

Referat for Helhedsplanudvalgsmøde 135

2. juni 2026 klokken 16.00-18.00 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret

Deltagere:

- Jens Ellesøe Olsen, GAB
 - Birthe Y. Nielsen, GAB
 - Kristian Mikael de Freitas Olesen, GAB
 - Zahir Bashir, GAB
 - Ervin Olsen, GAB
 - Kim Lützen Olesen, GAB
 - Jesper Lohse Jørgensen, observatør
-
- Vinie Hansen - formand VA - afbud
 - Kristian Overby – projektleder, BO-VEST
 - Dorte Tønder – referent, BO-VEST
 - Carina Seifert – kommunikation, selvstændig – via Teams
 - 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 135

1.1 Godkendelse af dagsorden

Nye punkter er noteret under eventuelt.

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

2.1 Byggeposten og renoveringshjemmeside

- Aflevering af byggesagen
- Færdiggørelse af udearealer
- Trafik og legepladser
- Fejl- og mangler
- Udlejning af boliger i Galgebakken
- Status på skimmelsituationen i berørte boliger

2.2 Beboerhenvendelser

2.3 Åbent Hus

2.4 Informationsmøde / beboermøde

Punkt 3: opfølgning fra sidste møde

Se præsentation fra rådgiver.

Skimmelsituation og vandskader fra koblingsdåser

Bolig 1

Boligen inkl. ventilationsrør er rengjort. Boligen står pt. i karantæne før endelig kontrol. Endelig kontrol udføres omkring den 18-06-2026.

Bolig 2

Nedbrydning af opfugtede bygningsdele og aftørring pågår.

Bolig 3

Der er ikke fundet skimmel i denne bolig. Skade er omfangsbestemt og der er udfærdiget en fugtrapport til forsikringen. Der afventes accept fra forsikringen, førend afhjælpningen kan igangsættes.

Bolig 4

Skimmelhund har markeret to steder i boligen. Disse steder samt yderligere et teknikskab er blevet saneret. Der blev foretaget test forud saneringen, der blev fundet den mildeste grad af skimmelforekomst. Det overvejes at trykteste boligen efter beboerens fraflytning ultimo juni.

En deltager påpegede, at det er vigtigt at være sikker på, at der ikke trænger skimmel op fra krybekælderen – altså have fokus på, om der kan være utæthed.

En deltager spurgte, om man kunne lave stikprøvetests i andre boliger for at se, om man fik samme resultat. Kristian Overby oplyste, at han vil tænke over det.

En deltager påpegede, at det er vigtigt, at GAB orienteres, når der findes skimmel i en bolig.

Status UTA'er

Se præsentation fra rådgiver.

Man mangler stadig 11 B-boliger, hvor beboerne ikke gav adgang eller hvor der er beboerejendele i vejen. Der følges op på disse boliger i samråd med ejendomskontoret.

4 steder mangler stadig at blive udbedret, da der stadig pågår fejlsøgning fra ELCON's side.

Ingeniørerne er blevet bedt om at gennemgå dokumentationen for UTA'erne.

Undersøgelse af utætte koblingsdåser generelt

Der er iværksat en 10% trykprøvning fordelt ud i hele Galgebakken. Arbejdet udføres af Albertslund VVS. De steder hvor koblingsdåser har været defekte, bliver disse skiftet og skadeservicefirma varetager udbedring efter anvisning fra Bunch.

Punkt 4: Tekniske anliggender

Se præsentation fra rådgiver

Trafik og adgangsvej - Generelt

For tiden pågår der asfaltarbejder, udbedring af grusparkeringspladser ved Torv og Vester samt udestående terrænarbejder i alle 5 etaper.

Belysning

Der er intet nyt.

Legepladser

Legepladsinspektøren har godkendt legepladsen i Sønder. Der skal dog opsættes et informationsskilt, hvilket driften sørger for.

Belægningen til den blå legeplads er blevet godkendt af legepladsudvalget og er ved at blive udført.

