

---

**Fra:** TMFKP Klima Rådhuspost

**Sendt:** 20. januar 2025 09:33

**Til:** Morten Melchiors (Borgerrepræsentationen)

**Emne:** Svar på spørgsmål stillet af MB Morten Melchiors (C) vedrørende mangelgennemgang i Mjølnerparken den 7. januar 2025, eDoc nr. 2025-0004791.

Kære Morten Melchiors, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Klima og Byudvikling, fremsendes svar på spørgsmål stillet den 7. januar 2025 vedrørende mangelgennemgang i Mjølnerparken.

Med venlig hilsen

**Lone Toft Jakobsen**

Sekretær

Klima og Byudviklingssekretariatet

---

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Klima og Byudvikling



## Besvarelse vedrørende mangलगennemgang i Mjølnerparken

Medlem af Borgerrepræsentationen Morten Melchior (C) har den 7. januar 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Spørgsmål

Der ønskes en kort redegørelse for om der er hold i afdelingsbestyrelsens klage vedr. mangलगennemgang i Mjølnerparken og grunden til at det har taget lang tid at svare afdelingsbestyrelsen.

### Svar

Overordnet klager afdelingsbestyrelsen over, at der er mange fejl og mangler og der bliver ikke samlet op på forholdene.

Mjølnerparkens fire karreer gennemgår en renovering, hvor beboerne løbende bliver genhuset og flytter tilbage til afdelingen efter endt renovering. Det betyder, at der løbende er beboere, der skal flytte ind, og at beboerne også flytter ind i en afdeling, hvor renoveringen ikke er færdig. Det ligner derfor en byggeplads, hvilket giver gener for beboerne. Boligorganisationen skal derfor også renovere og afhjælpe fejl og mangler på en gang. Det kan godt virke som en kaotisk proces for beboerne.

Det er normalt, at der kan forekomme fejl og mangler i en byggesag. Bo-Vita har oplyst, at beboerne ved indflytningen bliver oplyst hvilke procedurer, de skal følge ved fejl og mangler. Når de flytter ind, ligger der en procedure på køkkenbordet, der giver dem 14 dage til at indmelde fejl og mangler. Det er vigtigt, at beboerne og afdelingsbestyrelsen benytter disse procedurer og ikke bruger tilsynet som en formidling af fejl og mangler.

BO-Vita har endvidere oplyst, at entreprenørerne har været meget large med at godtage fejl, selvom fristen med de 14 dage er overskredet. Dog har der også været indmeldt ridser 8 måneder efter overtagelse, og her sagde entreprenøren, at det lige så godt kunne være beboeren, der havde lavet ridserne.

Tilsynet for almene boliger har bedt Bo-Vita om at kommentere på afdelingsbestyrelsens henvendelse. Desværre har Bo-Vita været lang tid

**20-01-2025**

Sagsnummer i F2  
2025 - 275

Dokumentnummer i F2  
176262

Sagsnummer i eDoc  
2025-0004791

Klima og Byudvikling  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

om at svare. Forvaltningen har nu modtaget Bo-Vitas redegørelse og kan konkludere, at Bo-Vita enten har afhjulpet fejlene og manglerne eller er i proces med at gøre det.

Jeg vedlægger svaret til afdelingsbestyrelsen.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspørgsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Med venlig hilsen

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør

---

**Fra:**

**Sendt:** 13. januar 2025 11:57

**Til:**

**Cc:**

**Emne:** SV: [EKSTERN] Vedr. fejl og mangler i Mjølnerparken

Hej

På vegne af administrator og entreprenøren svares der hermed på Mjølnerparkens afdelingsbestyrelses henvendelse som blev sendt til Københavns Kommune.

#### Ventilationssystem defekt og ikke kalibreret til boligens forhold

Ventilation er indreguleret i samtlige boliger og eftersom at det er et fælles anlæg, er det vigtigt, at der ikke drejes på indblæsningsventilerne i de enkelte boliger, da dette vil have indflydelse på hele anlæggets balance.

Det er set tidligere, flere gange, at der i forbindelse ved strømnedbrud, har medført at ventilationsanlægget ikke er startet op igen. Ventilationsanlægget skal startes op manuelt når strømmen går. Det må ikke selv starte op igen, jf. de krav der er til brand.

Det er også set tidligere at mange brandtryk er trykket ind og har startet brandventilationen, som så kræver at anlægget skal genstartes til alm. drift. Om det er beboere, gæster eller udefrakommende som trykker disse brandtryk ind, vides ikke, men de bliver ikke behandlet 'ordentligt'.

Bo-Vita's drift har overtaget drift af ventilationsanlæggene i uge 2, 2025. Før det, har det været entreprenøren som har håndteret drift af anlæggene på taget.

#### Boligernes vinduer og indgangspartier ikke klargjort

Indgangspartierne/ADK virker fortsat grundet manglende internet. Dette gør at dørautomatik ikke fungerer. Det er erfaret - ved samtlige aludøre ved indgangspartier - at der er blevet sat større sten i klemme, hvorved dørene har fået et vrid, hvilket bevirker at de ikke kan lukke.

Angående rengøring, så er alle boliger afleveret til bygherre rengjort, og der har ikke været påtaler herom. Det er efter aflevering Bo-Vita's ansvar at sørge for rengøring af trappearealer / fællesarealer.

Angående manglende fuger omkring døre og vinduer, er dette løbende udbedret de steder hvor håndværkerne er blevet lukket ind.

#### Altaner lever ikke op til godkendte standarder

Altaner er udført iht. projektmateriale.

#### Problemer med vandteknik

Angående vandtryk, opfordres lejerne til at kontrollere filterne foran vandhaner (pelator) mv., da der erfaringsmæssigt kan samle sig skidt og okker ved renoveringer. Det er driftens opgave at rense filtre der sidder forrest i systemet nede i kælderen.

