

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 133

7. april 2026 klokken 16.00-17.30 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret

Deltagere:

- Jens Ellesøe Olsen, GAB - afbud
- Birthe Y. Nielsen, GAB – afbud
- 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, selvstændig
- Dan Kenneth Levin Hansen, ejendomsleder Galgebakken

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

- Opdatering om skimmel i 2 boliger og registrerede fugtproblemer i øvrige boliger
- UTA anlæg
- Parkeringspladsernes genopretning
- Tidsplan for færdiggørelsen
- Belysning
- Emhætter
- Film om renovering i Galgebakken
- Venteliste til boliger i Galgebakken
- Boldbanen

Generelt et ønske om et tema om færdiggørelse af udearealer. Dette bliver evt. først næste byggepost

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Se præsentation fra rådgiver

Skimmelsituationen i 2 boliger i Vester

Bolig 1

Christian Lang oplyste, at de indenfor den nærmeste fremtid forventer at modtage afrapportering fra skimmelanalyser og den udførte røgstest. Det er mundtligt overleveret fra teknikeren, at der er fundet et ganske lille hul i epoxytætningen mod krybekælderens, hvor der kunne komme røg igennem, når der blev lavet stort undertryk i boligen. Det er ikke sikkert, at det har været udslagsgivende, men hullet reklameres til entreprenøren og udbedres. Der er fundet skimmelvækst under køkkenskabet, som vurderes at være en kombination af støv fra udførelsesperioden og noget ældre vand/fugt. Efter udbedring af epoxy foreslås boligen grundigt rengjort og der foretages nye skimmelmålinger. Hvis disse er negative, kan boligen igen bebos.

Bolig 2

Christian Lang oplyste, at de har haft Wavin, Ribe VVS og Albertslund VVS oppe og kortlægge årsagen til utæthederne på vandsystemet. Det viste sig, at armaturet har været skruet for dybt ind i koblingsdåsen og at denne derfor er blevet ødelagt. Det har medført, at der er lækket ganske små mængder vand, men over længere tid. Dette har medført opfugtning af badeværelsesvæggen og været årsagen til skimmeludbruddet.

En bolig i Vester og en i Neder

Christian Lang oplyste, at de i disse boliger også fik Wavin, Ribe VVS og Albertslund VVS til at undersøge koblingsdåserne og her var udfordringen den samme, idet armaturet har været skruet for dybt ind i koblingsdåsen.

Det videre forløb angående koblingsdåser og vandskader bliver i flere spor.

- 1) Reklamation over skaden
- 2) Udbedring af skaden, udtørring og genopbygning. Det skal samtidig afklares, om der også er sket opfugtning i naboboliger
- 3) Overvejelser om udvidet kontrol i øvrige boliger

Der er mundtligt varslet reklamation angående koblingsdåserne til Enemærke & Petersen. Senere vil det også ske skriftligt.

Rådgivers VVSer foreslår udvidet kontrol ved trykprøvning, da det tidligere har været ok. Det er endnu uvist, hvorledes kontrollen skal udtages.

Der blev spurgt til, om fejl ved koblingsdåser skyldes produktionsfejl og/eller monteringsfejl. I disse tilfælde er det vurderet, at der er tale om en monteringsfejl.

En deltager opfordrede til, at de berørte beboere, der er genhuset grundet fund af skimmel, informeres bedre.

Kristian Overby oplyste, at hvor der er konstateret skimmelårsag, så forfølges det. Der hvor årsagen ikke er fundet endnu, afventes der rapport. De berørte beboere skal orienteres yderligere.

En deltager spurgte om, hvad skal der til, før man er betrygget. Christian Lang oplyste, at man nu afventer afrapportering og handlingsplan fra fugttekniker. Når den foreligger, så vil der blive lavet en plan.

Kristian Overby vil på et næstkommende møde vende tilbage med en plan for det videre arbejde og oplysninger om omfanget af de fejl, der er fundet.

Efter mødet er det oplyst, at Albertslund VVS er igangsat med at lave trykprøvninger i flere boliger i Vester.