Det ønskes, at der gives færdigmelding til GAB og driften/Dan Kenneth Levin Hansen.

Beboerhusudvidelsen

Der er stadig et økonomisk tilbagehold mod Flexmodul. Entreprenøren har været noget langsom til at få deres ting lavet færdig. De medarbejdere, vi har været i dialog med, er der ikke længere. Der rykkes fortsat for, at de får afsluttet deres arbejder.

Emhætter

Christian Lang er i dialog med Enemærke & Petersen om den generelle håndtering. Fra Thermwork afventes der nyt om deres afhjælpningsforslag.

Der arbejdes med en løsning, hvor der ikke først skal en kontrollant rundt i alle boliger og konstatere om der er fejl, for derefter at nogen skal rundt for at udføre løsningen. Der arbejdes for, at registrering af problemer og udbedring kan ske ved samme besøg.

Fejl og mangler i internetinstallationerne i etape 1

Kristian Overby oplyste, at servicelederen hos DKTV kan have afleveringsrapport/materiale klar til uge 24 for aflevering. Udført arbejde skal fotodokumenteres.

Ønsker til genopførelse af hundeluftegård

Christian Lang er i dialog med Enemærke & Petersen ud fra følgende HPU-ønsker:

- Placering og geometri svarende til den gamle
- Trådhegn (ikke for højt og ikke for lavt)
- Maskestørrelse på hegnet skal være tilpas lille, så en chihuahua ikke kan komme ud.
- Der skal være to låger - en på hver side

En deltager nævnte, at lågen skal være så bred, at en græsslåmaskine skal kunne komme ind.

Udestående arbejder / udbedring af fejl og mangler

Udbedring af de udestående landskabsarbejder pågår løbende.

Inden den 1. juli bliver der foretaget 1-års gennemgang af Øster og Over.

På mødet blev der spurgt til og gjort opmærksom på følgende manglende arbejder:

- Oprydning af byggemateriale på torvet.
- Neder – hvad sker der med den grønne kompost ø?
- Skrænter ind mod Neder 2 – 4 – 6 – 8. Hvad sker der med det – håndværkerne gik fra?
- Stativ til ovenlyset – er det udbedret på alle B-boliger?
- Bagstræde mellem Torv 1 og Torv 3. Der er ikke lavet jordforbedring imellem disse stræder

Rådgiver følger op på disse punkter og vender tilbage.

GAB laver også en mangelliste for arealer.

Jesper Lohse har fremsendt en mail den 22-05-2026 med en række spørgsmål. Disse er besvaret i rådgivers præsentation.

Punkt 11: Eventuelt

Skolestien

Der er modtaget en henvendelse angående tilstanden for skolestien mod Hyldebjergvej og spørgsmål om, hvorvidt den er blevet forringet under renoveringen.

Kristian Overby oplyste, at emnet ikke tidligere har været på tale.

Indkørsel C er bumlet

Der indgår i forliget, at alle indkørsler skal bringes tilbage til niveau forud for helhedsplanen. Entreprenøren holdes op på dette.

Ovenlysvinduer

Christian Lang oplyste, at status for ovenlysvinduer vil blive taget på næste møde.

En deltager påtalte, at man er nødt til at have en nødlukningsmekanisme ved strømsvigt - noget mekanik. Kristian Overby vil genbesøge emnet.

Der er modtaget et brev fra Jesper Lohse den 02-06-2026, som ikke blev behandlet på mødet. Dette medtages på næste møde.

Tomme boliger

Kristian Overby oplyste, at der er tomme boliger i Galgebakken og det skyldes, at de skal anvendes som fremtidige genhusningsboliger for renoveringsprojekter i andre afdelinger. Når boligerne er taget ud til genhusningsboliger, så belaster perioder med tomgang ikke Galgebakkens økonomi.

I Galgebakken Sønder, er der udtaget 12 store boliger, der skal anvendes til genhusning.

Der har på et tidspunkt været udtaget for mange A5 boliger til genhusning. Antallet er nu reduceret og de A5 boliger, der ikke skal anvendes til genhusning, sendes i tilbud for gendulejning.

