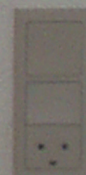


KØBENHAVNS BOLIGKOMMISSION

Beretning 2002 - 2009



INDHOLD

FORORD	3
BERETNING FOR 2002-2005	5
• Forbud mod beboelse og ophold og påbud om afhjælpning af sundheds- og brandfare	6
• Forbedringsforslag	26
• Færdigt byfornyede ejendomme	27
BERETNING FOR 2006-2009	28
• Forbud mod beboelse og ophold og påbud om afhjælpning af sundheds- og brandfare	29
• Forslag til ombygning	41
• Færdigt byfornyede ejendomme	41
REGISTER	42
SIGNATURFORKLARING	43

FORORD

Det skal være trygt og sikkert at bo i København. Ingen skal blive syge af at opholde sig i deres bolig. Og utidssvarende boliger skal bringes i ordentlig stand. Der skal ikke være boliger med toilet på opgangen og skimmelsvamp i væggene.

Den type boliger har Boligkommissionen de seneste mange år ydet en stor indsats for at komme til livs. Boligkommissionen fører tilsyn med hovedstadens dårligste boliger og arbejder målrettet på at forbedre standarden, så alle kan få en bolig, de kan være tjent med.

I beretningen kan du læse, hvordan boligkommissionen i de forløbne otte år har forvaltet denne opgave ved at give påbud eller forbud og ved at formidle økonomisk støtte til forbedringer efter byfornyelsesloven.

God læselyst!

Bo Asmus Kjeldgaard
formand



Hermodsgade 3, se side 36

BERETNING FOR 2002-2005

Boligkommissionen

Københavns Boligkommission har i perioden 2002-2005 haft følgende sammensætning:

Valgt af Borgerrepræsentationen:

borgmester Søren Pind (formand)
sognepræst Jens Johansen, MB
Mikkel Warming, MB
embedslæge Anne Fabricius
overbrandinspektør Flemming Christensen
driftschef Erik Vinding
advokat Jens Frederik Hansen

Valgt efter indstilling af grundejerforeninger:

advokat Susanne Husted-Andersen

Valgt efter indstilling af lejerforeninger:

formand Helene Toxværd

Ved behandlingen af ejendomme, der tilhører almene boligselskaber, skal det medlem, der er valgt efter indstilling af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger, erstattes af et medlem valgt efter indstilling af henholdsvis de pågældende boligselskaber i kommunen og af afdelingsbestyrelserne i almene boligselskaber i kommunen.

Valgt efter indstilling af de almene boligselskaber:

direktør Henning Andersen

Valgt efter indstilling af afdelingsbestyrelserne i de almene boligselskaber:

formand Tina Waldorff

For hvert medlem er der valgt en suppleant.

Borgerrepræsentationen har i henhold til byfornyelsesloven vedtaget et regulativ for Boligkommissionens virksomhed.

Kontoret for Boligkommissionen

De administrative og tekniske funktioner for Boligkommissionen blev i perioden 2002-2005 varetaget af Bygge- og Teknikforvaltningen, Byggeri og Bolig, Byggesagsafdelingens Kontor for Boligkommissionen.

Kontoret for Boligkommissionens personale i hele eller dele af perioden 2002-2005:

kontorchef, arkitekt Erling Bo Andersson
arkitekt (souschef) Nils Lund
fuldmægtig, cand. jur. Lis Schmidt
arkitekt Karsten Lorch
arkitekt Klaus Krüger
bygningskonstruktør Paul Krogh Christensen
bygningskonstruktør Frank Drifte
kontorfunktionær Lise Rask
kontorfunktionær Centa Dollmeyer
kontorfunktionær Anette Brøsen

Ejendomme behandlet af Boligkommissionen i 2002-2005

Boligkommissionen har i perioden 2002-2005 efter byfornyelseslovens kapitel 9 truffet beslutning vedrørende 20 ejendomme.

Der blev meddelt påbud om afhjælpning af sundhedsfare og brandfare vedrørende i alt 113 lejligheder i 6 ejendomme, som herudover indeholder 17 lejligheder.

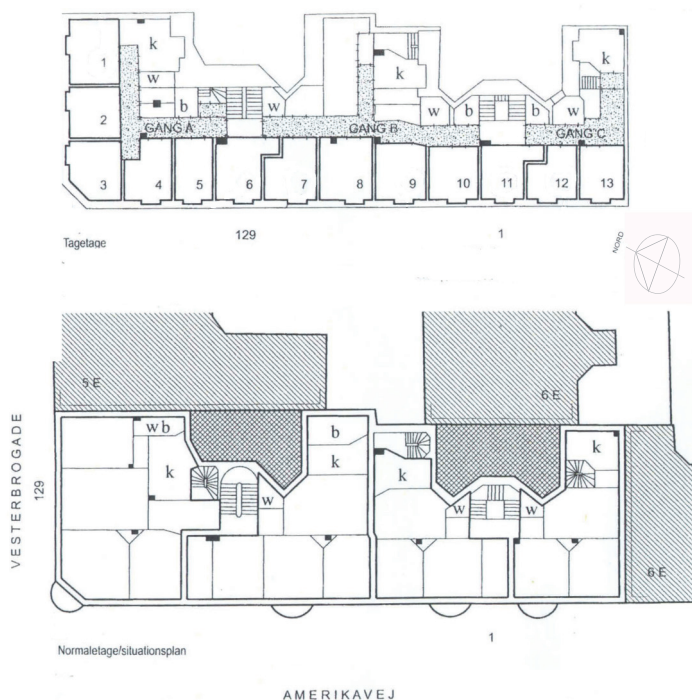
Der blev nedlagt forbud mod beboelse eller ophold i 23 beboelseslejligheder, 31 enkeltværelser i tagetager og i et erhvervslejemål i i alt 16 ejendomme. En af lejlighederne med forbud bliver byfornyset.

Der blev behandlet forbedringsforslag for 4 ejendomme med forbud mod beboelse eller ophold, og forslagene blev godkendt.

Ovennævnte påbud og forbud har således medført byfornyelse støttet med offentlige byfornyelsesmidler af i alt 131 lejligheder.

Forbud mod beboelse og ophold og påbud om afhjælpning af sundheds- og brandfare

Amerikavej 1 / Vesterbrogade 129



Ejendommen er bebygget med et hjørnehus med kælder, stueetage, 4 normaletager og tagetage med saddeltag. Bygningen er opført i 1909. Tagetagen blev i 1975 brandsikret efter "Hotelbekendtgørelsen", mens den øvrige del af bygningen i 1987 blev brandsikret efter den almindelige boligbekendtgørelse. Bygningen har 2 hoved- og 3 bitrætter, alle af træ.

Stueetagen er indrettet med butikker, kontor og en lejlighed i nr. 1 th. De 4 normaletager er hver indrettet med 4 lejligheder. Tagetagen er indrettet med 13 enkeltværelser mv. Kælderen er indrettet med lagerrum, pulterum og boilerum mv. Lejligheder og enkeltværelser opvarmes med centralvarme.

Beboelsen i tagetagen er tilladt indrettet i 1960 som én udlejningsvirksomhed bl.a. på betingelse af, at værelserne nr. 1, 2 og 3 samt vedliggende køkken mod gården skulle udgøre en selvstændig lejlighed på grund af trappeadgangsforholdene. Alle 13 enkeltværelser, der er mellem 9,5 m² og 15,5 m², benyttes dog til selvstændig udlejning.

Adgangen til tagetagen sker fra hoved- og bitrappen ved nr. 129 og fra hoved- og den sydligste bitrappe ved nr. 1. Disse 4 trapper giver adgang til 3 fællesgange, som løber i næsten hele bygningens længde, og hvorfra der er adgang til værelserne mod gaden og de øvrige rum mod gården.

Gang A har adgang fra hoved- og bitrappen nr. 129. De to trapper er begge beliggende ved gangens begyndelse, hvilket var årsag til kravet om én beboelseslejlighed - og ikke enkeltværelser - ved enden af gangen. Gang B har adgang fra hovedtrapperne nr. 129 og 1. Gang C har adgang fra hovedtrappen nr. 1 og den sydligste bitrappe til nr. 1.

De 3 gange giver adgang til henholdsvis 5, 5 og 3 værelser mod gaden samt fælles køkken, fælles wc og fælles baderum mod gården.

Vedligeholdelsen af værelserne er for de flestes vedkommende dårlig. Fælles køkken, wc- og baderum, der alle er uden opvarmningsmulighed, har vindue/tagvindue med kun ét lag glas. Vedligeholdelsen varierer fra rimelig til slet. Dørene mellem hovedtrapper og gange svarer til BD-døre 30, mens dørene til bitrapperne er uklassificerede jerndøre med dørpumpe. Dørene til værelserne er efter al sandsynlighed kanaldøre, hvoraf de fleste er utætte ved anslag og har skønnede gennembrændingstider på kun ca. 5-10 minutter.

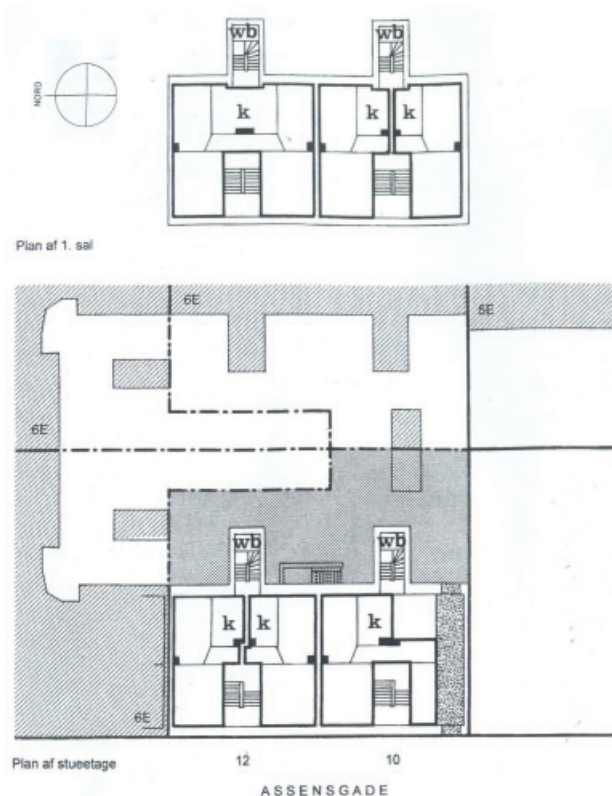
Beboerne i de 13 enkeltværelser anses ikke at have tilfredsstillende adgang til køkken og wc, og de brandmæssige forhold ved hver af de 3 gange anses samlet set ikke for forsvarlige for beboerne i tagetagen i tilfælde af brand.

Kendelse i 2005. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse og ophold i ejendommens tagetage efter udløbet af en frist på ½ år.



Amerikavej 1 / Vesterbrogade 129

Assensgade 10-12



Ejendommen er bebygget med et forhus med kælder, stueetage, 5 normaletager og tagetage med "københavnertag". Bygningen er opført i 1903 og er brandsikret i 1987. Stueetagen er indrettet med fællesvaskeri, en 3-værelses lejlighed i nr. 10 og to 2-værelses lejligheder i nr. 12. De 5 normaletager er hver indrettet med fire 2-værelses beboelseslejligheder, dog er de 2 lejligheder henholdsvis på 5. sal i nr. 10 og på 1. sal i nr. 12 sammenlagt til én lejlighed.

Kælderen er indrettet med en stor cykelkælder, boilerum og diverse oplagsrum. Tagetagen er indrettet med pulterum og tørrerum.

Bygningen er således i alt indrettet med 21 lejligheder, der opvarmes med fjernvarme.

Ejendommens gård indgår i karreens fælles gårdanlæg, som er velegnet til udeophold for beboerne.

Den udvendige vedligeholdelse må som helhed betegnes som mindre god til dårlig.

De 2-værelses lejligheder er traditionelle "københavnertag" på ca. 54 m². De 3- og 4-værelses lejligheder er på henholdsvis ca. 78 m² og ca. 108 m². Alle lejligheder har adgang til hoved- og bitrappes af træ.

Beboerne i de atten 2-værelses lejligheder er 2 og 2 henvist til at benytte fælles wc-baderum koldt beliggende med adgang fra bitrappens mellemrepos. Beboerne i de 3- og 4-værelses lejligheder har eget wc-baderum med samme beliggenhed.

Samlet må den indvendige vedligeholdelse betegnes som mindre god, på enkelte punkter dårlig.

Ejendommens ejer - en andelsboligforening - har tilkendegivet at ville sammenlægge ca. halvdelen af de 2-værelses lejligheder senest i forbindelse med byfornyelse af ejendommen.

Kendelse i 2002. Idet ejerens tilkendegivelse lægges til grund, meddeles i henhold til byfornyelseslovens § 166 påbud om indretning af wc-rum med forrum, mekanisk ventilation og håndvask med koldt vand

- i den 3-værelses lejlighed i stueetagen i nr. 10,
- i den 4-værelses lejlighed på 5. sal i nr. 10 og på 1. sal i nr. 12,
- i herudover fire 4-værelses lejligheder sammenlagt af tidligere otte 2-værelses lejligheder, og
- i de resterende ti 2-værelses lejligheder.

