

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 131

3. februar 2026 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 - afbud

- Vinie Hansen - formand, VA, BO-VEST

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

Fra rådgiver:

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

DAGSORDEN

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden for HPU 131

1.1 Godkendelse af dagsorden

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

Der var følgende forslag til indhold i kommende Byggeposten:

- Væg mellem opdelte A-boliger – støj og sprækker
- Skimmel – under grundig udredning
- Trafik og adgangsveje
- Undertryksanlæg
- Beboerhusudvidelse
- Stalddøre – havedøre i rækkehuse
- Stormkrog på halvdøre/stalddøre
- Røde trækrør i terræn
- Tunnellen ved Trippendalstien er åbnet
- Filmen om Galgebakken fremvises søndag den 8. marts i beboerhuset.
- Refusion for elforbrug ved undertryksanlæg

2.2 Beboerhenvendelser

Se præsentation fra rådgiver

Væg mellem opdelte A-boliger – Støj og sprækker

Christian Lang oplyste, at den udførte lukning opfylder BR18 krav for boligadskillende væg.

Hvad angår støj, så oplyste Christian Lang, at væggen opfylder reglerne for lyd.

Samlingen mellem gips og beton strimles med armeringsbånd. Som det også tidligere er oplyst, så vil det ikke kunne udelukkes, at der opstår kosmetiske revner mellem lette og tunge konstruktioner, hvilket også er tilfældet her.

Christian Lang oplyste videre, at det ikke kan forventes, at entreprenøren udbedrer disse sprækker ved 1-års gennemgangen. Det er pudset, der er lagt på armeringsstrimlen, der sprækker.

Kristian Overby oplyste, at byggeprojektet ikke kan gøre noget ved sprækkerne i den form, de er i nu. Han oplyste videre, at man evt. kunne anviser en form for pynteliste, man lægger hen over samlingen, men det vil som nævnt ikke være en del af projektet.

GAB kan tale med driften i forhold til, om det er et forhold, som man vil se på ved fraflytninger.

Skimmel i en bolig

Christian Lang oplyste, at der medio december 2025 blev foretaget luftprøvemåling i boligen. Målingen blev udført på baggrund beboerens henvendelse til ejendomskontoret. Luftprøvemålingen viste, at der var skimmelsvamp i luften. Der er ingen synlige skimmelangreb og heller ikke fundet skimmelsporer på beboerens inventar.

Der igangsættes flere tiltag for at kortlægge mulige årsager til det niveau af skimmelsvamp i boligen. Skimmel findes naturligt overalt, så der er behov for at finde ud af, hvordan den er kommet ind i boligen. Der er aftalt genhusning for beboeren, mens undersøgelsen foregår.

GAB opfordrede til, at man fik styr på UTA anlæggene. Rådgiver nævnte, at der arbejdes på det og at sagen har høj prioritet.

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Filterskifte til ventilationen

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

Christian Lang oplyste, at de afventer svar fra Enemærke & Petersen. DP Ventilation, der har udført arbejdet, er gået konkurs.

Ovenlyskupler - motor/beslag

Der var spørgsmål til ændring af motorophæng ved ovenlyskupler.

Christian Lang oplyste, at det drejer sig om ovenlyskupler i badeværelset i B-boliger. Han oplyste videre, at Velux har skiftet dem alle sammen og opgaven er løst.

Korrespondance-afbryder, der mangler i nogle boliger

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

Kristian Overby oplyste, at den bedste løsning vil være at fræse i væggen, mens den nemmeste løsning vil være en trådløs model. Den trådløse model er imidlertid ikke så driftssikker, som modellen med fræsning i væggen. Lige nu arbejdes der i et dialogspor for afklaring af sagen.

Fra midten af Torv er der monteret korrespondance-afbrydere.

Kristian Overby vil, efter en nærmere afklaring, vende tilbage med yderligere på et senere møde.

Manglende elforsyning til UTAer.

