



NOTAT

Til Børne- og Ungdomsudvalget

Redegørelse fra BUF vedrørende Bryggens Bastions Børnehus, Njalsgade 171

I forlængelse af, at Forældrerådet i Børnehuset Bryggens Bastion har henvendt sig til Borgerrepræsentationen, har Børne- og Ungdomsforvaltningen udarbejdet nærværende redegørelse om forløbet vedrørende Bryggens Bastion.

Daginstitutionen, som i juridisk forstand er en ejerlejlighed beliggende på Njalsgade 171, er leveret af Bach Gruppen. Ejerlejligheden kunne, i forbindelse med at kommunen modtog ejendommen i 2022, ikke overdrages fra Økonomiforvaltningen (ØKF) til Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF) som følge af omfattende fejl og mangler. Der pågår fortsat udbedringer på adressen, som er nødvendige før end ejerlejligheden kan overdrages til BUF.

Notatet beskriver BUF's håndtering af sagen over tid, herunder forvaltningens konstatering af manglende fremdrift i projektet, og den dialog som BUF har haft med relevante interessenter. Perspektiver fra ØKF indgår ligeledes i redegørelsen.

Notatet er til Børne- og Ungdomsudvalgets orientering.

Københavns Kommunes overtagelse af ejerlejligheden

Ejerlejligheden til daginstitutionen Bryggens Bastion er beliggende i en større bebyggelse, som Bach Gruppen har opført på det Faste Batteri. Ejerlejligheden skulle oprindeligt have været overtaget medio 2022 med forventet opstart af børn 1. oktober 2022. Færdiggørelsen blev forsinket og Bach Gruppen overdrog derfor først ejerlejligheden til Økonomiforvaltningen (ØKF) i december 2022. Men af hensyn til omfattende fejl og mangler i ejerlejligheden, var det ikke muligt for ØKF at lave en videre overdragelse af ejerlejligheden til BUF.

Økonomiforvaltningen oplyser, at:

ØKF var ved overdragelse i december 2022 fra Bach Gruppen fuldt ud opmærksom på, at der blev overtaget en ejerlejlighed med væsentlige mangler, herunder manglede væsentlige dele af den

02-03-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 4663

Dokumentnummer i F2
10238580

Sagsnummer i eDoc
2026-0084580

Sagsbehandler
Ferdinand Elfrink

indvendige aptering. Men under hensyn til kommunens anlægsmåltal valgte ØKF at overtage og samtidig indgå aftale med Bach Gruppen om, at manglerne skulle udbedres i 1.halvår 2023.

Økonomiforvaltningen oplyser desuden, at Bach Gruppen i hovedtræk udbedrede de i 2022 konstaterede væsentlige mangler som aftalt i 1. halvår 2023. Der udestod dog fortsat mindre mangler i 2. halvår 2023. Men samtidig opstod der i 2. halvår 2023 betydelige udfordringer med vandindtrængning.

Vandindtrængningen blev uagtet Bach Gruppens forsøg på afhjælpning værre og værre i løbet af 2023 og 2024. Efter et utal af afhjælpningsforsøg fra Bach Gruppen og forsøg på fejlfinding lykkedes det Bach Gruppen primo 2025 at finde årsagen til vandindtrængningen. Årsagen var at tagkonstruktionen ikke var udført af Bach Gruppens entreprenør som projekteret og taget var således forkert opbygget. Bach Gruppen igangsatte derfor i foråret 2025 en total udskiftning af tagkonstruktionen, hvilket først var færdig i sensommeren 2025. Herefter har Bach Gruppen udbedret de betydelige følgeskader som vandindtrængningen har forårsaget i ejerlejligheden.

Aktuelt er status, at Bach Gruppen er ved at være færdig med fysisk udbedring. Der udestår imidlertid en række dokumentation fra Bach Gruppen.