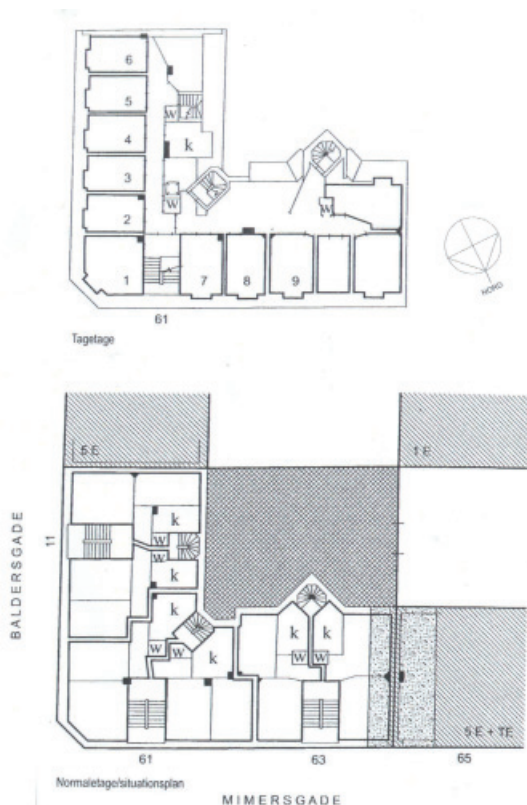
Såfremt der sammenlægges lejligheder ud over det, der er lagt til grund for nærværende påbud, reduceres påbuddet til ét wc-rum i den sammenlagte lejlighed.

Byfornyelsestilbud. Samtidig med meddelelse af påbuddet blev det overfor ejendommens ejer/andelshavere tilkendegivet, at der supplerende vil kunne søges om offentlig støtte efter byfornyelseslovens § 11, stk. 5, dels til udførelse af 17 wc-baderum i stedet for de påbudte wc-rum, dels til andre rimelige og hensigtsmæssige byfornyelsesarbejder.



Assensgade 10-12

Baldersgade 11 / Mimersgade 61-63



Ejendommen er bebygget med et hjørnehus med kælder, stueetage, 4 normaletager og tagetage med saddeltag. Bygningen er opført i 1899. Tagetagen blev i 1975 brandsikret efter "Hotelbekendtgørelsen", mens den øvrige del af bygningen i 1980 blev brandsikret efter den almindelige boligbekendtgørelse. Bygningen har 3 hoved- og 3 bitrætter, alle af træ.

Stueetagen er indrettet med 2 lejligheder og 3 erhvervslejemål. De 4 normaletager er hver indrettet med 6 lejligheder.

Tagetagen er indrettet med 12 enkeltværelser mv. Kælderen er indrettet med boilerrum, fælles vaskerum, 3 fælles wc-baderum samt pulterrum. Lejligheder og enkeltværelser opvarmes med centralvarme.

De 11 enkeltværelser i tagetagen er tilladt indrettet i 1932 og det 12. værelse i 1992. Alle 12 enkeltværelser, der er mellem ca. 8 m² og 12,5 m², benyttes til selvstændig udlejning. Udover værelserne er tagetagen mod gården indrettet med fælles køkken, fælles bruserum, 3 fælles-wc'er og et pulterrum.

Adgangen til tagetagen er alene fra hovedtrappen nr. 61 til en fællesgang langs bygningens hovedskillevej. Herfra er der adgang til de 12 værelser, de 3 bitrætter og etagens øvrige indretninger.

Fællesgangen er meget dårligt vedligeholdt og mangler renholdelse. De fleste af værelserne er overfyldt med bl.a. køleskabe og køkkenagtige indretninger og generelt dårligt vedligeholdt.

Fælleskøkkenet er nedslidt, uhumsik og trænger meget til rengøring. Vinduet har kun et lag glas og kan ikke åbnes. Vedligeholdelsen af wc-rummene er dårlig og af bruserummet slet. Der er ingen opvarmningsmulighed i fællesrummene.

Brandvæsenets stigeadgang til værelset mod gården foregår over naboejendom og skønnes for usikker/langsom. Dørene mellem hovedtrappen nr. 61 og fællesgangen svarer til en BD-dør 30, mens dørene til bitrapperne muligvis svarer til BD-døre 30, dog påsat plader med tvivlsom gennembrændingstid. Dørene er i dårlig stand. Dørene til værelserne er BD-entrédøre 30/massive trædøre.

Fællesgangen er ved hovedtrappen opdelt i to med BD-dør 60, der ikke altid holdes lukket. Der er flere gange konstateret brandbart oplag i fællesgangen, hvor der ikke er opsat brandmelder til varsling af beboerne.

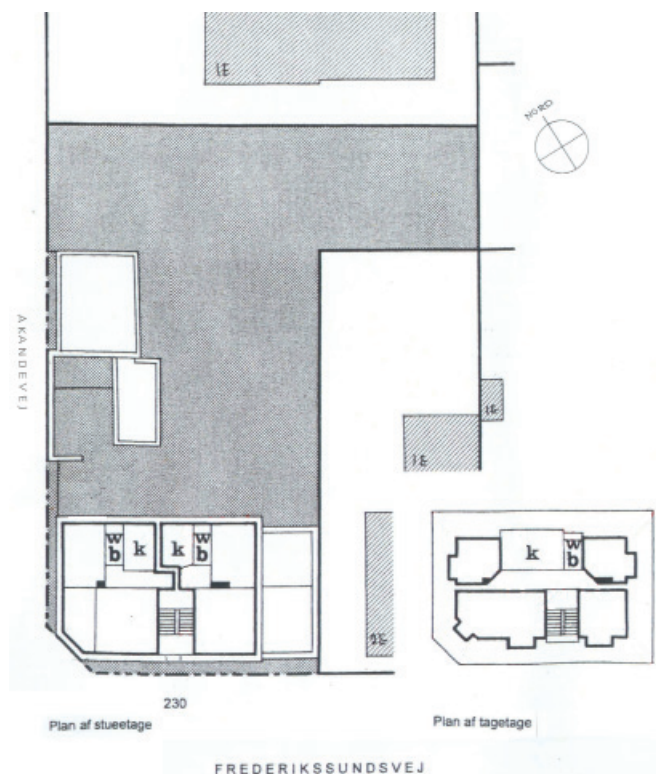
Beboerne i de 12 enkeltværelser anses ikke at have tilfredsstillende adgang til køkken og wc, og de brandmæssige forhold anses samlet set ikke for forsvarlige for beboerne i tagetagen i tilfælde af brand.

Kendelse i 2005. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse og ophold i ejendommens tagetage efter udløbet af en frist på ½ år.



Baldersgade 11 / Mimersgade 61-63

Frederikssundsvej 230



Ejendommen er bebygget med et hjørnehus med kælder, stueetage, 1. sal og tagetage med kviste. Bygningen er opført i 1935. Herudover er der på grunden en butiksbbygning og en garage mv.

Stueetagen og 1. sal er hver indrettet med 2 lejligheder. **Tagetagen er indrettet med 4 enkeltværelser**, et fælles køkken og et fælles wc-baderum. Kælderen er indrettet med 2 butikker, vaske- og pulterrum samt boilerrum mv. Bygningen, hvortil der hører et større haveareal, opvarmes med centralvarme.

Den udvendige vedligeholdelse er mindre god til dårlig. Bygningen er indrettet med én trappe af træ, som giver adgang til samtlige etager. I tagetagen er der dør til fællesgang, og herfra videre til værelser, køkken og wc-baderum.

Ejendommens tekniske rådgiver har i 1990 overfor kommunen attesteret, at bygningen er brandsikret i henhold til brandsikringsbekendtgørelsen. De konstaterede forhold anses dog på flere punkter ikke at iagttage reglerne i bekendtgørelsen samt bygge Lovgivningen:

Flere trappeløb har skønnede gennembrændingstider på kun ca. 10-15 minutter. Dørene til kælderen samt fællesgangen og enkeltværelserne i tagetagen har skønnede gennembrændingstider på kun ca. 8-10 minutter. Fælleskøkke-

net, der ikke har redningsåbning, er ikke lovligt indrettet, og elinstallationer i fællesgangen er defekte.

Beboerne i tagetagen er henvist til at benytte ét fælles wc-baderum, der er nedslidt og bærer præg af hyppig brug. Det nyere fælles køkken er dårligt vedligeholdt og på sine steder uhensigtsmæssigt med ophobning af affald. Vedligeholdelsen af værelserne er dårlig.

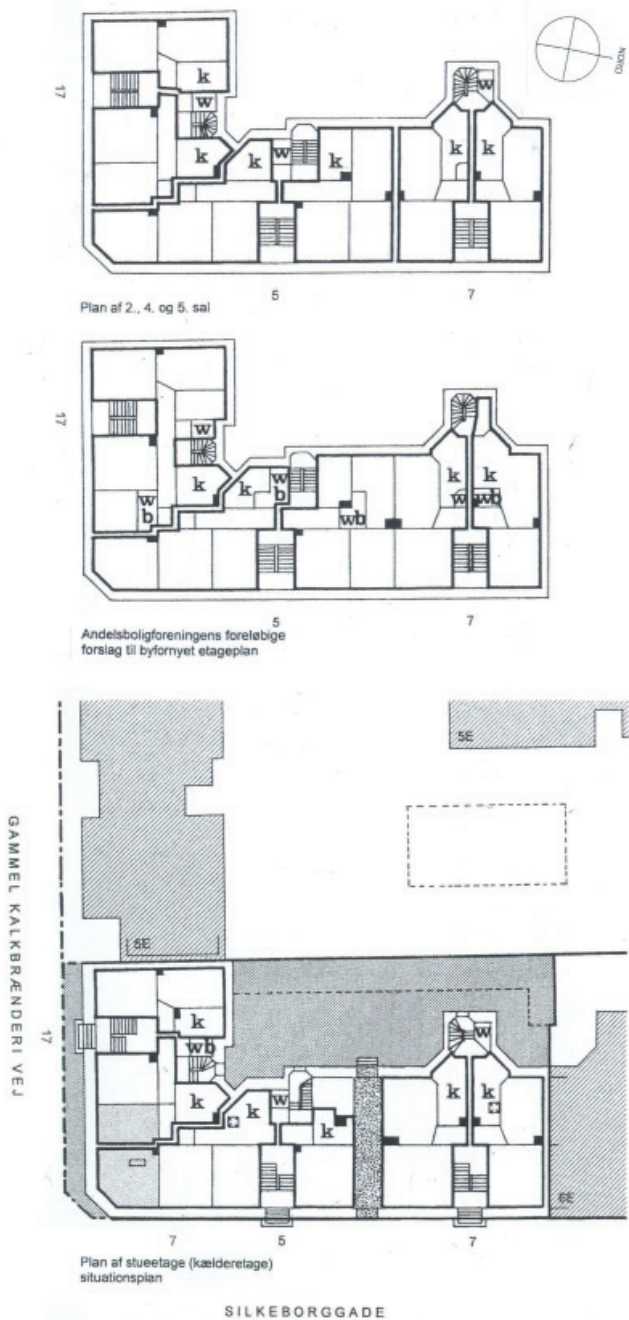
Der anses fra de 4 enkeltværelser ikke at være tilfredsstillende adgang til køkken og wc, og de brandmæssige forhold anses samlet set ikke for forsvarlige for beboerne i tagetagen i tilfælde af brand.

Kendelse i 2003. I henhold til byfornyelseslovens § 167 nedlægges forbud mod beboelse og ophold i ejendommens tagetage straks.



Frederikssundsvej 230

Gammel Kalkbrænderi Vej 17 / Silkeborggade 5-7



Ejendommen er bebygget med et hjørnehus med kælder, stueetage, 5 normaletager og tagetage med "københavnertag". Bygningen er opført i 1904 og er brandsikret i 1987. Stueetagen er indrettet med 6 lejligheder - to 2-værelses i henholdsvis nr. 7 og nr. 17, en 1-værelses og en 3-værelses i nr. 5 samt affaldsrum.

Normaletagerne i nr. 7 og nr. 17 er hver indrettet med to 2-værelses lejligheder. De 2 lejligheder på 1. sal i nr. 7 og på 1. og 3. sal i nr. 17 er dog sammenlagt. Normaletagerne i nr. 5 er hver indrettet med to 3-værelses lejligheder.

Tagetagen er indrettet med pulterrum og kælderen med pulter- og boilerrum. Friarealet, den smalle gård bag bygningen, er ikke særlig velegnet til ophold.

Bygningen er således indrettet med en 1-værelses lejlighed på ca. 43 m², atten 2-værelses på ca. 55 m², elleve 3-værelses på ca. 84 m² og tre 4-værelses på ca. 110 m², i alt 33 lejligheder.

Bygningen, der er indrettet med 3 sæt traditionelle hoved- og bitrætter af træ, opvarmes med fjernvarme.

Den udvendige vedligeholdelse er mindre god.

I de sammenlagte lejligheder er det tidligere fælles-wc ind-
draget i lejlighederne. Ejendommens øvrige 24 lejligheder
i normaletagerne 1. - 5. sal deler 2 og 2 et fælles-wc belig-
gende på bitrappen. Disse 24 lejligheder har ikke tilfreds-
stillende adgang til wc.

I flere af stuelejlighederne ligger gulvene mod gaden indtil ca. 10 cm under gadeniveauet og der er væsentlig grundfugt i de murede vægge i og omkring de fleste stuelejligheder op til ca. 1½ m over gulvet. Stuelejlighederne deler ligeledes 2 og 2 et fælles-wc beliggende på bitrappen.

Beboelses- og opholdsrummene i stuelejlighederne skønnes samlet set ikke at yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed og kulde, og lejlighederne har ikke tilfredsstillende adgang til wc.

Vedligeholdelsen af de enkelte lejligheder varierer, mens fællesarealernes indvendige vedligeholdelse som helhed må betegnes som dårlig.