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

I Over og fremefter er der fællesstrøm på fra starten. Det fremgår dog anderledes på eltavlerne, da eltavler var bestilt på forhånd. Mærkater på eltavler, der er påsat ved en fejl, vil blive fjernet i forbindelse med 1 års gennemgangen.

Kristian Overby oplyste, at der arbejdes på udbetaling af refusion for de berørte beboere, hvor UTAen er blevet forsynet med strøm fra boligen.

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?

Dette punkt blev udskudt til næste møde.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se præsentation fra rådgiver

Trafik og adgangsvej - Generelt

Christian Lang oplyste om følgende:

Grusopbygning på parkeringsplads B og brostenskanten

- Brosten er sat ud fra de få eksisterende koter, der fandtes. De står ca. 2 cm over grus, hvilket ikke kan kasseres. Hvis dette ikke kan accepteres, så må der laves et lokalt grustilslag ved ramper. Kristian Overby oplyste at entreprenøren planlægger lidt udbedringsarbejder, når vejret tillader det, og her vil de lægge lidt mere grus på ved ramperne. Da grusparkeringspladsen blev udført i december var det forholdsvis vådt, hvilket gjorde det svært at banke gruset ordentlig hårdt.
- Der er rømmet 10 cm for at komme ned til egnet bærelag og herefter genopbygget med leret vejgrus svarende til det, man tidligere har anvendt i Galgebakken.

Der var fra grønt udvalg bemærkninger om, at der mod aftale er lagt et tykkere lag topgrus på parkeringsplads B samt forkert højde på brostenskanten. Grønt udvalg havde oplyst, at der kun skulle være 5 cm leret vejgrus. Christian Lang vil se på sagen og finde ud af, hvorledes arbejdet er udført ved parkeringsplads B og C og vende tilbage med det på næste møde.

Hvornår kommer der gelænder på trapperne fra Over-stræder mod Trippendalstien?

Der kommer gelænder på trapperne fra Over-stræder mod Trippendalstien, når frosten er væk.

Fejning ved supercykelstien og ved indkørsel A.

Deltagere oplyste, at der er blevet fejlet, men at det endnu ikke er godt nok.

Parkeringsplads D. Grønt udvalg og GAB er enige om, at den omtalte grønne ø ikke skal genetableres. Dette princip gælder således også fremover for grønne øer, der helt er nedlagt/forsvundet.

Status/proces for udbedring af parkeringspladser bag Torv og Vester.

OKNygaard vil gå i gang med udbedringen, når vejret tillader det. Parkeringsarealer skal være færdige senest den 1. maj.

Enemærke & Petersen forventer at gå i gang med pergolaerne ved Købmanden i uge 6, hvis vejret tillader det. Når pergolaerne er færdige, så skal belægningen gennemgås og udbedres.

Tunnelen under Kærmosevej er åbnet. Ejendomskontoret vil sørge for opsætning af skilte, hvorpå broernes bæreevne angives.

Belysning

Albertslund Forsyning er klar til at igangsætte opsætning af nye Albertslund lamper på Trippendalstien og parkeringsplads B. Der afholdes et vejsyn den 11. februar 2026 for fastlæggelse af lampers placering.

Arbejdet med opsætning af lamper påbegyndes hurtigst muligt efter vejsynet.

Legepladser

Øster: Godkendt af legepladsinspektør

Over: Godkendt af legepladsinspektør

Neder: Godkendt af legepladsinspektør

Sten: Pågår inkl. vandforsyning til giraf-bruser

Sønder: Forventes færdig samtidig med det øvrige udeområde i Sønder

Beboerhusudvidelsen

Christian Lang oplyste, at der har været afholdt afleveringsforretning den 3. februar 2026.

Der mangler stadig aflevering af de sidste dokumenter for at kunne skrive til kommunen om ibrugtagningstilladelse. Beboerhuset må ikke ibrugtages før, der er modtaget ibrugtagningstilladelse fra kommunen.

Kristian Overby oplyste, at hovedparten af de konstaterede fejl og mangler er inde i D2 boligen, så man må afvente udbedringen inden, der foretages udlejning. Værksted og beboerudlån kan tages i brug, når ibrugtagningstilladelsen forelægges.