Filterskifte til ventilationen

Christian Lang oplyste, at JEM har fremsendt liste til Driften for overblik over den service, som de er bekendt med har været udført på ventilationsanlæggene frem til og med Torv. Fra Øster og frem arbejdes der stadig på at afklare, hvornår der er foretaget filterskift. Driften har indgået driftsaftale med et andet firma end JEM. Fremadrettet vil det således ikke være JEM, der kommer til at servicere anlæggene efter det første års service fra entreprenøren.

En deltager oplyste, at HPU har bedt om liste over, hvornår der er skiftet filtre. Listen er nu modtaget og er under gennemgang.

Status UTA'er

Christian Lang oplyste, at udbedring af defekte UTA'er foregår. Lejere i B-boliger med UTA'er begynder nu også at få 14- dags og 3-dagsvarslinger.

En deltager spurgte, om er der mere støj grundet skift fra 30W til 50W motor og om motoren passer til rørdimensionen. Kristian Overby afventer svar.

Christian Lang oplyste, at der vil være en summen ved udtag fra UTA'er. Der skal ikke være høj støj.

En deltager udbad sig en samlet redegørelse for UTA'er med historik om, hvad der er gået galt og hvad er gået godt. Dette er for at danne sig et overblik over det. Der ønskes i hovedpunkter en oversigt over, hvad der er sket. Christian Lang oplyste, at rådgiver løbende har informeret omkring UTA'er til HPU med den viden, de har ligget inde med.

Enemærke & Petersen har anerkendt, at UTA'er er samlet forkert, og det er derfor, de har påtaget sig ansvaret for at gennemgå dem alle sammen.

En deltager bad om, at emnet og status også bliver omtalt i Byggeposten.

Oversvømmede haver ud for Neder 8

Christian Lang afventer svar fra Enemærke & Petersen.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se præsentation fra rådgiver

Trafik og adgangsvej - Generelt

Christian Lang oplyste, at der lige nu er fokus på logistikken omkring indflytning af beboere i Sønder og disse beboeres adgangsveje, processen omkring udbedring af parkeringspladser i Torv og Vester samt at planlægningen af asfaltarbejder er i gang og inden længe vil dette blive startet op.

En deltager udtrykte utilfredshed med udførsel af parkeringspladser og mente ikke, at de udføres korrekt. Kristian Overby oplyste, at rådgiver ved landskabsarkitekten vil tjekke det ved afleveringen.

En deltager spurgte om områderne er gennemfotograferet før renoveringen for dokumentation af, hvorledes det så ud før entreprenøren gik i gang. Det er sket, men det kan være svært at se på en fotografisk gennemgang, om der er opblandet organisk materiale i jorden mv.

Belysning

Albertslund Forsyning er færdige med at opsætte master på supercykelstien, parkeringsplads B og de strækninger, der går gennem Galgebakken.

Tilkoblingen er stadig midlertidig, indtil OKN bliver færdig med trækrørene hen til gravstenen, som skal levere permanent strøm til lamperne.

Masterne ved gavlene i Sønder og på Sønders parkeringsplads bliver lavet, når Enemærke & Petersen er færdig og har trukket sig fra området.

Legepladser

Sten: Pågår – inkl. vandforsyning til giraf-bruser.

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

Fuglebade i Sønder

Christian Lang oplyste, at betonbundene fra de gamle fuglebade ikke er blevet fjernet, men at de flere steder er medtaget. Han spurgte derfor, om de ønskes bevaret, trods projektet ikke indeholder nye vandledninger hertil, eller kan de fjernes?

GAB vender tilbage efter møde på mandag.

Beboerhusudvidelsen

Døren til værkstedet mangler justering før den opfylder brandkravet. Flexmodul forventer at få styr på dette i april.

Flexmodul er i gang med at udbedre deres udestående mangler. Deadline er udgangen af april.

Der er stadig et økonomisk tilbagehold mod Flexmodul

En deltager oplyste, at hegnet bag beboerhuset ikke er udført som en lukket gård. Det var tidligere en lukket gård og det ønskes der igen.