Ejeren har tilkendegivet at arbejde hen imod sammenlægninger og indretning af wc- og wc-baderum som angivet på planen "Andelsboligforeningens foreløbige forslag til byfornyet etageplan".

Kendelse i 2003. I henhold til byfornyelseslovens § 167 nedlægges der forbud mod beboelse i ejendommens stueetage. Herudover meddeles der i henhold til byfornyelseslovens § 166 følgende påbud:

1. Det eksisterende fælles-wc på bitrappen skal ind-
drages til lejligheden tv. på 2. sal, på 4. sal og på 5. sal i
Gammel Kalkbrænderi Vej 17.
2. Der skal indrettes wc-rum med forrum, mekanisk
ventilation og håndvask med koldt vand i følgende
lejligheder:
 - Gammel Kalkbrænderi Vej 17, 2. sal th., 4. sal th. og 5.
sal th.,
 - Silkeborggade 5, 1. sal th. og tv., 2. sal th. og tv., 3. sal
th. og tv., 4. sal th. og tv. og 5. sal th. og tv. og
 - Silkeborggade 7, 2. sal th. og tv., 3. sal th. og tv., 4. sal
th. og tv. og 5. sal th. og tv.

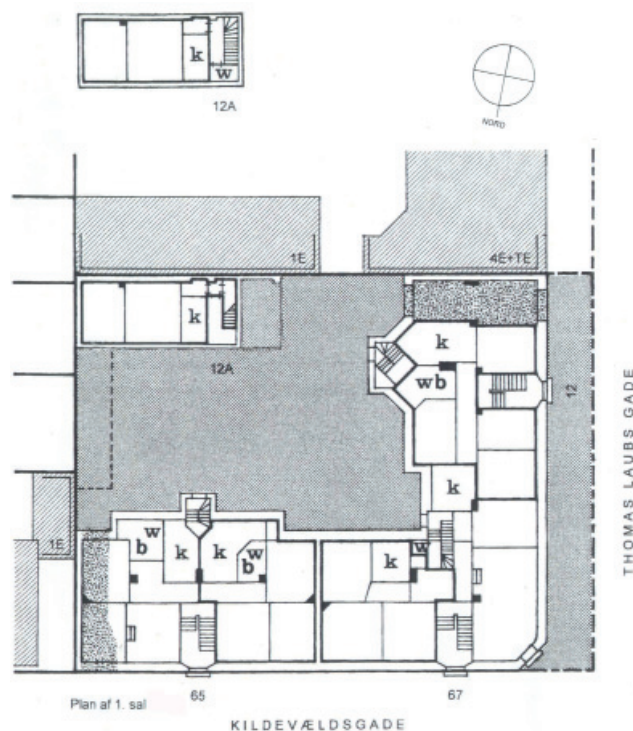
Byfornyelsestilbud. Samtidig med meddelelse af påbuddet blev det overfor ejendommens ejer/andelshavere tilkendegivet, at der supplerende vil kunne søges om offentlig støtte efter byfornyelseslovens § 11, stk. 5, dels til udførelse af 17 wc-baderum i stedet for de påbudte wc-rum, dels til andre rimelige og hensigtsmæssige byfornyelsesarbejder.

Det supplerende byfornyelsestilbud omfatter således ikke wc-baderum i de 7 lejligheder 2., 4. og 5. sal tv. i nr. 17 og 2., 3., 4. og 5. sal tv. i nr. 7, idet disse lejligheder over tid forudsættes sammenlagt med naboledigheden.



Gammel Kalkbrænderi Vej 17 / Silkeborggade 5-7

Kildevældsgade 65-67 / Thomas Laubs Gade 12-12A



Ejendommen er bebygget med et hjørnehus og et baghus i ejendommens gård.

Hjørnebygningen har kælder, stueetage, 3 normaletager og tagetage med kviste. Bygningen er opført i 1903 og er brandsikret i 1991. Bygningens vedligeholdelse er god til mindre god.

Der er 3 sæt hoved- og bitrapper i bygningen, der i stueetagen er indrettet med 2 erhvervslejemål og 3 lejligheder. Normaletagerne er indrettet med i alt 18 lejligheder, og tagetagen blev i 1957 indrettet med 5 lejligheder. Kælderen er indrettet med boilerum samt vaske-, lager- og pulterum. I nr. 12 og 67 er der 3 lejligheder, der deler wc på bitrappen, og 4 lejligheder, der har eget wc på bitrappen. Efter det oplyste indrettes lejlighederne med wc-baderum ved fraflytning.

På denne baggrund skønnes det for tiden ikke rimeligt at foretage en videre behandling af hjørnehuset efter byfornyelseslovens kapitel 9.

Baghuset blev i 1903 opført til hestestald, vognport og gårdwc og med plads til forråd på loftet.

I 1928 blev bygningen ombygget til beboelse med 2-værelses lejligheder på ca. 46,5 m² i stuen og på 1. sal. Ved vestgavlen opførtes en trætrappe til 1. sal, hvor der med adgang fra trapperummet blev indrettet et fælles-wc.

Den udvendige vedligeholdelse af baghuset er mindre god til dårlig, mens vedligeholdelsen indvendigt må betegnes som dårlig og på visse punkter slet.

Baghuset er ikke brandsikret, idet bygningen ikke er omfattet af den særlige brandsikringslov. De brandmæssige forhold er dog ikke forsvarlige.

Flere elinstallationer har væsentlige defekter, og dørene til lejlighederne er dårligt vedligeholdte træfyldingsdøre med skønnede gennembrændingstider på kun ca. 7-10 minutter. Der er under trappen til 1. sal indrettet et pulterrum, hvor der bl.a. oplagres petroleumsdunke. Trappeløbets gennembrændingstid skønnes at være kun ca. 5-10 minutter.

Der er tydelige spor af grundfugt nederst i de murede vægge. Lejlighederne har - med vinduer kun mod nord og beliggenheden bag det høje hjørnehus - dårlig adgang for dagslys. Opvarmningsmulighederne er dårlige med kun en petroleumsovn i stuen og en flytbar olieovn på 1. sal. Endvidere deler lejlighederne det fælles wc på 1. sal.

Beboelses- og opholdsrummene i de 2 lejligheder skønnes ikke

- at yde tilstrækkelig beskyttelse mod kulde og fugt,
- at have fyldestgørende adgang for dagslys, og
- at have tilstrækkelige opvarmningsmuligheder.

Herudover anses beboerne i de 2 lejligheder ikke at have tilfredsstillende adgang til wc, og de brandmæssige forhold anses for helt uforsvarlige for beboerne i tilfælde af brand.

Kendelse i 2002. I henhold til byfornyelseslovens § 167 nedlægges forbud mod beboelse i ejendommens baghus efter udløbet af en frist på 1 år.



Kildevældsgade 65-67 / Thomas Laubs Gade 12



Thomas Laubs Gade 12A

Nordre Fasanvej 263 / Ørnevej 9-11

Ejendommen er bebygget med et hjørnehus med stueetage, 3 normaletager og tagetage med mansardtag. Bygningen er opført i 1904 og er brandsikret i 1988.

Stueetagen er indrettet med en 2-værelses, en 3-værelses og en 4-værelses lejlighed, et erhvervslejemål, fælles vaske- og baderum samt boilerum mv.

Normaletagerne og tagetagen er indrettet med ni 2-værelses, elleve 3-værelses og to 4-værelses lejligheder.

Bygningen, der er indrettet med 3 sæt traditionelle hoved- og bitrapper af træ, er således i alt indrettet med ti 2-værelses lejligheder (oprindelig 3-værelses) på ca. 65-73 m², tolv 3-værelses på ca. 64-88 m² og tre 4-værelses på ca. 124-145 m², i alt 25 lejligheder.

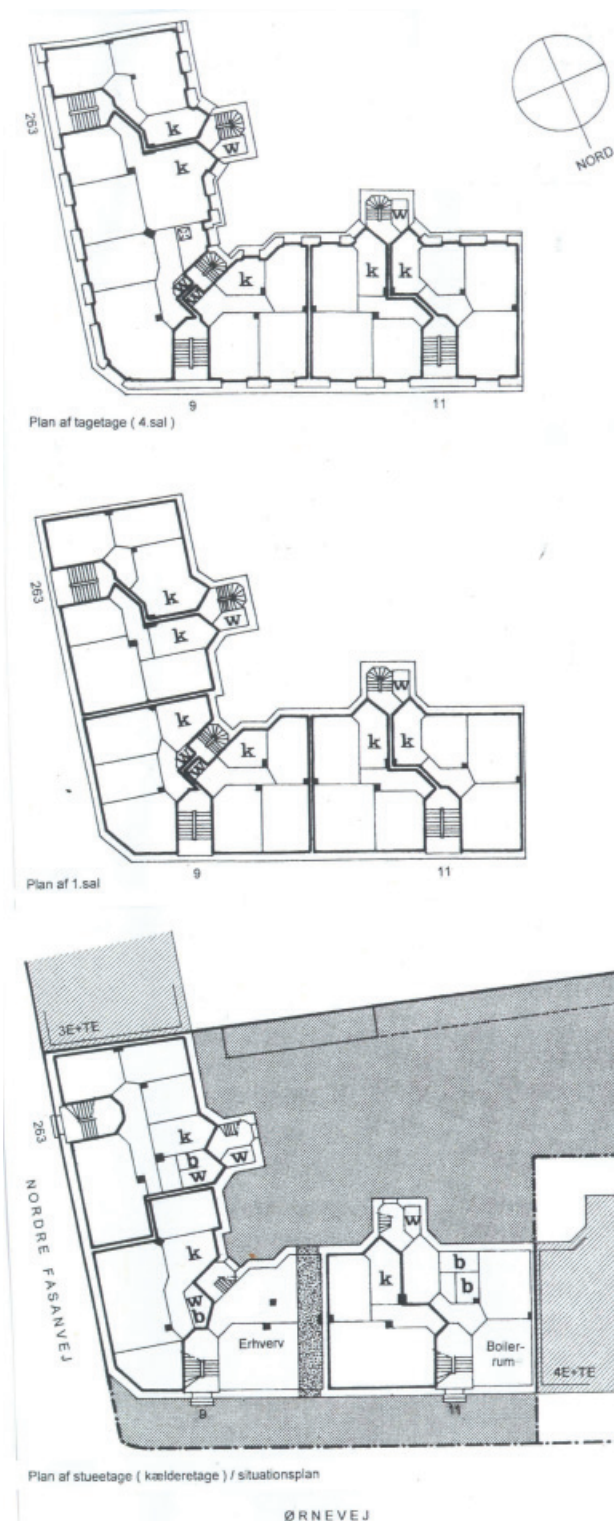
Ejendommen, der opvarmes med fjernvarme, har et lyst og solrigt friareal velegnet til ophold.

Den udvendige vedligeholdelse må generelt betegnes som god, mens den indvendige vedligeholdelse er god til mindre god.

I de 3 stuelejligheder ligger gulvene mod gaden ca. 17-24 cm under gadeniveauet, og der er væsentlige spor af grundfugt i de murede vægge i og omkring de fleste af lejlighedernes gade- og gårdværelser. Der er væsentlige indbliksgener, så vinduerne mod gaden altid er tildækkede, og på grund af bilos fra den meget trafikerede Nordre Fasanvej og af tyverihensyn er lejlighederne vanskelige at lufte ordentligt ud. Beboelses- og opholdsrummene i stuelejlighederne skønnes ikke at yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed og kulde, der skønnes ikke at være fyldestgørende adgang for dagslys, og indeklimaet i lejlighederne er ikke tilfredsstillende. Lejligheden i nr. 11 har med wc på bitrappen ikke tilfredsstillende adgang til wc.



Nordre Fasanvej 263 / Ørnevej 9-11



14 af de 22 lejligheder på 1. - 3. sal samt tagetagen deler 2 og 2 ét fælles-wc på bitrappen. Disse lejligheder har ikke tilsynsførelse af adgang til wc.

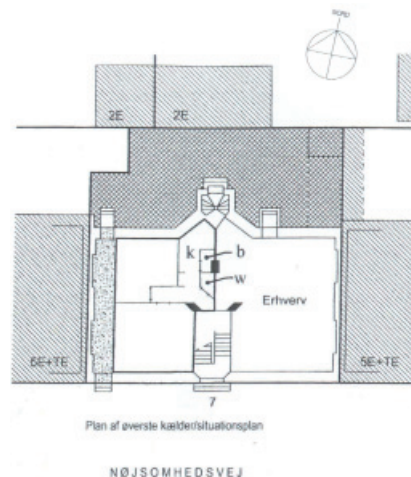
Kendelse i 2003. I henhold til byfornyelseslovens § 167 nedlægges der forbud mod beboelse i lejlighederne Nordre Fasanvej 263 stuen, Ørnevej 9 stuen tv. og Ørnevej 11 stuen tv.

I henhold til byfornyelseslovens § 166 meddeles der påbud om indretning af wc-rum med forrum, mekanisk ventilation og håndvask med koldt vand i følgende lejligheder:

- Nordre Fasanvej 263, 1. sal th. og tv., 2. sal tv., 3. sal th. og tv. samt 4. sal tv. (tagetagen), og
- Ørnevej 11, 1. sal th. og tv., 2. sal th. og tv., 3. sal th. og tv. samt 4. sal th. og tv. (tagetagen).

Byfornyelsestilbud. Samtidig med meddelelse af påbuddet blev det overfor andelsboligforeningen tilkendegivet, at der supplerende vil kunne søges om offentlig støtte efter byfornyelseslovens § 11, stk. 5, dels til udførelse af 14 wc-baderum i stedet for de påbudte wc-rum, dels til andre rimelige og hensigtsmæssige byfornyelsesarbejder.