Der er stadig et økonomisk tilbagehold mod Flexmodul.

En deltager spurgte til ønsket om en løsning ved indgangen/rampen, hvor der er et fald på ca. 15 cm. Det blev foreslået, at der opsættes plantekummer, for at sikre, at man ikke kan falde ned.

En deltager spurgte om, hvorledes lyset i værkstedet er lavet. Tænder/slukker det ved bevægelsessensorer, for det vil ikke fungere? Christian Lang vil se på det.

Status på aftaler hegn og låger

Kristian Overby oplyste, at tømrer vil kunne lave låger for 6.000 kr.

Kristian Overby tænker over, hvorledes processen skal være og vender tilbage på et kommende møde.

Emhætter

Christian Lang og Kristian Overby oplyst, at Thermwork den 13. og 15. januar har udført målinger for volumenstrøm og lyd i 10 boliger. Rapporten er modtaget den 3. februar, men den er endnu ikke blevet læst. Resultatet af målingerne vil blive formidlet på et kommende møde.

Dør-placering til bagerste værelse i A-boliger

Christian Lang oplyste, at Enemærke & Petersen har oplyst en foreløbig pris på ca. 30.000 kr. ex. moms. pr. dør. Prisen inkluderer tømrerarbejde, gips, gulv, dørmontage, el- og malerarbejde.

Kristian Overby oplyste, at det kan være svært at placere et ansvar for det udførte. Man kan evt. se på det senere.

Revideret løsningsforslag til fodboldbanen

Enemærke & Petersen foreslår at aflevere arealet som en åben græsplæne til fri anvendelse i stedet for at reetablere fodboldbanen. Hvis dette ønskes, så kan Enemærke & Petersen evt. indkøbe fx fritstående mål, et gyngestativ eller andet efter ønske. Reetablering af fodboldbane er meget vanskelig på grund af mange ledninger og fjernvarme i jorden. Ledningerne er opmålt, og respektafstande begrænser banens størrelse. En ny boldbane kan etableres i stil med billedet i rådgivers præsentation med en maksimal størrelse på ca. 7 × 14 m (BxL) og med lave bander.

Deltagerne fra GAB vil tage emnet med til det kommende ordinære beboermøde.

Betonkanter ved stræder / snerydning

Christian Lang oplyste at betonflisekanter som aftalt flyttes 20 cm ud, men i Over 3 står der et brønddæksel ca. 10 cm fra rampen.

Kristian Overby foreslog, at man beholder det etablerede, som det er lavet. Ejendomskontoret høres om løsningen. Hvis de kan komme til, så bevares løsningen, da der måske er plads for kørsel med deres maskiner på den modstående side af stien.

Efter mødet: Ejendomskontoret har accepteret, at betonflisen ved Over forbliver, hvor den er.

Halvdøre/stalddøre sikring mod at ryge ind facade

Er der fundet en løsning på at havedøren i B-boliger (måske også C- boliger) banker ind i betonfacaden og A-boligen banker ind i vindue?

Forholdet har tidligere været drøftet på HPU, hvor det blev besluttet, at der blev monteret stormkroge på disse udadgående døre, som enten kan slå mod fiberbeton (B- og C-boliger) eller mod vinduet (A-boliger).

Kristian Overby oplyste, at emnet er kommet op igen – måske fordi der nogle steder ikke er blevet monteret stormkrog. Han foreslog, at emnet bliver omtalt i Byggeposten, så beboerne kan henvende sig, hvis de mangler montering af stormkrog.

En deltager oplyste om en løsning med at montere en gummidel på håndtaget, så den udvendige del af dørhåndtaget ikke laver skade på fiberbeton, når døren åbnes.

Hvornår bliver de 10 halvdøre i Sten 2 og Vester 6 udskiftet med halvdøre som åbner indad.

