødeindkaldelse.

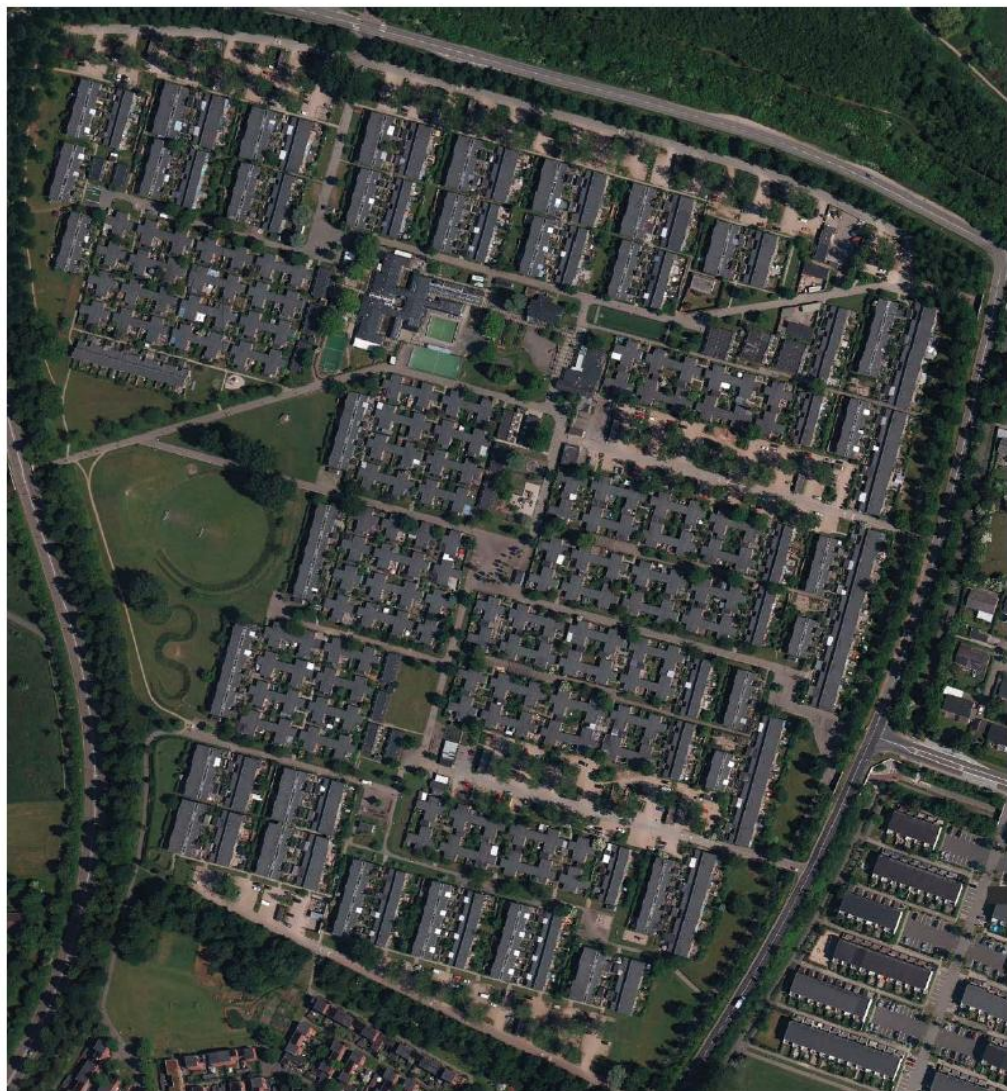
Der afholdes ikke møde den 6. januar 2026.

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 F. Skåning Fuglsang er ved at afdække, hvor grænsen går mellem HOFOR og Galgebakken, i forhold til drift af kloaker.			
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
Korrespondanceafbrydder ved trappe i rækkehuse	Det skal afklares, hvordan der kan installeres en god løsning til korrespondanceafbrydder.			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 129 November 2025