Nøjsomhedsvej 7



Ejendommen er bebygget med et forhus med dobbelt kælder, 5 normaletager og tagetage med "københavnertag". Bygningen er opført i 1885 og er brandsikret i 1979. De 5 normaletager og tagetagen er hver indrettet med to 3-værelses lejligheder.

Øverste kælder er indrettet med en lejlighed tv. og erhvervslokaler th. Underste kælder er indrettet med boiler-rum og pulterrum.

Bygningen, der opvarmes med fjernvarme, har hoved- og bitrappe af træ. Vedligeholdelsen - udvendigt som indvendigt - er relativt god.

I lejligheden i øverste kælder tv., der er på ca. 73 m², er gårdværelse og køkken orienteret mod nord og virker mørke/dårligt belyst. Gulvet i gadeværelset ligger ca. 45 cm under terræn, mens gulvet i gårdværelse og køkken ligger ca. 60 cm under terræn. Der er indvendigt spor af grundfugt nederst i ydervæggene mod gade og gård.

Der er tydelige spor af grundfugt nederst i bitrapperrummet og på gårdfacaden. I de murede yder- og indervægge i underste kælder er der markant grundfugt fra gulv til loft. Af hensyn til tyveri og bilos åbnes vinduerne, der ofte tildekkes på grund af indbliksgener, kun i ringe omfang.

Beboelses- og opholdsrum i lejligheden i øverste kælder yder ikke tilstrækkelig beskyttelse mod fugtighed, lejligheden skønnes ikke at have forsvarlig adgang for luftfornyelse og værelset mod gården skønnes ikke at have fyldestgørende adgang for dagslys.



Nøjsomhedsvej 7, øverste kælder



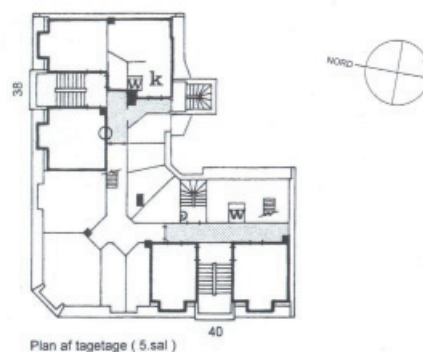
Nøjsomhedsvej 7

Kendelse i 2005. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i lejligheden tv. i øverste kælder efter udløbet af en frist på 5 år.

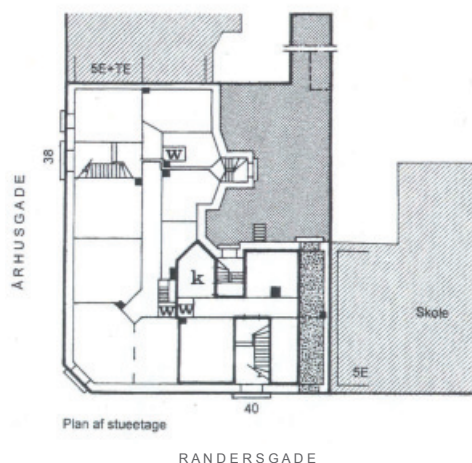
Forbuddet blev, for så vidt angår tidsfristen, indbragt for Byfornyelsesnævnet, der stadfæstede Boligkommissionens afgørelse.

Randersgade 40 / Århusgade 38

(se også side 26)



Plan af tagetage (5.sal)



Plan af stueetage

RANDERSGADE

Ejendommen er bebygget med et hjørnehus med kælder, stueetage, 4 normaletager og tagetage med saddeltag med kviste. Bygningen er opført i 1900 og er brandsikret i 1987. Stueetagen er indrettet med en lejlighed i nr. 40 samt lager- rum og en grillforretning med serveringslokaler i nr. 38. De 4 normaletager er hver indrettet med en 4-værelses og tre 2-værelses lejligheder.

Tagetagen er tv. i nr. 38 indrettet med en 1-værelses lejlighed med køkken-alrum og wc-rum og th. mod gaden et enkeltværelse. I nr. 40 er der indrettet et enkeltværelse på hver side af hovedtrappen og et fælles-wc. Tagetagens øvrige areal er indrettet med pulterrum.

Kælderen er indrettet med pulter- og brændselsrum. Ejendommen, der har et lille og forsømt friareal, er indrettet med 2 sæt traditionelle hoved- og bitrappes af træ. Den udvendige vedligeholdelse må som helhed betegnes som dårlig og på visse punkter slet.

I stuelejligheden i nr. 40, der har 3 værelser, køkken og wc-rum, er der udvendigt mod gade og gård tydelige tegn på fugt i murværket. Indvendigt i lejligheden er der flere steder spor af grundfugt i vægge og vægbeklædninger. Køkkenet er nedslidt med fugt og fugtskjolder flere steder, og vinduet er defekt.

Forholdene i lejligheden skønnes ikke for sundhedsmæssigt forsvarlige.

Beboelsen i tagetagen blev indrettet i 1930 med adgang fra både nr. 38 og 40. Ved brandsikringen i 1987 overgik fællesgangen mellem hoved- og bitrapper til flugtveje fra etagens lejlighed og enkeltværelser ved afblænding mellem hovedtrapper og fællesgange.

Lejligheden og enkeltværelset i nr. 38 udlejes til samme person. Flugtvejen fra værelset til fællesgangen er blændet, og BD-30 døren mod pulterrumsdelen er defekt. Disse brandsikringsmangler videregives til bygningsmyndigheden. Forholdene i nr. 38 skønnes herefter for tiden ikke at give anledning til en beslutning om påbud eller forbud. Enkeltværelserne i nr. 40 har kun adgang til fælles-wc med adgang fra flugtvejen og som eneste køkken/vaskemulighed en håndvask med koldt vand øverst i bitrapperummet. Værelserne kan nødtørftigt opvarmes med elovne, der th. suppleres med en gammel brændeovn.

Størstedelen af dørene fra værelserne til flugtvejene er defekte og flere er stort set uden gennembrændingstid. Der er brandbart oplag i fællesgangen og øverst i hovedtrapperummet.

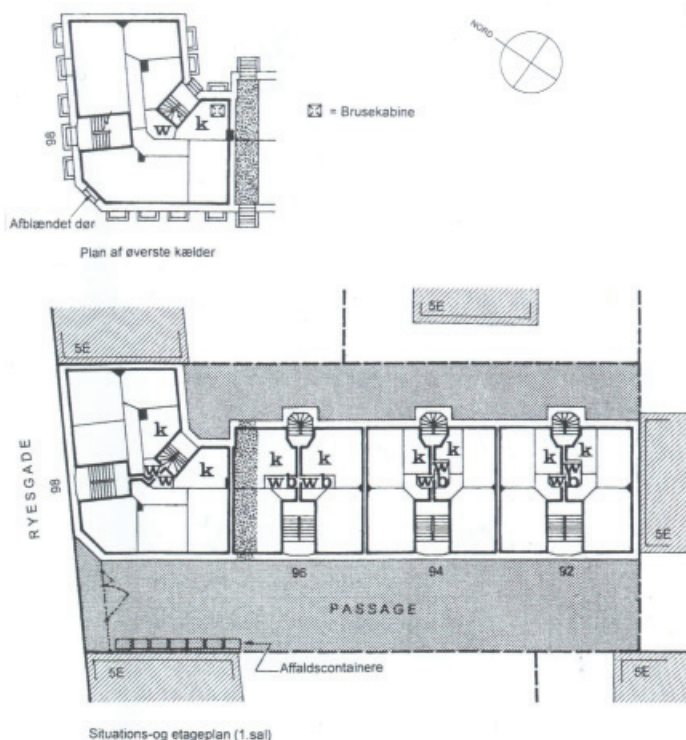
Forholdene er ikke sundhedsmæssigt tilfredsstillende og brandmæssigt helt uforsvarlige.

Kendelse i 2002. I henhold til byfornyelseslovens § 167 nedlægges forbud mod beboelse og ophold i de 2 enkeltværelser i tagetagen i nr. 40 efter udløbet af en frist på ½ år. Endvidere nedlægges forbud mod beboelse i stuelejligheden i nr. 40. Forbuddet træder i kraft straks, men begrænses dog således, at de nuværende beboere kan fortsætte den hidtidige benyttelse til deres fraflytning eller død.



Randersgade 40 / Århusgade 38

Ryesgade 92-98



Bebyggelsen på ejendommen består af et hjørnehus mod Ryesgade og en bygning langs en passage fra Ryesgade. De 2 bygninger, der har meget forskellige indretninger og udtryk, er opført samtidigt i 1886 og er brandsikret i 1976.

Bygningen langs passagen har kælder med pulterrum samt 5 normaletager og tagetage med saddeltag, hver med 6 lejligheder, i alt 36 lejligheder.

Hjørnebygningen har dobbelt kælder, 5 normaletager og tagetage med "københavnertag".

Underste kælder er indrettet med boilerum og disponible rum.

Øverste kælder er indrettet med et butikslejemål tv. og en beboelseslejlighed th. De 2 lejemål er lagt sammen og udlejes som ét stort kælderlejemål.

Normaletagerne er hver indrettet med to 3-værelses lejligheder.

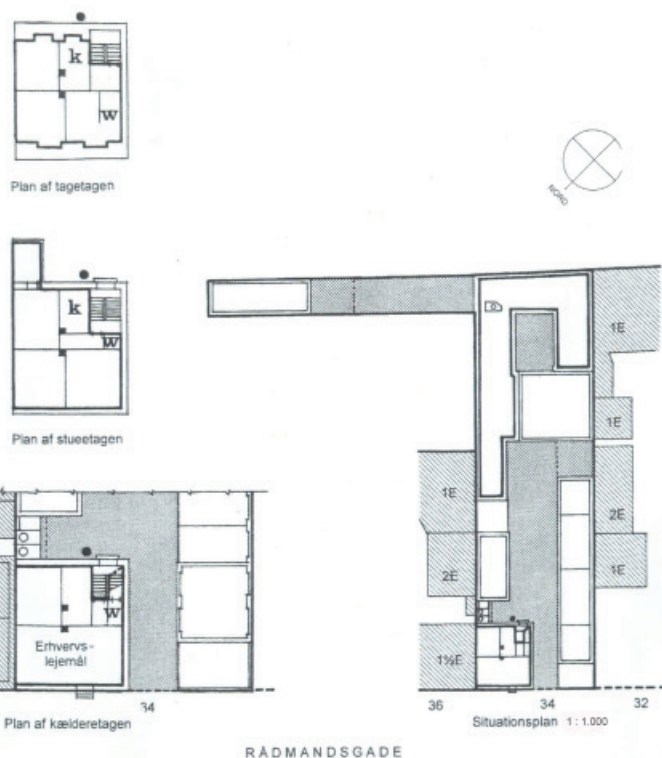
Gulvet i det sammenlagte kælderlejemål, der th. benyttes til beboelse og tv. primært til erhverv, ligger ca. 45-50 cm under gadeniveau og ca. 20-25 cm under gårdniveau. Væggene i og omkring lejemålet er almindeligt murværk, som i perioder ikke skønnes at yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed og kulde.

De 2 beboelsesrum mod passagen har kun faste butiksvinduer med et lag glas. Der er således ingen redningsåbning, og adgangen for luftfornyelse er ikke forsvarlig. Der er store indbliksgener og støjproblemer på grund af affaldscontainere opstillet lige overfor vinduerne. Køkkenet er sparsomt indrettet og dårligt til slet vedligeholdt.

Forholdene i kælderlejligheden skønnes ikke sundhedsmæssigt forsvarlige.

Kendelse i 2003. I henhold til byfornyelseslovens § 167 nedlægges forbud mod beboelse i den øverste kælder i nr. 98 efter udløbet af en frist på ½ år.

Rådmandsgade 34



Ejendommen er i 1878 bebygget med et beboelseshus mod Rådmandsgade. Den resterende del af det lange, smalle grundareal er senere tæt bebygget med et større antal erhvervsbygninger, der anvendes til værksteder, garager, lyd-studier og lignende.

Kælderen i beboelseshuset benyttes til erhvervsformål. Stuen og 1. sal (tagetagen) er hver indrettet med en 3-værelses lejlighed. Den udvendige vedligeholdelse er dårlig til slet.

Stuelejligheden har en verandatilbygning med oplukkelige vinduer i gården, bygget oven på 2 gård-wc'er og et gård-pissoir, der benyttes af de mange brugere af de bagvedliggende erhvervsbygninger. I lejligheden i tagetagen er størstedelen af væggen mellem wc-rummet og et gadeværelse fjernet, så wc-rummet er i åben forbindelse med resten af lejligheden. Afløbet fra lejlighedernes køkkenvaske er gennem ydervæggen ført til tagnedløbsrør.

Eneste varmekilde er én brændeovn i hver af lejlighederne, hvis vinduer kun har et lag glas. Tagkonstruktion er kun sparsomt varmeisoleret. Den indvendige vedligeholdelse er dårlig til slet.

Bygningen, der kun har én trappe af træ, er fejlagtigt ikke brandsikret efter den særlige lov om brandsikring. Flere trappeløb mv. skønnes således at have meget begrænsede gennembrændingstider, og flugtvejsdøre svarer ikke til de lovpligtige BD-døre.



Ryesgade 92-98



Ryesgade 92-98, øverste kælder

Forholdene i de 2 lejligheder skønnes ikke sundheds- og brandmæssigt forsvarlige.