Angående afløb, så er det lejers ansvar at rense sine afløb jævnlige. Der bliver inden aflevering sørget for at faldstammen bliver skyllet igennem.

Entreprenøren mener de har afleveret jf. projektmaterialet, og vores rådgiverteam kontrollerer kvalitetssikringsmaterialet i takt med at det bliver fremsendt.

#### Fejl og mangler i badeværelser

Entreprenøren har afleveret iht. projektmateriale, og der henvises i øvrigt til punktet omkring ventilationssystemet foroven.

Samtlige mangler vedrørende badeværelser er registeret ved mangelgennemgange og løbende udbedret i de lejemål hvor der har været adgang / hvor håndværkerne er blevet lukket ind.

#### Fejl og mangler i køkkener

Køkkener er afleveret sammen med lejlighederne og hvis der har været hakker og ridser i elementer og bordplade, har det været registeret i projektets registreringsprogram, Dalux, og er løbende blevet udbedret i de lejemål, hvor der har været adgang / hvor håndværkerne er blevet lukket ind.

Problemstilling med håndvaskene er der taget hånd om og vaskene er skiftet eller eftergået hvor der har været adgang.

Rørføring af ventilation er udført iht. projektmateriale og rørkasser til at skjule rørføring er ikke tilkøbt.

#### Fejl og mangler på snedkerarbejdet

Omfanget af gulvarbejde ifbm. helhedsplanen er udført jf. projektmateriale. Eksisterende gulve jf. projektmateriale har været dækket af med masonit og pap i forbindelse med renoveringsperioden. Ydermere har de rum (typisk værelserne) som ikke har renoveringsarbejder indeholdt, været lukket af imens der har foregået arbejde i de andre rum. Rådgiverteamet og Bo-Vita har forinden aflevering fra entreprenøren været på gennemgang af boligerne, for at kontrollere standen samt vurderet om man jf. AB18 kan tage imod boligerne eller ej. Hertil er de fejl og mangler man er stødt på blevet registreret og videresendt til entreprenørens udbedring. For at en bygherre kan nægte sig overdragelse af boliger, kræver det mere end blot eventuelle ridser og hakker.

#### Fejl og mangler på malerarbejde

Malerarbejdet er udført iht. projektmateriale. De steder som arbejdet ikke har været udført ordentligt, er blevet registreret og udført efterfølgende.

#### Fejl og mangler på elinstallationer

De mangler der har været på elinstallationerne er registeret i Dalux ved mangelgennemgang og løbende blevet udbedret i de lejemål hvor der har været adgang til / hvor håndværkerne er blevet lukket ind.

Elarbejderne er udført iht. projektmateriale.

#### Internet- og antennesignal syltes

Al internet kabling i kælderen var udsat for hærværk og klippet i stykker i et sådanne omfang så det ikke kunne reddes. Der skulle derfor projekteres og trækkes nye installationer i alle fire karréer. Parknet var dog forholdsvis hurtigt ude for at opsætte en midlertidig internetkabling op, således der fortsat var internet. Byggesagens skurby kørte på samme midlertidige internet kabling, og det har kørt fint uden de store udfordringer.

Leverandøren har meldt ud at de forventer den færdige kabling for karré 2 er oppe at køre i udgangen af uge 4, 2025 og så kobles karré 1 og 3 umiddelbart på kort tid efter. Karré 4 er anderledes, da føringsvejen for kabling er blevet knust og det skal udbedres før kabling kan trækkes. Dette arbejdes der også på at få udført.

#### Elevatorer ude af drift

Der har været skybrud og hærværk som har gjort at man har været nødsaget til at skifte hovedtavlerne. Disse hovedtavler har en lang leveringstid, da de bl.a. kræver et omfangsrigt projektmateriale og at det ikke blot er en standardvare man kan tage fra hylderne.

Radius har meddelt at de forventer det kører den 21. januar 2025.

#### Adgangsforhold og belysning

Der følges op på dette punkt.

Entreprenøren oplyser at der er opsat LED-byggepladsbelysning i træer og langs parkering.

#### Nyetablerede vaskerier

Det er et Bo-Vita forhold.

#### Sammenfatning

I uge 42 til 45 var lejerne i Karré 1 blevet adviseret iht. lejeloven om forestående udbedringer af mangler i præcist angivne datoer og tidsrum. Derfor er det uheldigt, at entreprenørens underentreprenører ved flere lejligheder er gået forgæves adskillige gange i flere lejemål. Entreprenøren udarbejder i skrivende stund lister for de manglende

arbejder, som er inddelt efter hvad der kan tages ved 1-årsgennemgang, hvad der overgår til driften samt hvad der har karakter af funktionsfejl, som dermed skal udbedres hurtigst muligt.

Det bør tilføjes at entreprenøren ikke kan holdes ansvarlig for eventuel beboeradfærd, der skader inventar, døre, ventilation m.m.

Slutteligt vil jeg tilføje at flere registreringer i afdelingsbestyrelsens dokument 'data på fejl og mangler registreret enkeltvis', tilsvarende hverken registreringer foretaget ved rådgivergennemgang, bygherregennemgang eller ved beboerens tilbageflytningsliste som skal afleveres 14 dage efter indflytning. Beboeren må føje punkterne til det kommende 1-års eftersyn, såfremt det kan tages med.

Hvis i ønsker et udtræk fra vores registreringsprogram, Dalux, på de få fejl og mangler der er tilbage i karré 1, typisk pga. beboeren ikke har åbnet for underentreprenøren, så meld gerne tilbage herom. Bo-Vita's drift har også adgang til disse registreringer og anvender også selv programmet i forbindelse med helhedsplanen.

Med venlig hilsen