ØKF er enige med BUF og Forældrerådet i, at forløbet med Bach Gruppens udbedring har været alt for langtrukket. ØKF har løbende vurderet, om Københavns Kommune (KK) skulle overtage udbedringen og anlægge en erstatningssag mod Bach Gruppen. Det har imidlertid løbende været ØKF's vurdering, at KK ikke selv ville have kunne identificere problemet og udbedre hurtigere end Bach Gruppen. Derudover bemærker ØKF at det ville have været juridisk kompliceret og tidsforlængende, hvis KK som ejerlejlighedsejer skulle have foretaget udbedring af tagkonstruktionen i en ejerforening, hvor der er andre private ejerlejlighedsejere.

BUF's redegørelse over forløbet for Bryggens Bastion

Nedenfor redegøres for forløbet vedrørende overtagelse af ejerlejligheden Bryggens Bastion med udgangspunkt i BUF's håndtering. Herefter redegøres specifikt for kommunikationen med forældre og ledelse af Bryggens Bastion. Afslutningsvist beskrives den videre proces, som vurderes afgørende for, at byggeriet på sigt kan ibrugtages.

- BUF har haft løbende mødeaktivitet siden primo 2023 med ØKF/KEJD med fokus på de punkter i fejl- og mangellisten, som omhandler sikkerhed samt driftsproblematikker.

- BUF har løbende i processen kunnet konstatere manglende fremdrift i projektet og har løbende udtrykt dette overfor ØKF.
- Der har løbende ved besigtigelser i bygningen kunnet konstateres, at de aftalte udbedringer ikke er blevet udført tilfredsstillende, og at den efterlyste dokumentation på de byggetekniske og tekniske løsninger ikke er blevet forelagt som aftalt med Bach Gruppen.

Kommunikation med forældre og ledelse i Bryggens Bastion

- Bryggens Bastion får tidlig opstart i maj 2023, med 26 vuggestuebørn og 13 børnehavebørn, i lokaler som lånes af Snorretoppen.
- BUF er i løbende dialog med klyngeleder og pædagogisk leder for at orientere om ØKF/KEJD's håndtering af byggeriet og for at besvare spørgsmål.
- BUF deltog i forældremøde i efteråret 2023 for at orientere om processen.
- Omkring årsskiftet 2024/2025 flytter institutionen i egne lokaler på Islands Brygge 35, som er en løsning, der kan anvendes af institutionen, indtil det bliver muligt at ibrugtage den permanente bygning på Njalsgade 171. Der vurderes i den forbindelse ikke at være udfordringer med belægningen i institutionen.
- I den løbende dialog med ledelsen i institutionen efterlyses der information om proces og fremdrift herunder tidsplan for indflytning. På den baggrund aftaler BUF med ØKF/KEJD, at der med fordel kan udsendes nyhedsbreve, hvor ØKF/KEJD kan informere forældre og ansatte om status.
- Nyhedsbrevet er ØKF/KEJDs orienteringer, mens BUF har selve brugerkontakten og står for at formidle ØKF/KEJD's bidrag til nyhedsbrevene.
- Der er til dato blev udsendt 4 nyhedsbrevet, hvor det første nyhedsbrev blev udsendt januar 2025.

Den videre proces

For at sikre at ejerlejligheden til fulde lever op til krav om brandsikkerhed, statiske forhold og indeklima, er det i februar 2026 aftalt mellem ØKF (Kontor for Ejendomsjura), KEJD, Byggeri København og BUF, at der indhentes ekstern rådgivning for at sikre, at det udførte byggeri lever op til de krav som Bygningsreglementet og Københavns Kommune stiller til byggeri af denne type. Herunder indgår også arbejde med at fremskaffe den nødvendige dokumentation fra Bach Gruppen, som fortsat ikke foreligger, samt at sikre at de udfordringer, som er rejst i tidligere undersøgelser, er udbedret tilfredsstillende.

BUF og ØKF er opmærksomme på, at kommunikationen ikke opleves som værende tilfredsstillende hos institutionens forældre og vil fremadrettet styrke kommunikationen, så forældre løbende holdes orienteret om fremdriften i sagen. BUF vil i samarbejde med ØKF/KEJD sikre, at der udsendes nyhedsbreve hver sjette uge, også selv hvis der ikke er væsentlig ny information, så forældre løbende er bekendt med den aktuelle status. BUF stiller også gerne op til et nyt forældremøde, og vil række ud til klyngeleder og pædagogisk leder, for at høre om det vurderes relevant.