Færdiggørelse af det grønne

Hvornår er man færdig med plantning af træer, så beboerne selv kan gå i gang?

Kristian Overby oplyste, at dette desværre generelt har været svært at få overleveret på sagen. Der arbejdes stadig på det. Forhåbentlig har vi snart noget.

Økonomi for boldbanen

Der overføres ca. 100.000 kr. til Galgebakken som kompensation for, at der ikke opføres nyt trådhegn på stedet.

Næste afholdes den tirsdag den 11. august 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	Med forliget er muligheden for		2026

	i forkert dimension	at forfølge entreprenør udgået. Der vurderes også at vi havde en dårlig sag. KRO anbefaler at sagen skrinlægges.		
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			April 2026
Korrespondanceafbrydere ved trappe i rækkehuse	Det skal afklares, hvordan der kan installeres en god løsning til korrespondanceafbrydere.			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
Låger	Nogen beboere mener at deres låger i haver er uretmæssigt bortskaffet	Beboerne skal have tilbudt en ny låge, hvis de er berettigede hertil		Medio 2026



GALGEBAKKEN

HPU 135 juni 2026

3. Opfølgning fra sidste møde

Skimmelsituationen i to boliger i Vester og to i sønder

Skadeservicefirma er igangsat med rengøring i bolig 1 og i bolig 2 er de ved at foretage udbedring jf. anvisningen fra Bunch Bygningsfysik

Vester 902.

Boligen inkl. ventilationsrør er rengjort. Boligen står pt i karantæne før endelig kontrol. Endelig kontrol udføres omkring d.18/6-26.

Vester 932.

Nedbrydning af opfugtet bygningsdele og aftørring pågår

Sønder 605.

Skade er omfangsbestemt og der er udfærdiget fugtrapport til forsikringen. Afventer accept fra Forsikringen førend afhjælpningen kan igangsættes.

Sønder 906

Skimmelhund har markeret to steder i boligen

3. Opfølgning fra sidste møde

Status UTA'er

Mangler stadig 11 B-bolige, hvor beboerne ikke gav os adgang eller hvor der er beboerejendele i vejen. Der følges op på disse i samråd med ejendomskontoret

4 steder mangler stadig at blive udbedret, da der stadig pågår fejlsøgning fra ELCON's side:

Mark 201, Mark 205, Mark 207, Øster 602

Ingeniørerne er blevet bedt om at gennemgå dokumentationen for UTA'erne

Udbedringsproces boliger med utætte koblingsdåser

Der er iværksat en 10% trykprøvning fordelt ud i hele Galgebakken – udføres af Albertslund VVS.

De steder hvor koblingsdåser har været defekte, bliver disse skiftet og Skadeservicefirma varetager udbedring efter anvisning fra Bunch.

Trafik og adgangsveje - Generelt

Følgende arbejder pågår:

- Asfaltarbejderer
- Udbedring af grusparkeringspladser Torv og Vester
- Udbedring af udståede terrænarbejder i alle 5 etaper

Belysning

Intet nyt

Legepladser

Legepladsinspektøren har godkendt legepladsen i Sønder. Der skal dog opsættes et info-skilt

Belægning til den Blå legeplads er blevet godkendt af legepladsudvalget og er ved at blive udført

Beboerhusudvidelse

Afventer Hans fra Flexmodul, som har overtaget sagen efter de to som har siddet med sagen er stoppet hos Flexmodul.

Vi har stadig et økonomisk tilbagehold mod Flexmodul



Emhætter

Er i dialog med E&P om den generelle håndtering
Afventer nyt fra Thermwork om deres afhjælpningsforslag

Fejl og mangler i internetinstallationerne i etape 1

XX

Hundeluftegård

Er i dialog med E&P ud fra følgende HPU-ønsker:

- Placering og geometri svarende til den gamle
- Trådhegn (ikke for højt og ikke for lavt)
- Masketørrelse på hegnet skal være tilpas lille så en chihuahua ikke kan komme ud 😊
- Der skal være to låger - en på hver side

Udestående arbejder / Udbedring af fejl og mangler

Udbedring af de udestående landskabsarbejder pågår løbende.