Der er for nuværende ikke nogen aftale herom. Hvis der stilles krav til entreprenøren om at skifte disse døre, vil de kræve betaling herfor.

Christian Lang oplyste, at der er lavet anmærkning omkring dette forhold. Kristian Overby vil se på det.

Punkt 11: Eventuelt

Trækrør til kommende belysning

Der blev spurgt om, hvad de røde rør, der har ligget på parkeringspladserne, bruges til. Svaret var, at de skal anvendes til kommende belysning.

Fejl og mangler i internetinstallationerne i etape 1.

Der blev spurgt til status på kontrol og udbedring bagud.

Kristian Overby oplyste, at emnet medtages på næste møde

Beboermanual/vejledning – beskrivelse af varmeanlæg

En deltager efterspurgte en vejledning til varmeanlægget.

Kristian Overby ser på det og vender tilbage på kommende møde.

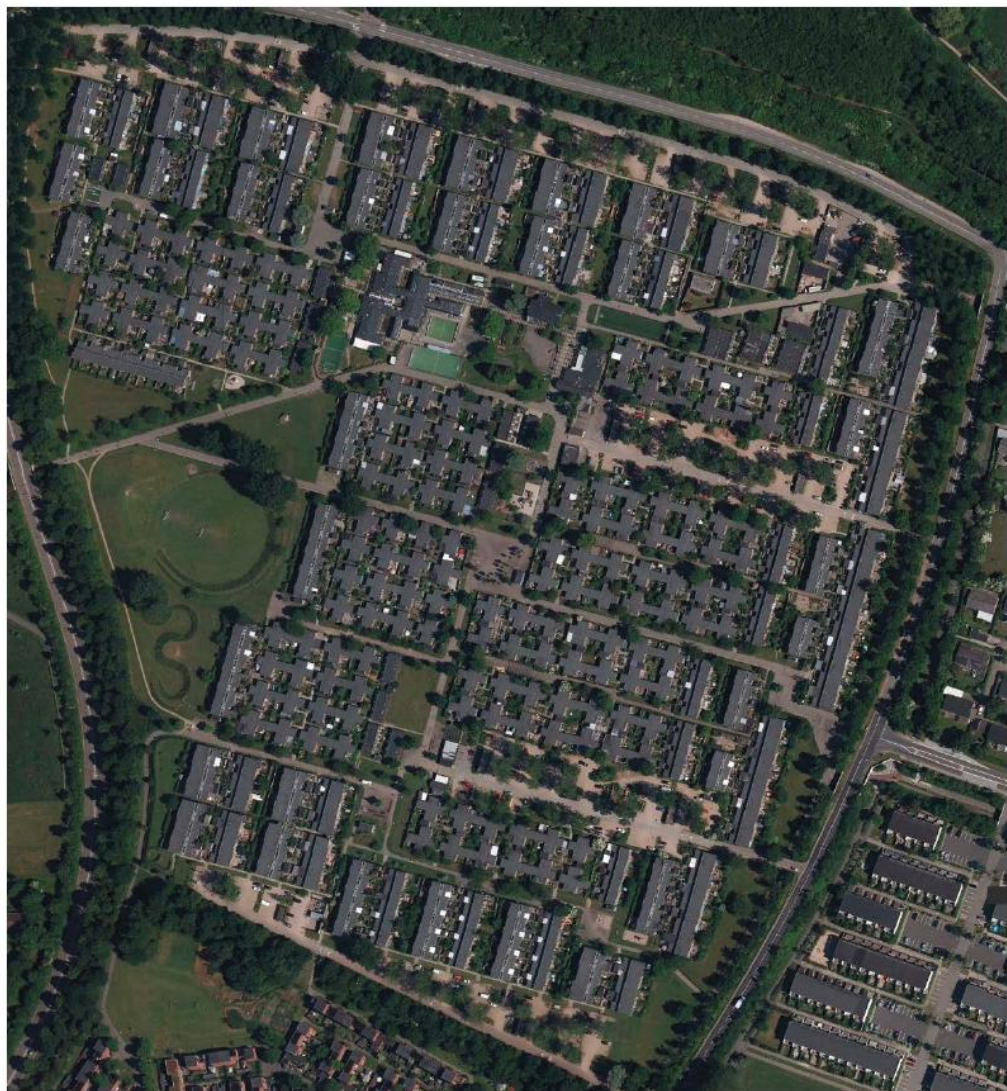
Næste afholdes den 10. marts 2026 kl. 16.30 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