Kristian Overby oplyste, at Flexmodul har udført arbejdet som bestilt. Hvis det er udført på anden vis, så er det fordi, der er uoverensstemmelse mellem rådgivers tegninger og udvalgets forventninger.

Christian Lang oplyste, at de vil finde ud af det med hegnet. Han ved, hvor det skal være og er i dialog med Henrik fra Udlån herom.

Status på aftaler - hegn og låger

Kristian Overby kan svare, når entreprenøren er ude af området.

Revideret løsningsforslag til fodboldbanen

Rådgiver gennemgår ledninger i jord under boldbanen og muligheder/begrænsninger på stedet

Kristian Overby oplyste, at det ikke er fornuftigt at opføre et nyt hegn på stedet.

En deltager oplyste, at det vil komme på beboermødet.

Emhætter

Christian Lang oplyste, at den udførte rapport fra Thermwork er fremsendt til Enemærke & Petersen og det er aftalt, at der skal holdes et møde med Enemærke & Petersen for afhjælpningen af de anførte forhold i rapporten. Siden sidst er der ikke nyt om testforsøget med at reducere klapre-lydende

Fejl og mangler i internetinstallationerne i etape 1.

DKTV er blevet bedt om at aflevere deres kvalitetssikringsmateriale for alle boligerne. Der arbejdes på, at der gennemføres en afleveringsforretning, hvor fejl/mangler vil blive påpeget.

En deltager har mange billeder fra DKTVs arbejde.

Beboermanual/vejledning – beskrivelse af varmeanlæg

Forslaget er nu sat på aktionslisten.

Der mangler noget om varmeuniten. Det overvejes, om den skal revideres med detaljer om det. Dog er der ikke noget beboerne selv skal gøre med varmeuniten.

Punkt 11: Eventuelt

En deltager bad om at få en liste over overordnede mangler. Det vil Christian Lang og Kristian Overby vende tilbage med.

Christian Lang oplyste, at der ikke er store generelle ting med fejl og mangler i boligerne. Følgende blev nævnt:

- Styring til ovenlysvinduer
- Korrespondanceafbrydere (ej en udførelsesfejl)
- Forhold ved udeområder

Kristian Overby og Christian Lang vil sørge for udskrift fra Dalux.

Næste afholdes den 5. maj 2026 kl. 16 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