Inden d.1 juli bliver der foretaget 1-års gennemgang af Øster og Over

Udestående arbejder/udbedring af fejl og mangler – henvendelse fra HPU-opservatør

1. Generelt

Emhætte-problemer, UTA-problemer, korrespondance-afbrydere i rækkehuse er igangværende sager i HPU.

Emhætter og UTA er behandlet ovenfor.

Korresponcance-afbyder afventer afklaring på reklamation sendt til Rådgiver

2. Skrænt 1 og 3.

Mangeludbedring af parkeringspladserne til Skrænt 1 og 3, samt nye ramper som afløsning for nuværende flise-trapper i tværstier midt i begge boligstræder.

Parkeringspladser til Skrænt 1-3: Pt har byggesagen ikke nogen ny udbedring af disse.

Ramper til begge højstræder er under udførelse

3. Skrænt 1 og 3 - og muligvis flere steder i etape 1.

Boliger med stor ovenlyskuppel i bad på 1. sal. Bøjlen til motorophæng udskiftes, idet åbne/lukkemekanismen - ved åbning - støder på indersiden af kuppel og herved medfører fejl i den elektroniske styring.

Påtalte over for E&P som for længe siden har konstateret fejlen og meddelt tilsagn til udbedring af fejl.

Afventer E&P

4. Skrænt 1 og 3 indvendige trapper til 1. sal.

Hele Skrænt 3 og halvdelen af Skrænt 1 er monteret med forkerte trapper der er for smalle i forhold til den oprindelige trappe - og i forhold til de trapper der efterfølgende er monteret i boligerne i resten af renoveringen.

Der er i mellemtiden sket en ind-og udflytning i en del af boligerne i Skrænt 1 og 3, så der resterer måske nu kun et mindre antal trapper der ikke lever op til aftalerne. Det foreslås at der tages kontakt til beboerne i de resterende boliger for en dialog om en endelig trappeløsning.

Der er ikke opstartet nogen sag omkring udskiftning af trapperne, da denne ikke vurderes realistisk at vinde. Hvis der skal ske udskiftning, vil det være for byggesagens egen regning.

5. Boligen Skrænt 315.

Fiberbeton-element - øverste gavlelement mod øst - gaber flere centimeter. Påtalt for længe siden.

Spørgsmålet er om elementet er korrekt monteret og har den fornødne sikkerhed i fastgørelsen, samt at åbningen byggeteknisk er en fejl, som på sigt vil medføre partiel nedbrydning af den indvendige vindstopper plade (Cembrit plade) forårsaget af påvirkning af sol og nedbør.

Cembrit-pladen Windstopper Classic må kun være uafdækket i max. 3 måneder.

Forholdet har tidligere været besigtiget og skævheden er indenfor produktionstolerancerne.

Der er ikke anvendt "Classic" men "Extreme" og denne er egnet til det der kaldes en åben klimaskærm

6. Skrænt 1 og 3 og andre steder.

Underside af skurtagene er skimmelramte. Tager blev udført i vinterperiode med ekstra meget regnvej - og tagene blev afdækket meget mangelfuldt med plast, som ikke forhindrede regnvand i at opfugte x-finer tagpladerne med skimmel til følge. Der blev lagt tagpap på skurtagene medens x-finer pladerne var våde.

Der foreligger ingen aftale med E&P om udvidet skimmelbehandling af lofter i skure i Skrænt 1-3. Der har tidligere fundet behandling sted

7. Skure i Skrænt 3.

Betongulvet er imod aftale støbt i niveau med terræn - det medfører gener med regnvand på gulvet.

Der var oprindeligt aftalt gulv med fliser for skure og en stålopkant. Dette er ændret til et støbt betongulv. Betongulvet er generelt støbt med en frihøjde over terræn.