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	Med forliget er muligheden for at forfølge entreprenør udgået. Der vurderes også at vi havde en dårlig sag. KRO anbefaler at sagen skrinlægges.		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 støjdempe 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 beboer 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 131 Januar 2026

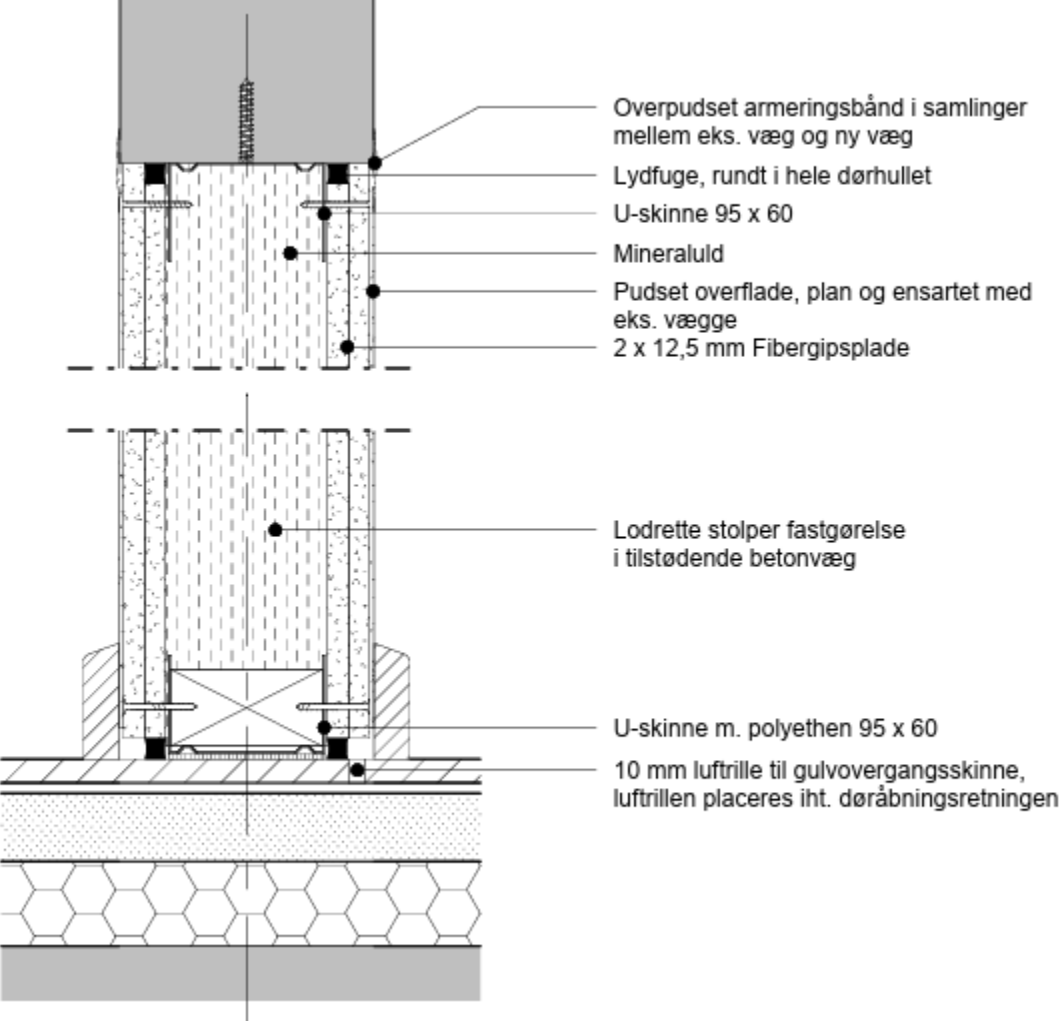
2. Beboerhenvendelser

Væg mellem opdelte A-boliger - Støj og Sprækker

Den udførte lukning opfylder BR18 krav for boligadskillende væg

Den udførte løsning er bedre end de gamle lukninger vi har set med gasbeton.