Bruttoliste igangværende sager til beslutning

Bruttolisten er opdateret 15-04-2026


















Emne	Beskrivelse	Beslutning	Hvem beslutter	Hvornår

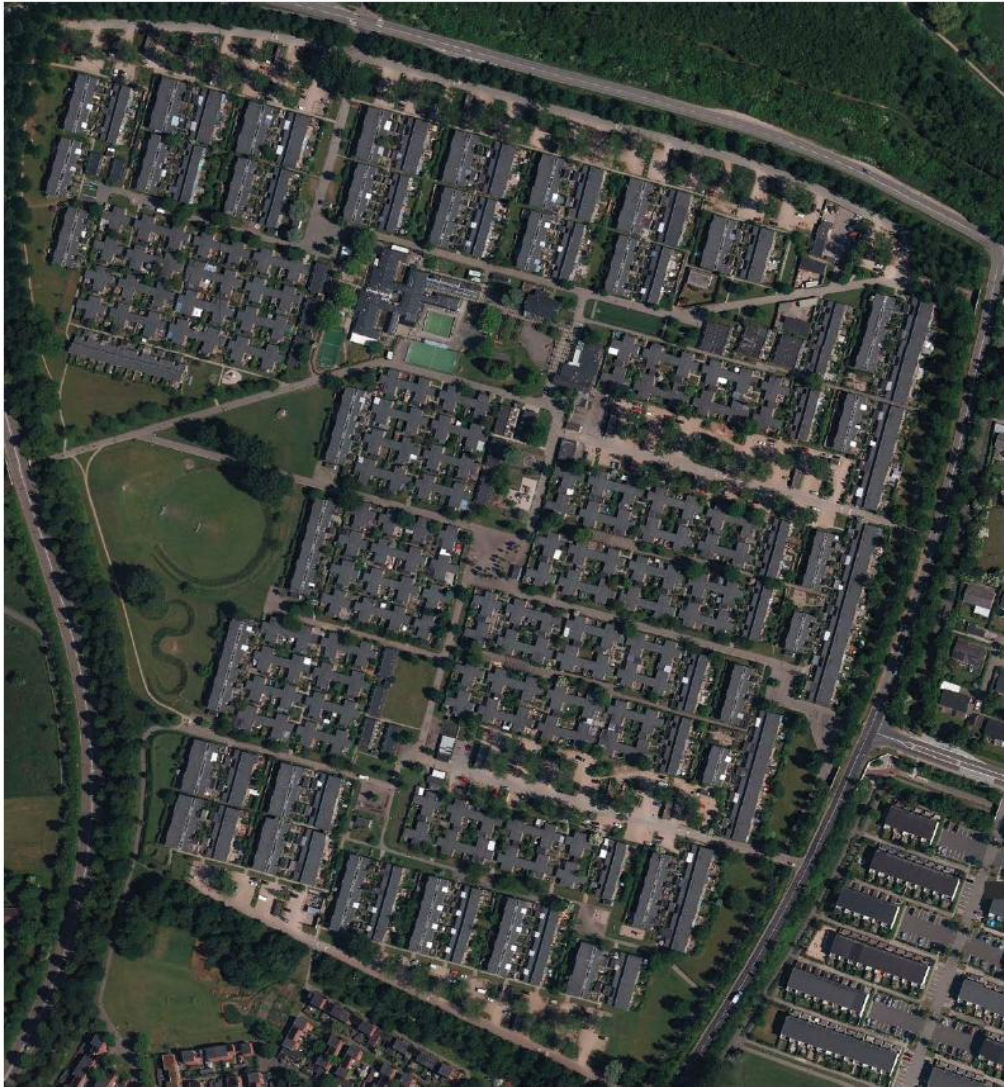
Trappesag	Udskiftning af de trapper, der er monteret i forkert dimension	Med forliget er muligheden for at forfølge entreprenør udgået. Der vurderes også at vi havde en dårlig sag. KRØ anbefaler at sagen skrintlægges.		2026
Ventilationsanlæg og emhættes samspil	Skal beboere der udskifter emhætter via 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 støjdæmpe 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			April 2026
Korrespondanceafbryder ved trappe i rækkehus	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
Dør til værelse i A5-boliger bagerst i stuen	Dør sidder i nogle boliger forkert i forhold til stort vindue	Der skal vurderes ved sagens afslutning om der er midler til ombygning		2026
DKTV-opfølgning på fejl / mangler	Opfølgning på rodet udført arbejde			Medio 2026
Udadgående døre på D-boliger	Hvornår bliver de 10 halvdøre i Sten 2 og Vester 6 udskiftet med halvdøre som åbner indad.			Medio 2026
Beboermanual	Opdatering af afsnit omkring varmeunit og hvad beboerne skal være opmærksomme på			Medio 2026

Gældende fra uge 17



-  Byggeplads Ingen adgang
 -  Byggeplads hegn
 -  Gangsti
 -  Fodgængerovergang
 -  Lysregulering
 -  Beboer- og håndværker parkering
 -  HC parkering
 -  Ejendoms kontor
 -  Købmand
 -  Vaskeri
 -  Beboerhus
 -  Legeplads
 -  Værksted (adgang efter aftale)
 -  Afsætningsområde til genbrugsplads
 -  Affaldsstation
 -  Berit - beboerkoordinator
 -  Beboerudlånet
- Busruter:**
- 141: Glostrup, Ejby st. – Albertslund st.
 - 143: Galgebakken - Vallensbæk st.
 - 149: Smedeland - Albertslund st. - Glostrup st.
 - 93N: Roskilde st. – Rådhuspladsen st.