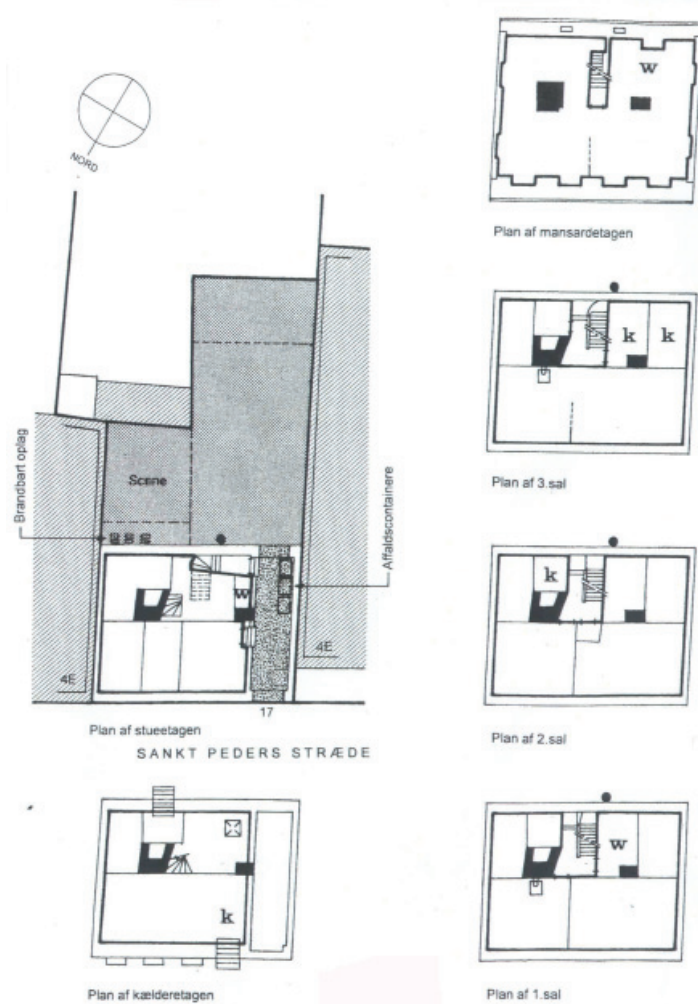
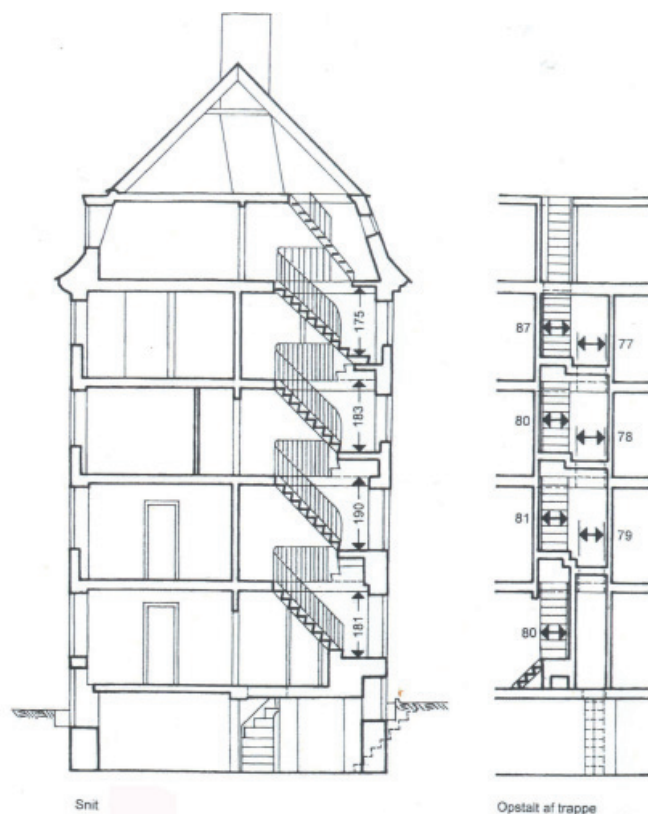
Kendelse i 2003. I henhold til byfornyelseslovens § 167 nedlægges forbud mod beboelse i lejlighederne i stuen og på 1. sal (tagetagen) i forhuset efter udløbet af en frist på ½ år.



Rådmandsgade 34

Sankt Peders Stræde 17

(se årsberetning 1983 side 39, 1985 side 48, 1991 side 52, 1992 side 80 og denne beretning side 26)



Planer 1 : 400, snit 1 : 200

Boligkommissionen nedlagde i 1983 forbud mod beboelse i ejendommens forhus, der i 1809 blev opført med kælder, stueetage, 3 normaletager og mansardetage. Bygningen blev fredet i 1988.

Benyttelsen af bygningen blev fra sidst i 1990'erne udvidet til aften- og natophold (ikke beboelse) for et meget stort antal personer til møder og fester o. lign. Som følge af denne væsentlige ændring blev ejendommen på ny indstillet behandlet af Boligkommissionen.

Kælder- og stueetagen, der udgør ét lejemål, henligger aflåst og ubenyttet. Mansardetagen er ligeledes aflåst og stort set ubenyttet. Der er etableret et nyere wc, der muligvis benyttes af lejerne på 1.-3. sal.

1., 2. og 3. sal benyttes samlet af et i perioder meget stort antal unge mennesker - foreningen "Børnemagt". Vedligeholdelsen er generelt dårlig med udtjente vinduer og enkelte manglende vinduesrammer. Der er dog udført et nyere tegltag med undertag.

Bygningen er med adgang fra porten indrettet med kun én trappe af træ. Trappen, der er meget dårligt vedligeholdt, er meget smal (ca. 77-87 cm) og stejl og har flere steder meget lave gangliniehøjder (ca. 175-190 cm). Enetrappens funktion som flugtvej vil derfor være personer i "gåsegang".

Etageadskillelserne, der efter al sandsynlighed er uden lerindskud, har skønnede gennembrændingstider på kun ca. 20-30 minutter mod normalt ca. 60 minutter.

Der er via BD-dør 30 adgang fra porten direkte til kælder/stuelejemålet, hvor der overalt er brandbart oplag. Der er stort set ingen gennembrændingstid mellem kælder/stuelejemålet og enetrappen.

Dørene mellem enetrappen og 1. - 3. sal er BD-døre 30 eller tilsvarende. Dørene, der næsten alle står åbne ved opkiling eller lignende, er dog så dårligt vedligeholdte/ødelagte, at gennembrændingstiden er væsentligt mindre end 30 minutter i flere tilfælde. Enetrappen og 1. - 3. sal udgør således i praksis én brandcelle.

1. - 3. sal opvarmes alene med en brændeovn på henholdsvis 1. og 3. sal. Der anvendes mange stearinlys næsten overalt, der er affaldsposer med brandbart oplag, og der er et større oplag af spraydåser. En stor del af elinstallationerne i bygningen er defekte og uafskærmede.

Brugerne af 1. - 3. sal anslår, at der ved fester er ca. 100 personer i etagerne. Københavns Politi har ved et uanmeldt fremmøde optalt ca. 105-115 personer ved en fest.



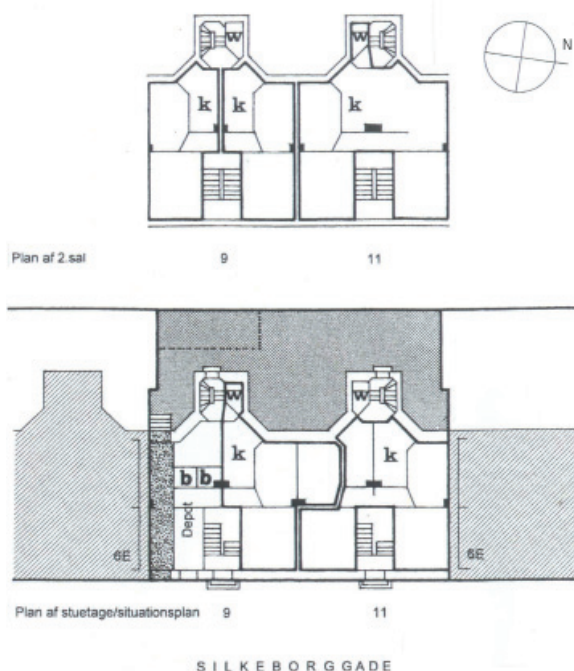
Sankt Peders Stræde 17

Københavns Brandvæsen skønner, at en brand i kælder- og stueetagen - samtidig med, at der er fest på 1. - 3. sal - ved antændelse i ond hensigt, eller ved antændelse som følge af defekt elinstallation eller henkastet cigaret, kan resultere i, at ingen personer på 1. - 3. sal vil kunne bringe sig i sikkerhed. En brand opstået på 1. - 3. sal og/eller på enetrappen under samme forudsætninger skønnes at ville have stort set samme resultat.

Forholdene for brugerne af 1. - 3. sal anses - i tilfælde af brand som ovenfor beskrevet - for helt uforsvarlige. Endvidere skønnes wc'et på 1. sal - som muligvis eneste wc til op omkring 100 personer - ikke for sundhedsmæssigt forsvarligt.

Kendelse i 2003. I henhold til byfornyelseslovens § 167 nedlægges der forbud mod beboelse og ophold overalt i ejendommens forhus. Forbuddet træder i kraft straks. Samtidig med forbuddet meddeles påbud om straks at udføre forsvarlig afspærring af forhusets nederste etager, såvel mod gade som gårdside.

Silkeborggade 9-11



Ejendommen er bebygget med et forhus med kælder, stueetage, 5 normaletager og tagetage med "københavnertag". Bygningen er opført i 1904 og er brandsikret i 1985.

Stueetagen er indrettet med en 3-værelses og en 4-værelses lejlighed, depotrum og fælles vaske- og baderum.

Normaletagerne er indrettet med fjorten 2-værelses og tre 4-værelses lejligheder, sammenlagt af 6 tidligere 2-værelses lejligheder.

Tagetagen er indrettet med pulter- og tørrerum og kælderen med cykelværksted, opbevarings- og boilerrum. Gårdarealet er velegnet til ophold.

Bygningen er således indrettet med fjorten 2-værelses lejligheder på ca. 57 m², en 3-værelses på ca. 74 m² og fire 4-værelses på ca. 100-116 m², i alt 19 lejligheder.

Bygningen, der er indrettet med 2 sæt traditionelle hoved- og bitrapper af træ, opvarmes med fjernvarme.

Den udvendige vedligeholdelse må som helhed betegnes som mindre god, mens den indvendige vedligeholdelse varierer fra god til dårlig.

Beboerne i de fjorten 2-værelses lejligheder benytter 2 og 2 et fælles-wc på bitrappen. Beboerne i 3 af de 4-værelses lejligheder har eget wc på bitrappen. En gasinstallation med gasflamme holder wc'erne på bitrapperne frostfri. Forholdene er ikke sundhedsmæssigt forsvarlige.

Gulvene i de 2 stuelejligheder ligger kun lige over gadeni-veauet og ca. 50cm over gårdniveauet. Den relativt sjældne opbygning af funderingen under lejlighederne - betonfundamenter og murede vægge med vandret fugtspærre - skønnes at indebære, at der ikke er nævneværdige grundfugtproblemer i stuelejlighederne.

Andelsboligforeningen har tilkendegivet at ville sammenlægge halvdelen af de 2-værelses lejligheder senest i forbindelse med byfornyelse af ejendommen.

Kendelse i 2002. Idet ovennævnte tilkendegivelse lægges til grund meddeles der i henhold til byfornyelseslovens § 166 påbud om indretning af wc-rum med forrum, mekanisk ventilation og håndvask med koldt vand

- i den 3-værelses lejlighed nr. 9, 3. sal, nr. 11, stuen og nr. 11, 4. sal,
- i herudover tre 4-værelses lejligheder sammenlagt af tidligere seks 2-værelses lejligheder, og
- i de resterende otte 2-værelses lejligheder.

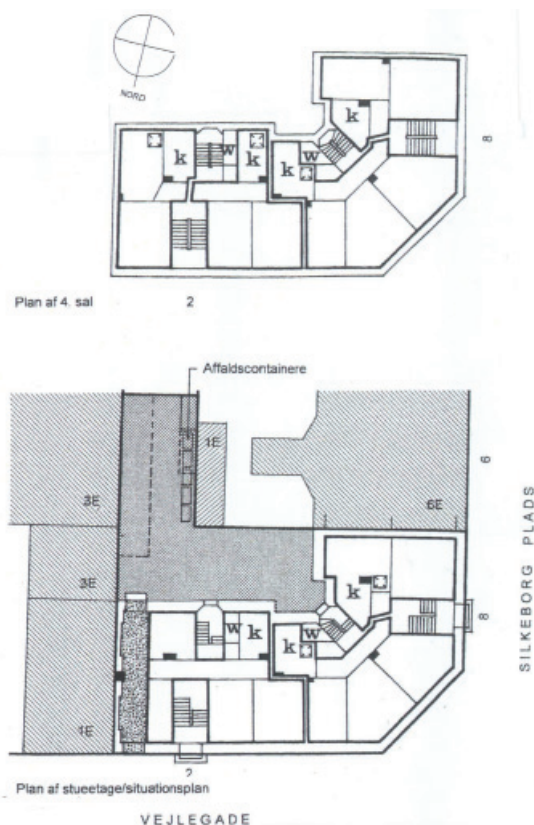
Såfremt der sammenlægges lejligheder ud over det, der er lagt til grund for nærværende påbud, reduceres påbuddet til ét wc-rum i den sammenlagte lejlighed.