Samling mellem gips og beton strimles med armeringsbånd.
Som det også tidligere er oplyst, vil det ikke kunne udelukkes, at der sker kosmetiske revner mellem lette og tunge konstruktionen og det også er tilfældet her



3. Opfølgning fra sidste møde

Filterskifte til ventilationen

Kan E&P dokumentere deres filterskifte i 1 år?

Afventer svar fra E&P, hvis de kan få det fra DP Ventilation som er gået konkurs

Ovenlyskupler – motor/Beslag

Der var spørgsmål til ændring af motorophæng ved ovenlyskupler

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 vil sørge for at informere nye beboere i forhold til elforbrug til UTAer og compensation.

I over og fremefter er der fællesstrøm på fra starten. Det fremgår dog anderledes på eltavlerne, da eltavler var bestilt på forhånd. Der laves nye merkater ved 1 års gennemgang.

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?

Trafik og adgangsveje – Generelt

- Grusopbygning på parkeirngsplads B og Brostens kant
 - Brosten er sat ud fra de få eksist koter der fandtes. De står ca. 2 cm over grus, hvilket ikke kan kasseres. Hvis dette ikke kan accepteres, må der laves en lokal grustilslag ved ramper
 - Der er rømmet 10 cm for at komme ned til egnet bærelag og herefter genopbygget med leret vejgrus svarende til det man tidligere har anvendt i Galgebakken.
- Hvornår kommer der gelænder på trapperne fra Over-stræder mod Trippendalstien? **Afventer E&P**
- Fejning ved supercykelstien og ved indkørsel A
- Parkeringsplads D. Grønt udvalg og GAB er enige om at den omtalte grønne ø ikke skal genetableres. Dette princip gælder således også fremover for grønne øer der helt er nedlagt/forsvundet.
- Status/proces for udbedring af parkeringspladser bag Torv og Vester OKN vil i gang med dette når vejret tillader det – P-arealer skal være færdige senest 1.maj
- E&P forventer at gå i gang med pergolaerne ved Købmanden i denne uge (uge 6). Når pergolaer er færdige skal belægningen gennemgås og udbedres
- Tunnellen under Kærmosevej er åbnet



Belysning

Status for opsætning af Albertslund lamper:

Albertslund Forsyning er klar til at igangsætte opsætning af nye lamper på Trippendalstien og parkeringsplads B.

Vejsyn afholdes den 11/02 for fastlæggelse af lampers placering.

Arbejdet påbegyndes hurtigst muligt efter vejsynet.



Legepladser

Øster: Godkendelse af legepladsinspektør

Over: Godkendelse af legepladsinspektør

Neder: Godkendelse af legepladsinspektør

Sten: Pågår – inkl. vandforsyning til giraf-bruser

Sønder: Forventes færdig samtidig med det øvrige udeområde i Sønder



Beboerhusudvidelse

Afleveringsforretning d.3 februar

Udstår:

Ibrugtagningstilladelse

Mangeludbedringer

Der er stadig et økonomisk tilbagehold mod Flexmodul



Status på aftale om hegn og låger

KRO

Emhætter

Thermwork har udført målinger i 10 boliger for volumenstrøm- og lydmålinger d. 13. og 15. januar.

Dørplacering bagerst værelse i A-boliger

Foreløbig pris fra E&P: ca. 30.000 kr. ex.moms. pr. dør.

Prisen inkluderer tømrerarbejde, gips, gulv, dørmontage, el- og malerarbejde.