GALGEBAKKEN

HPU 133 April 2026

3. Opfølgning fra sidste møde

Bolig 1

Vi forventer indenfor den nærmeste fremtid at modtage afrapportering fra skimmelanalyserne og den udførte røgtest. Jonas har telefonisk oplyst, at de kunne fremtvinge lidt røg igennem en ikke visuel åbning ved en rørgennemføring – vi har ingen viden om på nuværende tidspunkt at dette kunne have medført evt. skimmel fra krybekælderen.

Bolig 2

Vi har haft Wavin, Ribe og Albertslund VVS oppe og kortlægge årsagen til utæthederne på vandsystemet. Det viste sig, at armaturet har været skruet for dybt ind i koblingsdåsen og denne derfor er blevet ødelagt.

En bolig i Vester og en i Neder

Disse boliger fik vi også Wavin, Ribe og Albertslund VVS til at undersøge koblingsdåserne og her var udfordringen den samme med at armaturet har været skruet for dybt ind i koblingsdåsen.

Det videre forløb ang. Koblingsdåser og vandskader bliver i flere spor.

- 1) Reklamation over skaden
- 2) Udbedring af skaden, udtørring og genopbygning. Det skal samtidig afklares om der også er sket opfugtning hos naboer
- 3) Udvidet kontrol herfor i øvrige boliger



3. Opfølgning fra sidste møde

Filterskifte til ventilationen

JEM har fremsendt liste til Driften for overblik over den service de er bekendte med, som har været udført på ventilationsanlæggene frem til og med Torv. Fra Øster og frem arbejdes der stadig på at afklare hvornår der er sket filterskift.

Driften har indgået driftsaftale med et andet firma end JEM, så fremadrettet er det ikke JEM som kommer til at servicere anlæggene

Status UTA'er

Udbedring af defekte UTA'er pågår, hvor B-boliger med UTA'er nu også begynder at få 14- dags og 3-dagsvarslinger

Oversvømmelede haver ud for Neder 8

XX

Trafik og adgangsveje – Generelt

- Lige nu er der fokus på logistikken omkring indflytning af beboer i Sønder og disse beboers adgangsveje
- Processen omkring udbedring af parkeringspladser i Torv og Vester
- Planlægning af asfaltarbejder er i gang, og inden længe vil dette blive startet op



Belysning

Status for opsætning af Albertslund lamper:

Albertslund Forsyning er færdige med at sætte master op på supercykelstien, parkeringsplads B og de strækninger, der går gennem Galgebakken.

Tilkoblingen er stadig midlertidig, indtil OKN bliver færdige med trækrørene hen til gravstenen, som skal levere permanent strøm til lamperne.

Masterne ved gavlene i Sønder og på Sønders parkeringsplads bliver lavet når E&P er færdige og har trukket sig fra området.



Legepladser

Sten: Pågår – inkl. vandforsyning til giraf-bruser

Sønder: Forventes færdig samtidig med det øvrige udeområde i Sønder

Fuglebade i Sønder

Beton-bundene fra de gamle fuglebade er ikke blevet fjernet, men er flere steder medtaget.

Ønskes disse bevaret trods at projektet ikke indeholder nye vandledninger hertil, eller kan de fjernes?



Beboerhusudvidelse

Dør til værksted mangler nogle justering førend den opfylder brandkrav – Flexmodul forventer at få styr på dette her i april

Flexmodul er i gang med at udbedre deres udestående mangler. Deadline udgangen af april