Byfornyelsestilbud. Samtidig med meddelelse af påbuddet blev det overfor ejendommens ejer/andelshavere tilkendegivet, at der supplerende vil kunne søges om offentlig støtte efter byfornyelseslovens § 11, stk. 5, dels til udførelse af 14 wc-baderum i stedet for de påbudte wc-rum, dels til andre rimelige og hensigtsmæssige byfornyelsesarbejder.



Silkeborggade 9-11

Silkeborg Plads 8 / Vejlegade 2



Ejendommen er bebygget med et hjørnehus med kælder, stueetage, 5 normaletager og tagetage med "københavnertag". Bygningen er opført i 1903 og er brandsikret i 1987. Stueetagen er indrettet med en 2-værelses og en 3-værelses lejlighed i nr. 8, samt en 4-værelses lejlighed i nr. 2.

Normaletagerne er hver indrettet med tre 2-værelses og en 3-værelses lejlighed. De 2 lejligheder på 1., 3. og 5. sal i nr. 2 er dog sammenlagt til 4-værelses lejligheder.

Tagetagen er indrettet med pulter- og tørrerum og kælderren med pulterrum og boilerum. Friarealet, der er relativt begrænset, er bl.a. indrettet med et nyere cykelskur med tørreplads ovenpå.

Bygningen er således indrettet med ti 2-værelses lejligheder på ca. 55-59 m², seks 3-værelses på ca. 87 m² og fire 4-værelses på ca. 91-110 m², i alt 20 lejligheder.

Bygningen, der er indrettet med 2 sæt traditionelle hoved- og bitrappes af træ, opvarmes med fjernvarme.

Den udvendige vedligeholdelse er med enkelte undtagelser god, mens den indvendige vedligeholdelse som helhed er god til mindre god.

Beboerne i de ti 2-værelses og seks 3-værelses lejligheder deler 2 og 2 et fælles-wc beliggende på bitrappen. Disse 16 lejligheder har ikke tilfredsstillende adgang til wc.

I stuelejlighederne i nr. 8 ligger gulvene mod gaden ca. 0-15 cm under gadeniveauet, og der er spor af grundfugt flere steder i de murede vægge i og omkring lejlighederne op til ca. 1-1½ m over gulvet. Beboelses- og opholdsrummene i stuelejlighederne i nr. 8 skønnes ikke at yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed.

Etageadskillelsen mellem gennemgangen fra Vejlegade til gården og overliggende beboelsesrum, og den tynde væg mellem gennemgangen og stuelejligheden i nr. 2 yder ikke tilfredsstillende beskyttelse mod kulde.

Andelsboligforeningen har oplyst over tid også at ville sammenlægge de sidste fire 2-værelses lejligheder i nr. 2.

Kendelse i 2002. I henhold til byfornyelseslovens § 167 nedlægges der forbud mod beboelse i stuelejlighederne th. og tv. i Silkeborg Plads 8. Herudover meddeles der i henhold til byfornyelseslovens § 166 følgende påbud:

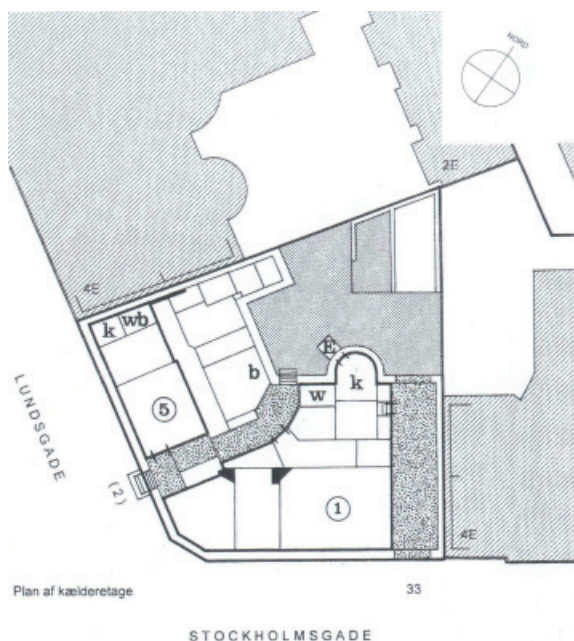
- Det eksisterende fælles-wc på bitrappen skal inddrages til den 2-værelses lejlighed på 2. sal th. og 4. sal th.
- Der skal indrettes wc-rum med forrum, mekanisk ventilation og håndvask med koldt vand i følgende lejligheder:
Vejlegade 2, 2. sal tv og 4. sal tv., og
Silkeborg Plads 8, th. og tv. henholdsvis på 1., 2., 3., 4. og 5. sal.
- Etageadskillelsen mellem gennemgangen fra Vejlegade til gården og overliggende beboelsesrum, og væggen mellem nævnte gennemgang og stuelejligheden i Vejlegade 2, skal efterisoleres svarende til 100 mm mineraluld.

Byfornyelsestilbud. Samtidig med meddelelse af påbuddet blev det overfor andelsboligforeningen tilkendegivet, at der supplerende vil kunne søges om offentlig støtte efter byfornyelseslovens § 11, stk. 5, dels til udførelse af 12 wc-baderum i stedet for de påbudte wc-rum, dels til andre rimelige og hensigtsmæssige byfornyelsesarbejder.



Silkeborg Plads 8 / Vejlegade 2

Stockholmsgade 33 (Lundsgade 2)



Ejendommen er bebygget med et hjørnehus med kælder, stueetage, 3 normaletager og tagetage. Bygningen, der er udstykket i ejerlejligheder, er opført i 1895 og brandsikret i 1980.

Stueetagen, normaletagerne og tagetagen er hver indrettet med én 7-, 8- eller 9-værelses lejlighed.

Kælderen er th. indrettet med port og en portnerlejlighed og tv. med en ensidig lejlighed mod gaden samt boilerum og pulterum mod gården.

I portnerlejligheden ligger gulvene ca. 1,1 m under gadeniveau og ca. 1 m under gårdniveau. Lejligheden - ejerlejlighed nr. 1 - har 3 værelser mod gaden og køkken og wc-rum mod gården. Beboernes bademulighed er et badekar opstillet i boilerummet på den anden side af kældergennemgangen.

Lejlighedens trægulve, der er udlagt direkte på jord, er mod gaden udskiftet på grund af fugtproblemer og vandskader. En stor del af lejlighedens ydervægge mod gaden er beklædt med plader, men bag radiatorer og nederst i det ene værelse ses tydelige spor af grundfugt.

I en indeklimaundersøgelse er der bag en demonteret plade på ydervæggen konstateret fugt over middel til 1,5 m over gulvet og sundhedsskadelige skimmelsvampe. Familien i lejligheden er ifølge lægeerklæring plaget af luftvejsinfektioner.

Lejligheden har mod gaden 5 faste vinduer, hvoraf 3 har en lille trækrude. Lejligheden kan således ikke gennemluftes effektivt, og værelserne mod gaden har ikke redningsåbning.

Forholdene i lejligheden skønnes ikke sundheds- og brandmæssigt forsvarlige.

Den ensidige kælderlejlighed tv. har samme gulv- og vægkonstruktioner og beliggenhed under terrænen som portnerlejligheden, og der er flere steder tydelige spor af grundfugt. Lejligheden, hvis 2 værelser og køkken har faste vinduer med en lille trækrude, kan ikke gennemluftes, og der er ikke redningsåbning.

Forholdene i lejligheden, der ved udstykningen af ejendommen fremstår som beboelsesrum hørende til 3.-salslejligheden, skønnes ikke sundheds- og brandmæssigt forsvarlige.

Kendelse i 2003. I henhold til byfornyelseslovens § 167 nedlægges forbud mod beboelse i ejendommens kælderetage, herunder i portnerlejligheden th., ejerlejlighed nr. 1, og i den ensidige lejlighed tv., del af ejerlejlighed nr. 5 efter udløbet af en frist på ½ år.



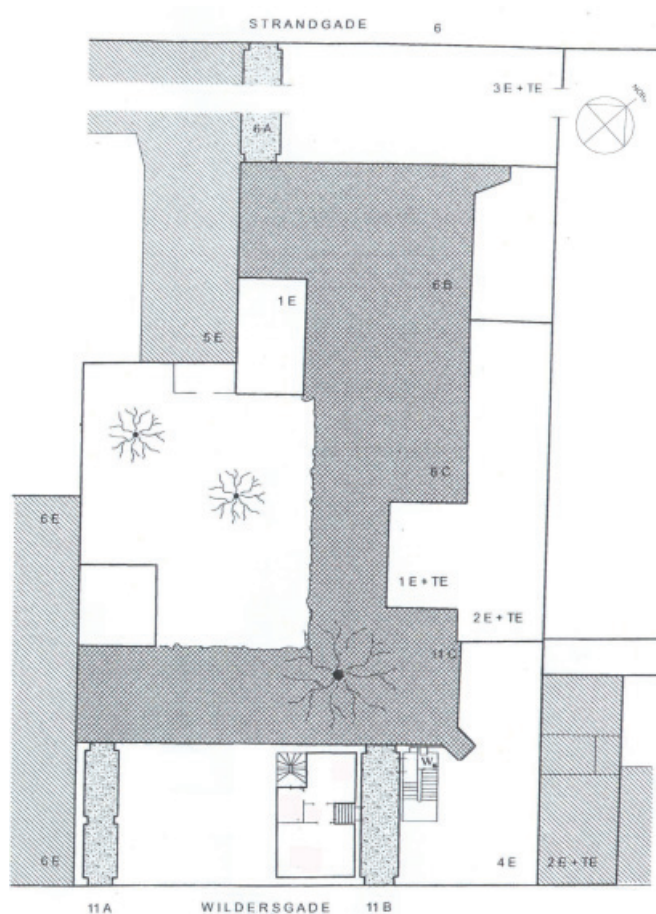
Stockholmsgade 33 (Lundsgade 2)



Stockholmsgade 33, kælderen

Strandgade 6, 6A-C / Wildersgade 11A-C

(se også side 41)



Ejendommen er bebygget med et forhus mod Strandgade og et forhus mod Wildersgade, begge med sidefløje. Sammenbygget med de 2 sidefløje er der i gården en sidebygning med en pavillon.

Bygningen mod Strandgade - den fredede "Tordenskjolds Gaard" fra 1703 - er i kælder- og stueetagen indrettet med erhverv, mens 1. og 2. sal og tagetagen hver er indrettet med én stor lejlighed.

Sidebygning og pavillon i gården, der ligeledes er fredet, er indrettet med pulterrum og erhverv og i de øverste etager 2 lejligheder.

Bygningen mod Wildersgade, der er opført i 1882 er i stuen og 1. - 3. sal indrettet med hver 3 lejligheder. Kælderen er indrettet med pulter- og boilerrum og tagetagen med pulterrum.

Ejendommen, der opvarmes med fjernvarme, er brandsikret i 1979.

Lejligheden Wildersgade 11B, st. tv. har adgang direkte fra porten og er indrettet med 2 værelser og et lille køkken. Lej-

lighedens wc ligger - udenfor lejligheden - nederst i hovedtrapperummet på den anden side af porten. Wc-rummet, der er meget lille, har håndvask men ingen opvarmning. Lejlighedens yderdøre til port og bitrappe er træfyldingsdøre med dårlig varmeisoleringssevne. Gulvene i lejligheden er kolde som følge af gennemtræk i kælderen.

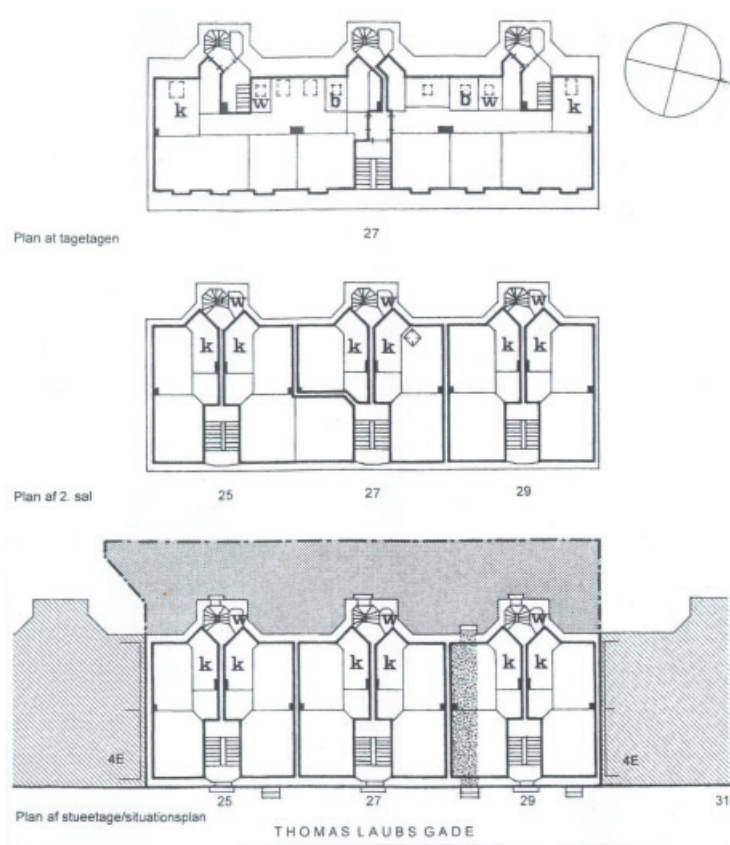
Forholdene i lejligheden skønnes ikke sundhedsmæssigt forsvarlige.

Kendelse i 2005. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i lejligheden Wildersgade 11B, st. tv. efter udløbet af en frist på 1 år.