Revideret løsningsforslag til boldbane

E&P foreslår at aflevere arealet som en åben græsplæne til fri anvendelse, i stedet for at reetablere fodboldbanen.

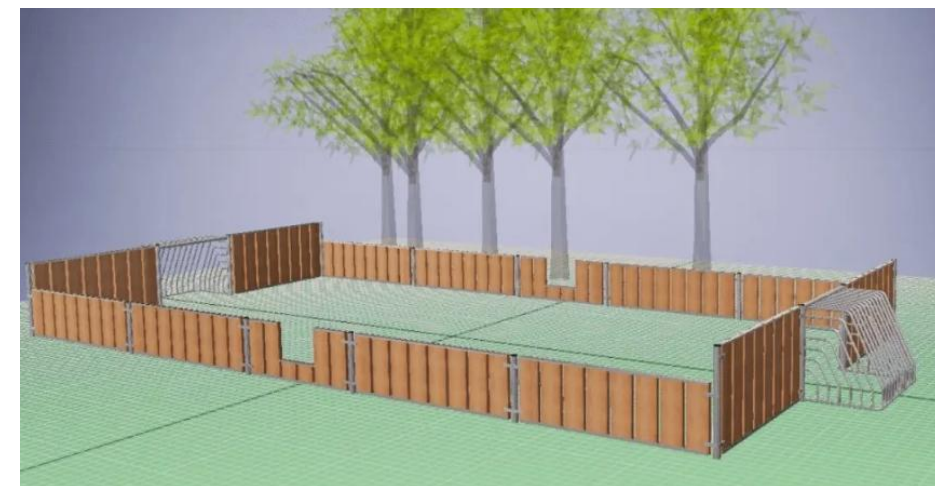
Hvis dette ønskes, kan E&P evt. indkøbe fx fritstående mål, et gyngestativ eller andet efter ønske.

Reetablering af fodboldbane er meget vanskelig pga. mange ledninger og fjernvarme i jorden.

Ledningerne er opmålt, og respektafstande begrænser banens størrelse.

En ny boldbane kan etableres i stil med billedet.

Maks. størrelse: ca. 7 × 14 m (BxL). Og med lave bander.



Brostenskant ved stræder vs. snerydning

Brostenskanter flyttes som aftalt 20 cm ud, men i Over 3 står der et brønddækset
Ca. 10 cm fra rampen

Halvdøre/stalddøre sikring mod at ryge ind i facade

Er der fundet en løsning på at havedøren i B-boliger (måske også C- boliger) banker ind i
betonfacaden og A-boligen banker ind i vindue?

Forholdet har været drøftet tidligere på HPU, hvor det blev besluttet, at der blev
monteret stormkroge på disse udadgående døre som enten kan slå mod fiberbeton (B-
og C-boliger) eller mod vinduet (A-boliger)

Hvornår bliver de 10 halvdøre i Sten 2 og Vester 6 udskiftet med halvdøre som åbner
indad

Der er for nuværende ikke nogen aftale herom. Hvis der stiller krav til entreprenøren om
at skifte disse døre, vil de kræve betaling herfor





Gældende fra uge 7



Byggeplads
Ingen adgang



Byggeplads hegn



Gangsti



Fodgængerovergang



Lysregulering



Beboer- og håndværker
parkering



HC parkering



Ejendomskontor



Købmand



Vaskeri



Beboerhus



Legeplads



Værksted (adgang efter aftale)



Afsætningsområde til
genbrugsplads



Affaldsstation



Berit - beboerkoordinator



Beboerudlånet



Busruter:

143, 144: Vallensbæk st.
– Ballerup

141, 149: Glostrup st. –
Albertslund st.

93N: Roskilde st. –
Rådhuspladsen st.

Indkørsel
forbudt

Bakkens
hjerte

Bus 93N, 141,
143, 144, 149

Bus 93N, 141,
149

Bus 143,144

Supercykelsti
Albertslundruten
er midlertidigt
lukket. Brug
alternativ Gamle
Landevej.

11/5 4/5

20/4

13/4

16/3

9/3

23/2