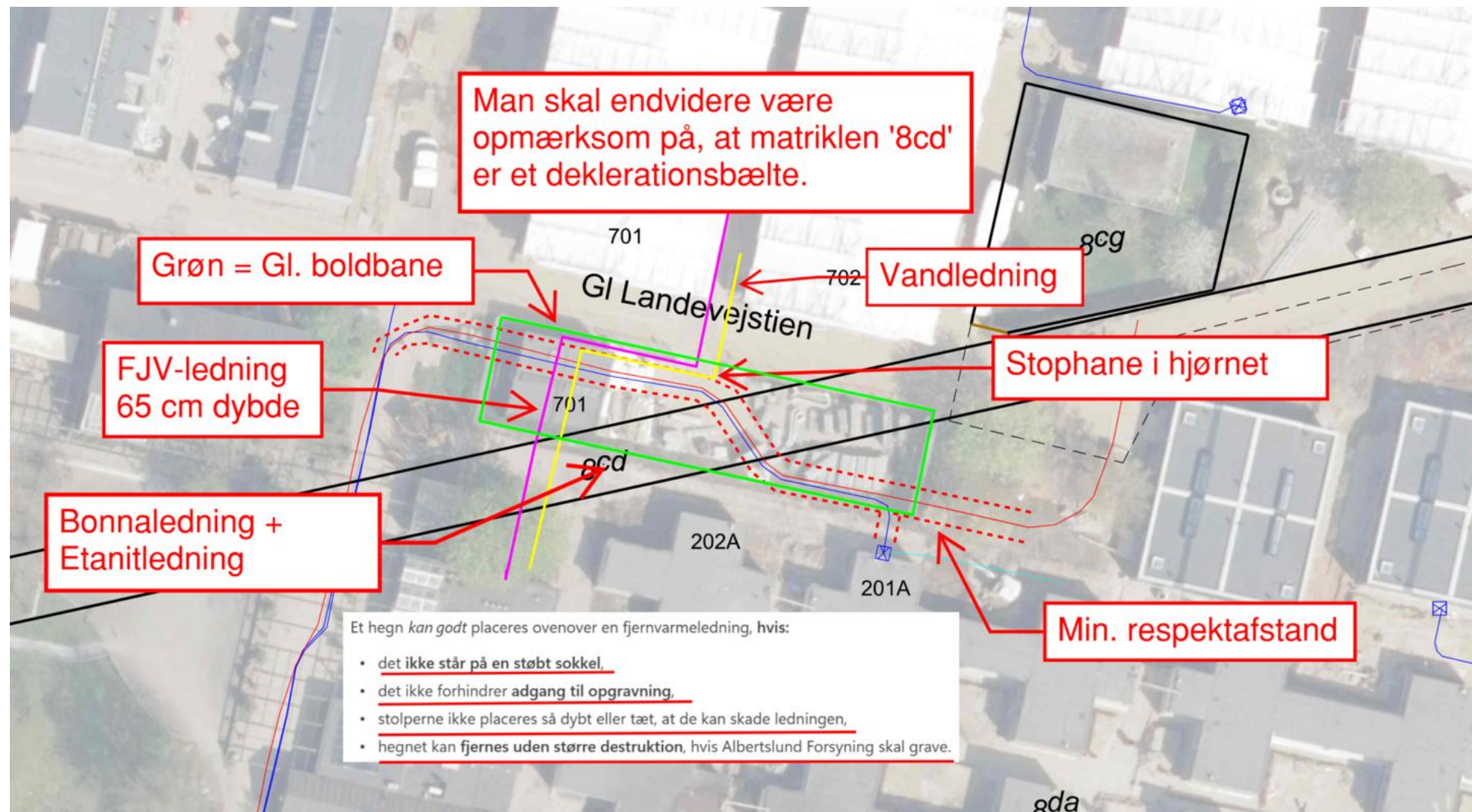
Vi har stadig et økonomisk tilbagehold mod Flexmodul

Status på aftale om hegn og låger

KRO



Revideret løsningsforslag til fodboldbanen



Emhætter

Den udførte rapport fra Thermwork er fremsendt til E&P og det er aftalt, at der skal holdes møde med E&P om at afklare afhjælpningen af de anførte forhold i rapporten.

Siden sidst, har vi ikke nyt omkring testforsøget med at reducere klapre-lydende

Fejl og mangler i internetstallationerne i etape 1

KRO

Beboermanual/vejledning – beskrivelse af varmeanlæg

En deltager efterspurgte en vejledning til varmeanlægget.

Evt.

En deltager bad om at få en liste over overordnede mangler