Wildersgade 11B

Thomas Laubs Gade 25-29



Ejendommen er bebygget med et forhus med kælder, 4 normaletager og tagetage med saddeltag. Bygningen er opført i 1908 og brandsikret i 1989.

Normaletagerne er hver indrettet med seks 2-værelses lejligheder. På 1. og 3. sal i nr. 29 er de 2 lejligheder dog lagt sammen til 4-værelses lejligheder, og lejligheden på 2. sal i nr. 25 har fået tillagt gadeværelset fra lejligheden tv. i nr. 27. Der er endvidere byggetilladelse til sammenlægning af lejlighederne 1. sal th. i nr. 25 og 1. sal tv. i nr. 27.

Tagetagen blev i 1984-85 indrettet med 2 meget store 3-værelses lejligheder med adgang fra nr. 27.

Kælderen er indrettet med boilerum, fælles vaskeri, tørreum og 2 fælles baderum mv. Hanebåndsloftet er indrettet med pulterum.

Bygningen er således indrettet med en 1-værelses lejlighed på ca. 34 m², atten 2-værelses på ca. 54 m², tre 3-værelses på ca. 74-110 m² og to 4-værelses på ca. 108 m², i alt 24 lejligheder.

Bygningen, der er indrettet med 3 sæt traditionelle hoved- og bitrappes af træ, opvarmes med fjernvarme. Friarealet indgår i karreens fælles gårdanlæg.

Vedligeholdelsen - udvendigt som indvendigt - må som helhed betegnes som god til mindre god.

Beboerne i normaletagerne (bortset fra den 4-værelses på 3. sal i nr. 29) benytter 2 og 2 et fælles-wc på bitrappen. Beboerne i den 4-værelses lejlighed på 1. sal i nr. 29 har eget wc på bitrappen.

Forholdene er ikke sundhedsmæssigt forsvarlige. Den 1-værelses lejlighed på 2. sal tv. i nr. 27 er ensidigt orienteret mod gården, og kan derfor kun nås af brandvæsenets stiger via fælles port i naboejendommen nr. 31. Der har ikke været opmærksomhed på dette forhold ved ejendommens brandsikring, og der er derfor ikke på gadefacaden henvisningsskilt til denne stigeadgangsvej.

Redningsforholdene for lejligheden er ikke forsvarlige. Andelsboligforeningen har tilkendegivet at ville sammenlægge mindst halvdelen af de 2-værelses lejligheder, senest i forbindelse med byfornyelse af ejendommen.

Kendelse i 2002. I henhold til byfornyelseslovens § 167 nedlægges forbud mod beboelse i den mod gården ensidigt vendte 1-værelses lejlighed på 2. sal tv. i nr. 27.

Idet ovennævnte tilkendegivelse lægges til grund meddeles der samtidig i henhold til byfornyelseslovens § 166 påbud om indretning af wc-rum med forrum, mekanisk ventilation og håndvask med koldt vand

- i de 2-værelses lejligheder 1. og 2. sal tv. i nr. 25, og 1. og 2. sal th. i nr. 27,
- i den 3- og 4-værelses lejlighed henholdsvis 2. sal th. i nr. 25 og 1. sal nr. 29,
- i den kommende 4-værelses lejlighed 1. sal th. i nr. 25 og 1. sal tv. i nr. 27,
- i yderligere tre 4-værelses lejligheder sammenlagt 2 og 2 af nuværende 2-værelses lejligheder, og
- i de resterende seks 2-værelses lejligheder.

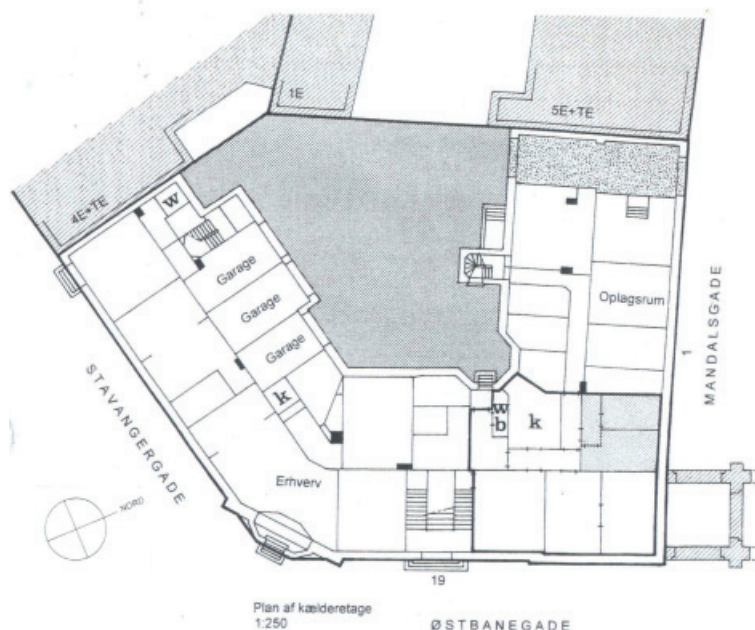
Såfremt der sammenlægges lejligheder ud over det, der er lagt til grund for nærværende påbud, reduceres påbuddet til ét wc-rum i den sammenlagte lejlighed.



Thomas Laubs Gade 25-29

Byfornyelsestilbud. Samtidig med meddelelse af påbuddet blev det overfor andelsboligforeningen tilkendegivet, at der supplerende vil kunne søges om offentlig støtte efter byfornyelseslovens § 11, stk. 5, dels til udførelse af 16 wc-baderum i stedet for de påbudte wc-rum, dels til alle andre rimelige og hensigtsmæssige byfornyelsesarbejder.

Østbanegade 19



Ejendommen er bebygget med et forhus med hovedtrappe mod Østbanegade og sidefløje med bitrætter mod Stavangergade og Mandalsgade. Bebyggelsen er i 1902 opført samtidig med en tilsvarende bebyggelse på den anden side af Mandalsgade. De 2 bebyggelser er forbundet med en tredelt portbygning som portal for enden af Langeliniebroen. Det samlede anlæg, der kaldes "Gefion" og "Gylfe", blev fredet i 2001.

Bebyggelsen, der er brandsikret i 1985, har kælder- og stueetage, 3 normaletager og tagetage.

Kælderen er i forhuset indrettet med en beboelseslejlighed og boilerum, og i sidefløjene med erhverv, garager og pulter- og oplagsrum.

Stueetagen og 1. - 3. sal er hver indrettet med 2 meget store 8-10-værelses lejligheder.

Kælderlejligheden har 3 værelser mod Østbanegade, køkken og wc-baderum mod gården og mod Mandalsgade 2 værelser, der efter bygge-loven kun er godkendt som oplagsrum.

Lejlighedens gulve ligger ca. 1,3 m under terræn mod gården og ca. 0,6 m under terræn mod gården. Der er spor af grundfugt i 2 af værelserne mod gården, og tydelige spor af grundfugt i værelserne mod Mandalsgade. Gulvkonstruktionen mod jord kendes ikke med sikkerhed, men gulvene virker meget kolde. Vinduerne i værelserne mod Østbanegade kan ikke åbnes. Lejligheden har derfor ikke forsvarlig adgang for luftfornyelse, og 2 af værelserne har ingen redningsåbning.

Forholdene i kælderlejligheden skønnes ikke sundheds- og brandmæssigt forsvarlige.

Kendelse i 2003. I henhold til byfornyelseslovens § 167 nedlægges der forbud mod beboelse i kælderlejligheden th. i Østbanegade 19 efter udløbet af en frist på 1 år.



Østbanegade 19-21



Østbanegade 19, kælderetage

Forbedringsforslag

Amerikavej 11-13 / Møgeltøndergade 8-10

(se årsberetning 1995, side 6)

Boligkommissionen nedlagde i 1995 forbud mod beboelse af 5 af de i alt 7 lejligheder i stueetagen i de 2 forhuse som følge af væsentlige grundfugtproblemer i lejlighedernes ydervægge og indvendige vægge.

Der fremsættes forbedringsforslag til modernisering og genindretning af stueetagen i de 2 forhuse med en 2- og en 4-værelses lejlighed mod Amerikavej og to 4-værelses lejligheder mod Møgeltøndergade, alle med nye køkkener og wc-baderum.

De 4 nye stuelejligheder omfatter således såvel de 5 kondemnerede som de 2 ikke-kondemnerede lejligheder. Arbejderne gennemføres i forbindelse med istandsættelse og modernisering af hele ejendommen som støttet byfornyelse i "Ballumgade Nord"-karreerne.

Udover almindelige byfornyelsesarbejder imødegås de væsentlige grundfugtproblemer ved udførelse af

- vandret fugtspærre af stålplader i alle murede vægge, hvor dette er muligt,
- injicering for fugtspærre i borede huller i øvrige murede vægge, herunder vægge i bitrapper,
- omfangsdræn og fugtstandsende drænplader på kælder-rydervægge, og
- nyt betonfundament under hovedskillevægge.

Boligkommissionen godkendte i 2005 forbedringsforslaget.

Randersgade 40 / Århusgade 38

(se også side 15)

Boligkommissionen nedlagde i 2002 forbud mod beboelse i lejligheden Randersgade 40, stuen, og forbud mod beboelse og ophold i de 2 enkeltværelser Randersgade 40, 5. sal th. og tv.

Der fremsættes forbedringsforslag til sikring af stuelejligheden mod fugt ved udførelse af vandret fugtspærre i væggene og ved udvendigt på ydervæggene at udføre drænplader og omfangsdræn. Lejligheden isoleres mod kælder og gennemgang, og der indrettes nyt køkken og wc-baderum. Hele tagetagen varmeisoleres og nyindrettes med 3 nye lejligheder med nye køkkener og wc-baderum.

Forbedringsforslaget gennemføres i forbindelse med en renovering og modernisering af hele ejendommen. Boligkommissionen godkendte i 2003 forbedringsforslaget på betingelse af,

- at der udføres vandret fugtspærre - af stålplader - i alle de murede vægge i og omkring stuelejligheden Randersgade 40,
- at der udføres udeluftventiler i vinduer til de 2 beboelsesrum i stuelejligheden Randersgade 40, jf. BR-95, kap. 11,
- at tagkonstruktionerne omkring de 2 kondemnerede værelser i tagetagen Randersgade 40 varmeisoleres med mindst 200 mm mineraluld, og
- at etageadskillelsen mellem de 2 kondemnerede værelser i tagetagen og underliggende lejligheder får en luftlydisolation på mindst 53 dB.

Sankt Peders Stræde 17

(se også side 18)

Boligkommissionen udvidede i 2003 et forbud nedlagt i 1983 mod beboelse i ejendommens forhus til et forbud mod beboelse - og ophold - overalt i ejendommens forhus.

Der fremsættes forbedringsforslag til gennemgribende renovering og modernisering af ejendommen.

Kælderen indrettes med pulterrum mod gården, boilerum under porten og erhverv mod gaden med intern trappe til erhverv i stueetagen.

De 3 normaletager og tagetagen indrettes hver med en 3-værelses lejlighed med køkken og wc-baderum.

Forhusets enetrappe af træ, som har meget små frie bredder og meget lave gangliniehøjder, restaureres og overgår til sekundær trappe. Trappen kan ikke nedlægges grundet bygningens fredede status.

I gårdrummet udføres en ny udvendig hovedtrappe af stål. Herfra bliver der direkte adgang til køkkenerne i lejlighederne i normaletagerne og tagetagen.

Bygningens klimaskærm efterisoleres så tæt på dagens standard som muligt, og der isættes nye vinduer med kobled rammer. Alle tekniske installationer fornyes.

Der gennemføres en væsentlig forbedring af etageadskillelserne brand- og lydmæssigt ved etablering af nyt indskud og "svømmende" gulve.

Boligkommissionen godkendte i 2003 forbedringsforslaget på betingelse af,

- at den nye udvendige hovedtrappe i gårdarealet i det hele - indretningsmæssigt og brandmæssigt - udføres i overensstemmelse med bestemmelserne herom i BR-95.

Århusgade 41

(se årsberetning 2001, side 43)

Boligkommissionen nedlagde i 2001 forbud mod, at ejendommens tagetage anvendes til beboelse og ophold.

Der fremsættes forbedringsforslag, der alene består af en plantegning af fremtidige forhold i tagetagen. Efter forslaget, der således er dårligt oplyst, indrettes tagetagen med to 1-værelses lejligheder henholdsvis th. og tv. med opholdsrum mod gaden, køkken/alrum mod gården samt wc-baderum.

Boligkommissionen godkendte i 2002 forbedringsforslaget på betingelse af,

- at døren fra de 2 lejligheder i tagetagen til såvel hovedsom bitrappe udføres som mindst BD-døre 30-M med en lydisolering på mindst 32 dB,
- at beboelsesrum og køkkener forsynes med forskriftsmæssige redningsåbninger,
- at nyt lejlighedsskel udføres som mindst BD-væg 60,
- at ovennævnte lejlighedsskel lydisoleres i overensstemmelse med BR 95, kap. 9.2.1, stk. 1 om luftlyd,
- at etageadskillelsen mellem de 2 lejligheder i tagetagen og underliggende etage (4. sal) lydisoleres i overensstemmelse med BR 95, kap. 9.2.1, stk. 1 om luftlyd og kap. 9.2.2, stk. 1 om trinlyd,
- at samtlige tagkonstruktioner omkring de 2 lejligheder i tagetagen varmeisoleres i overensstemmelse med BR 95, kap. 8, og at alle nævnte tagkonstruktioner istandsættes til tætte og vedligeholdte konstruktioner,
- at gulv og vægge i wc-baderum udføres i overensstemmelse med BR 95, kap. 7.4, med henvisning til By og Byg Anvisning 200,
- at wc-baderum og køkkener forsynes med forskriftsmæssig mekanisk ventilation i overensstemmelse med BR 95, kap. 11.2.2, stk. 2 og 3 efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse,
- at de 2 lejligheder i tagetagen overalt opvarmes ved tilslutning til det eksisterende centralvarmeanlæg,
- at det overfor bygningsmyndigheden påvises, at der er et mindst 3 m² og 6 m³ stort pulterrum til hver af de 2 lejligheder i tagetagen, og
- at arbejdets udførelse i enkeltheder godkendes af bygningsmyndigheden.