3. Opfølgning fra sidste møde

Filterskifte til ventilationen

Kan E&P dokumentere deres filterskifte i 1 år? Afventer svar fra E&P

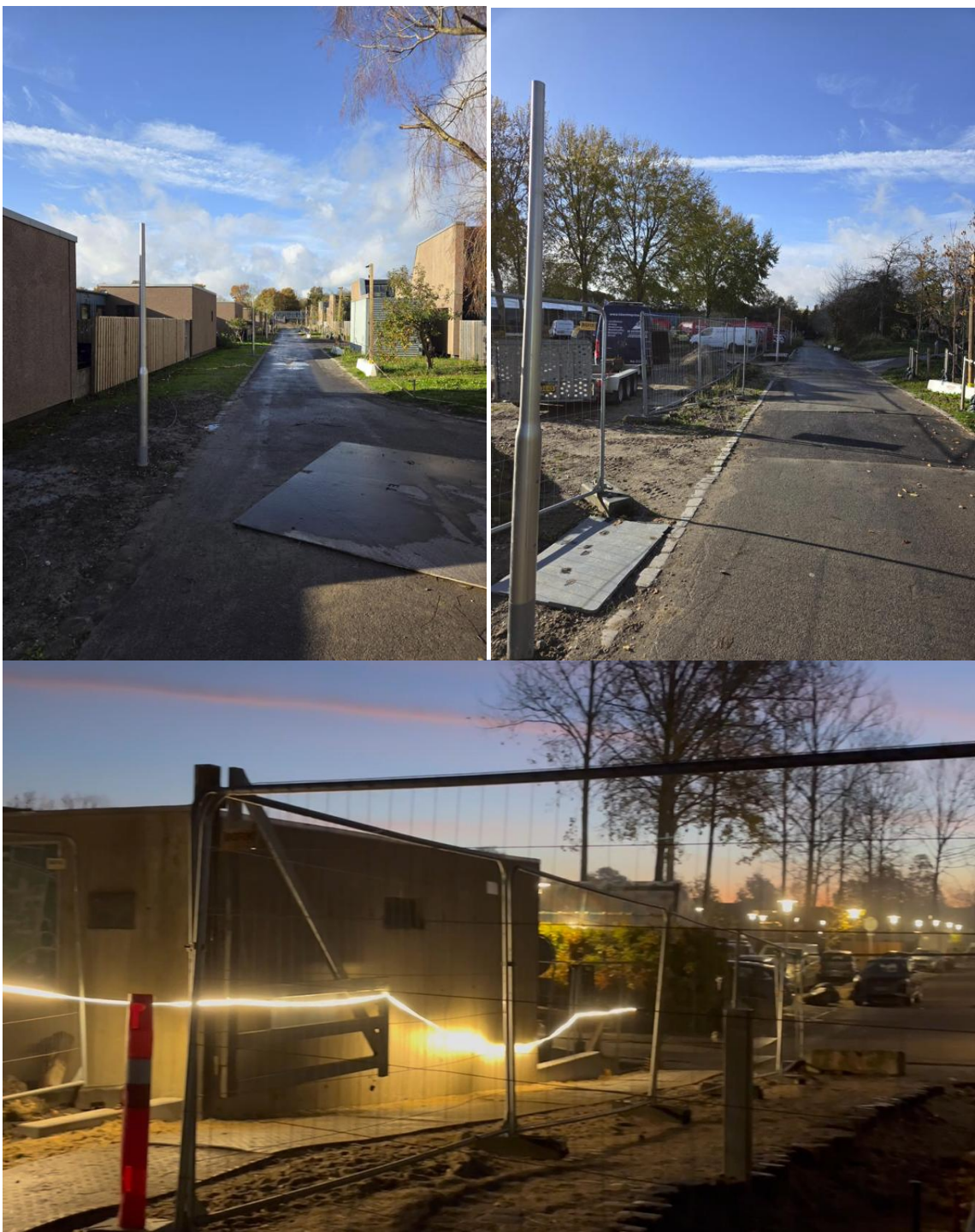
Trafik og adgangsveje – Generelt

- Udfordringer med parkeret biler på Cykelstien mellem Over og Neder
 - De sidste to aftner er lågen blevet ødelagt. Skal vi fortsætte med denne aflukning, eller skal vi blot lade folk køre ind og parkere og køre videre ind i Galgebakken via denne cykelsti?
- Entreprenør-kørsel omkring Beboerhusudvidelsen afsluttes i november måned
- OKN flytter deres træer og buske fra boldbanen i Øster, så E&P kan reetablere denne
- Parkeringsplads B bliver reetableret, så denne er klar til overlevering i januar.
- Der er spurgt til om tunnel under Kærmosevej kan åbnes igen. Det kan det godt, men E&P vil ikke tage ansvar for sikkerheden, da der er meget privat bilkørsel mellem Neder og Over for tiden. Hvad er HPU's holdning?
- Vand i bagstræder i Torv. Rådgiver er sammen med E&P ved at undersøge årsagen hertil.



Belysning

- **Status for opsætning af Albertslund lamper:**
De manglende armaturer ved stien til tunnelen, og mellem Vester lige og ulige bliver monteret denne uge. (Uge 45)
- Masterne mellem Neder og Over, bliver monteret i samme omgang som der bliver monteret master på Parkeringsplads B (forventes opstart i uge 2)
- **Midlertidig belysning ved rampe fra indkørsel C, foran Købmand og på Torvet, Rullebakken mv.**
E&P har opsæt midlertidige lyskæder



Legepladser

Øster: Forventes færdig i indeværende uge

Over: Forventes færdig i indeværende uge

Sten: Forventes færdig i uge ultimo november

Neder: Pågår

Sønder: Forventes færdig samtidig med det øvrige udeområde i Sønder



Beboerhusudvidelse

Indv. arbejder blev afleveret i uge 44 og flytning af værksteds inventar skete i går

Udestående arbejder:

Tilkobling af forsyning

Udvendigt terræn-arbejder

Flytning af keramikovn

Ibrugtagningstilladelse fra Kommunen



Indkørsel D

Ønskes denne bevares?

Neder 204

Aftalt med beboeren, at de får en låge i deres hegns fag mod syd.

Når de er flyttet ind, afklarer vi med dem, om de ønsker opsat låge i passagen mod betonvægge.

Varmeunits varmekorurening

Der vil altid være en vis form for varmeafgivning fra rør og veksler på primær side selvom der ikke er flow på sekundær side.

Rottespærre

WSP oplyser at en rottespærre skal monteres i brønde hvor der er tilløb af spildevand og regnvand. Det betyder at det er montering i en hovedbrønd og typisk i en skelbrønd, inden udløb på hovedkloakkerne.

Placering og omfang skal koordineres med HOFOR.

Ovenlysvinduer

Oversigt over defekte ovenlysvinduer:

Espersen tilkaldes af Kenneth Fuglsang for at undersøge beboerklager.

Viser det sig at være en byggeteknisk fejl, sendes sagen til E&P.

E&P har hidtil selv rekvireret Espersen i 12 af 30 boliger.

Vi afventer E&P's løsning for de resterende boliger og er i tæt dialog for hurtig afklaring

Status på aftaler/ikke aftaler hegn og låger

KRO

Materiale fra rullebakken

Hvornår er der ryddet alt mellem Over og Sten?

Disse er fjernet og der fri passage

Wawin koblingsdåser, utætheder – status for sager

Wawin har erkendt, at de har haft produktionsfejl på nogle af deres koblingsdåse.

Driften har fået instruks for hvordan evt. udskiftning af armaturer skal foregå fremadrettet

Korrespondanceafbryder

Status for reklamationsagen ønskes.

KRO

Defekte ovenlysvinduer i Galgebakken		
Adresse:	Status	Udført
Vester 808	Videresendt fra E&P til Espersen	Ja
Vester 819	Videresendt fra E&P til Espersen	Ja
Vester 813	Videresendt fra E&P til Espersen	Ja
Over 925	Videresendt fra E&P til Espersen	Ja
Torv 316	Videresendt fra E&P til Espersen	Ja
Torv 312	Sendt til E&P	Ikke endnu
Torv 504	Videresendt fra E&P til Espersen	Ja
Torv 514	Videresendt fra E&P til Espersen	Ja
Øster 302	Videresendt fra E&P til Espersen	Ja
Øster 809	Videresendt fra E&P til Espersen	Ja
Sten 603	Videresendt fra E&P til Espersen	Ja
Torv 709	Videresendt fra E&P til Espersen	Ja
Vester 922	Videresendt fra E&P til Espersen	Ja
Torv 316	Sendt til E&P	Ikke endnu
Sten 210	Sendt til E&P	Ikke endnu
Øster 302	Sendt til E&P	Ikke endnu
Torv 713	Sendt til E&P	Ikke endnu
Vester 420	Sendt til E&P	Ikke endnu
Torv 502	Sendt til E&P	Ikke endnu
Vester 908	Sendt til E&P	Ikke endnu
Vester 906	Sendt til E&P	Ikke endnu
Vester 215	Sendt til E&P	Ikke endnu
Torv 718	Sendt til E&P	Ikke endnu
Torv 716	Sendt til E&P	Ikke endnu
Vester 216	Sendt til E&P	Ikke endnu
Skrænt 224	Sendt til E&P	Ikke endnu
Torv 509	Sendt til E&P	Ikke endnu
Over 927	Sendt til E&P	Ikke endnu
Torv 508	Sendt til E&P	Ikke endnu
Torv 514	Sendt til E&P	Ikke endnu