Færdigt byfornyede ejendomme 2002-2005

Når Boligkommissionen meddeler påbud om afhjælpning af sundhedsfare og brandfare, ydes der offentlig støtte efter byfornyelsesloven til påbuddets gennemførelse.

Boligkommissionens påbud medfører som regel et tilbud om supplerende offentlige byfornyelsesmidler til indretning af wc-baderum (i stedet for påbudte wc-rum) og som regel også til andre rimelige og hensigtsmæssige byfornyelsesarbejder.

Kontoret for Boligkommissionen varetog i 2002-2004 den arkitektfaglige behandling af byfornyessagerne. Fra februar 2004 overgik denne behandling til Plan & Arkitektur, der i hele perioden også stod for den juridiske og bevillingsmæssige behandling af sagerne.

I følgende ejendomme, hvor Boligkommissionen har meddelt påbud om indretning af wc-rum, er den offentligt støttede byfornyelse af ejendommen afsluttet i perioden 2002-2005:

2002

Dagmarsgade 2 / Thorsgade 53-57 (se årsberetning 1999, side 9 og 39)

Gammel Kalkbrænderi Vej 38 / Marstalsgade 27 / Strandboulevarden 63-65 (se årsberetning 1999, side 13)

Hammershusgade 3-5 (se årsberetning 1996, side 18)

Marstalsgade 15-17 (se årsberetning 1998, side 17)

Ribegade 10A-B (se årsberetning 1999, side 18)

2003

Enghavevej 55 (se årsberetning 2000, side 13)

Grenågade 6 (se årsberetning 2000, side 24)

Hindegade 9 (se årsberetning 2000, side 27)

2004

Dybbølsgade 18-20 / Krusågade 29 / Sommerstedgade 34-36 (se årsberetning 2000, side 5 og 9)

Gammel Kalkbrænderi Vej 66-68 / Østbanegade 115 (se årsberetning 2001, side 13)

Holmbladsgade 83 / Vermlandsgade 77-79 (se årsberetning 2001, side 25)

Holmbladsgade 73 / Vermlandsgade 78-80 (se årsberetning 2001, side 19)

Silkeborggade 9-11 (se denne beretning, side 20)

Ægirsgade 7-9 (se årsberetning 2001, side 30)

Ægirsgade 11-13 (se årsberetning 2001, side 34)

2005

Assensgade 10-12 (se denne beretning, side 7)

Thomas Laubs Gade 25-29 (se denne beretning, side 24)

BERETNING FOR 2006-2009

Boligkommissionen

Københavns Boligkommission har i perioden 2006-2009 haft følgende sammensætning:

Valgt af Borgerrepræsentationen:

borgmester Klaus Bondam (formand)

fhv. rektor, cand. mag. Johannes Nymark, MB

journalist Peter Schlüter, MB

embedslæge Anne Fabricius

overbrandinspektør Flemming Christensen

direktør Erik Vinding

advokat Jens Frederik Hansen

Valgt efter indstilling af grundejerforeninger:

advokat Susanne Husted-Andersen

Valgt efter indstilling af lejerforeninger:

formand Helene Toxværd

Ved behandlingen af ejendomme, der tilhører almene boligselskaber, skal det medlem, der er valgt efter indstilling af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger, erstattes af et medlem valgt efter indstilling af henholdsvis de pågældende boligselskaber i kommunen og af afdelingsbestyrelserne i almene boligselskaber i kommunen.

Valgt efter indstilling af de almene boligselskaber:

direktør Henning Andersen

Valgt efter indstilling af afdelingsbestyrelserne i de almene boligselskaber:

Palle Schuwendt Madsen

For hvert medlem er der valgt en suppleant.

Kontoret for Boligkommissionen / Center for Bydesign

De administrative og tekniske funktioner for Boligkommissionen blev i perioden 2006- medio 2007 varetaget af, Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Byggeri, Kontoret for Boligkommissionen, kontorchef, arkitekt Erling Bo Andersson.

I perioden medio 2007-2009 blev de administrative og tekniske funktioner for Boligkommissionen varetaget af følgende medarbejdere i Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byfornyelse:

chefkonsulent Jørgen Stein

fuldmægtig, cand. jur. Cathrine Sejberg

arkitekt Karin Bakhti

arkitekt Nils Lund

kontorfunktionær Lisbeth Havn

Regulativ/strategi

Efter Center for Bydesign har overtaget sekretariatsfunktionen for Boligkommissionen har Borgerrepræsentationen i henhold til byfornyelsesloven revideret regulativet for Boligkommissionens virksomhed. Revideringen skal bl.a. imødekomme et stigende behov for at kommissionen kan handle hurtigere, f.eks. i sager om skimmelsvamp.

Boligkommissionen har endvidere vedtaget en strategi for dens virksomhed, der indebærer, at kommissionens opsøgende indsats understøtter og komplementerer den øvrige byfornyelsesindsats. Konkret indebærer dette, at Boligkommissionen gennemgår byfornyelsens tidligere indsatsområder og vurderer samtlige boliger i området. Opfylder boligerne ikke lovens minimumskrav, reagerer Boligkommissionen ved at kondemnere eller give påbud. På denne måde kan kommissionen medvirke til, at alle boliger i indsatsområderne bliver gjort tidssvarende.

På denne baggrund er der foretaget en gennemgang og vurdering af boligerne i "Femkanten" i Nordvest-kvarteret i 2008 og af boligerne i "Holmbladsgade-kvarteret" på Amager i 2009. Rapporterne med resultatet af disse gennemgange kan ses på Center for Bydesigns hjemmeside.

Ejendomme behandlet af Boligkommissionen i 2006-2009

Boligkommissionen har i perioden 2006-2009 efter byfornyelseslovens kapitel 9 truffet beslutning ved 11 ejendomme.

Der blev nedlagt forbud mod beboelse eller ophold i 88 beboelseslejligheder i de 11 ejendomme, der herudover indeholder 307 lejligheder.

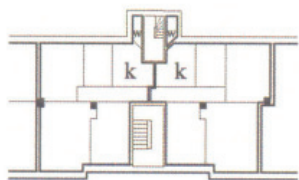
Samtidig med de nedlagte forbud blev der i 41 beboelseslejligheder i 4 af ejendommene meddelt påbud om afhjælpning af sundhedsfare.

Der blev behandlet forbedringsforslag for 1 ejendom med forbud mod beboelse, og forslaget blev godkendt.

Ovennævnte påbud vil medføre byfornyelse støttet med offentlige byfornyelsesmidler af i alt 40 lejligheder.

Forbud mod beboelse og ophold og påbud om afhjælpning af sundheds- og brandfare

Albaniensgade 5-7 / Bulgariensgade 6-8 / Polensgade 34-42 / Østrigsgade 37-43



Principplan Polensgade 36-40 / Østrigsgade 39-41

Ejendommen blev i 1920 bebygget med en sammenhængende karrébebyggelse i 5 etager med kælder og mansard/saddeltag og fælles gårdanlæg.

Bebyggelsen er indrettet med 129 lejligheder på 52-77m² med 2, 3 eller 4 værelser, alle opvarmet med fjernvarme og alle med adgang til hoved- og bitrapper af træ. Vedligeholdelsen er god, i de enkelte lejligheder dog varierende.

Lejlighederne i Albaniensgade, Bulgariensgade, Polensgade 34 og 42 samt Østrigsgade 37 og 43 er fra opførelsen indrettet med indeliggende wc-rum, mens lejlighederne i Polensgade 36-40 og Østrigsgade 39-41 oprindeligt er indrettet med hver sit udeliggende wc-rum med adgang fra bitrappen.

I 24 af lejlighederne i Polensgade 36-40 og Østrigsgade 39-41 er wc-rummet senere (heraf 6 uden bygningsmyndighedens godkendelse) lagt ind i lejligheden, enten ved etablering af dør mellem køkken og wc-rum og blanding af døren mellem wc-rum og bitrappe, eller ved etablering af egentligt wc-baderum i lejligheden.

I lejlighederne Polensgade 36, st.tv., 2.th., 3.tv., 3.th., 4.th. og 4.tv., Polensgade 38, st.th., 1.th., 2.th., 2.tv., 3.tv. og 4.th., Polensgade 40, st.tv., 1.th., 1.tv., 2.th. og 4.th., Østrigsgade 39, 1.th., 1.tv., 3.tv. og 4.th., og Østrigsgade 41, st.th., 1.th., 3.th., 3.tv. og 4.th. har beboerne fortsat kun adgang til wc-rum via bitrapperummet. De fleste af wc-rummene er indrettet med håndvask, varme og gulvafløb.

Beboerne i ovennævnte 26 lejligheder uden indeliggende wc har ikke tilfredsstillende adgang til wc. Forholdene skønnes ikke sundhedsmæssigt forsvarlige.

Afgørelse i 2009. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i ovennævnte 26 lejligheder uden indeliggende wc efter udløbet af en frist på 10 år.

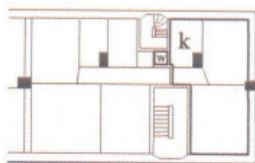


Bulgariensgade 6-8 / Østrigsgade 37-43



Udeliggende wc-rum

Bremensgade 24 / Eliasgade 4



Eliasgade 4



Bremensgade 24 / Eliasgade 4

Ejendommen blev bebygget med et forhus i 4½ etage i 1900 (Eliasgade 4) og et hjørnehus i 3½ etage i 1904 (Bremensgade 24). Bebyggelsen indeholder 17 ejerlejligheder med 2-6 værelser på 48-126 m², alle med fjernvarme og adgang til fælles gårdanlæg. Vedligeholdelsen er god.

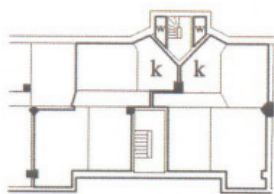
De 2-værelses lejligheder i Eliasgade 4 th. blev ved opførelsen indrettet med hver sit udeliggende wc-rum med adgang fra bitrappen. Beboerne på 1. og 4. sal har fortsat kun adgang til dette uopvarmede wc-rum uden håndvask. Alle øvrige lejligheder har indeliggende wc- eller wc-baderum. Beboerne i Eliasgade 4, 1. og 4. sal th. har ikke tilfredsstillende adgang til wc. Forholdene er ikke sundhedsmæssigt forsvarlige.

Afgørelse i 2009. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i ejerlejlighederne Eliasgade 4, 1. og 4. sal th. efter udløbet af en frist på 10 år. Forbuddet begrænses dog således, at det for begge lejligheder tidligst træder i kraft, når de nuværende ejere ikke længere benytter lejlighederne.



Udeliggende wc-rum

Bulgariensgade 2 / Ungarnsgade 27-29



Ungarnsgade 29



Bulgariensgade 2 / Ungarnsgade 27-29

Bebyggelsen på ejendommen blev i 1915 opført i 5 etager med kælder og saddeltag som en fjerdedel af den samlede karré. Gårdarealet er indrettet til fælles ophold.

De i alt 30 lejligheder er overvejende 3-værelses på 67-86 m², alle opvarmet med fjernvarme og alle med adgang til hoved- og bitrapper af træ. Vedligeholdelsen er god, i de enkelte lejligheder dog en del varierende.

Lejlighederne i Bulgariensgade og Ungarnsgade 27 tv. er fra opførelsen indrettet med indeliggende wc-rum, mens lejlighederne i Ungarnsgade 27 th. og i nr. 29 oprindeligt er indrettet med hver sit udeliggende wc-rum med adgang fra bitrappen.

I alle lejligheder til højre i nr. 27 og i nr. 29, st.tv., 1.th. og 4.th. er wc-rummet senere lagt ind i lejligheden, enten ved etablering af dør mellem køkken og wc-rum og blanding af døren mellem wc-rum og bitrappe, eller ved etablering af egentligt wc-baderum i lejligheden.

I lejlighederne Ungarnsgade 29, st.th., 1.tv., 2.tv. og th., 3.tv. og th. samt 4.tv. har beboerne fortsat kun adgang til wc-rum via bitrapperummet. Alle wc-rum er dog indrettet som vådrum med bruser, gulvafløb, håndvask og varme.

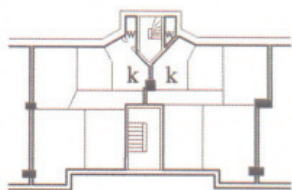
Beboerne i ovennævnte 7 lejligheder uden indeliggende wc har ikke tilfredsstillende adgang til wc. Forholdene skønnes ikke sundhedsmæssigt forsvarlige.

Afgørelse i 2009. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i ovennævnte 7 lejligheder uden indeliggende wc efter udløbet af en frist på 10 år.



Udeliggende wc-rum

Bulgariensgade 5 / Serbiensgade 6 / Østrigsgade 29-35



Principplan
Østrigsgade 31-33



Østrigsgade 29-35 / Bulgariensgade 5

Ejendommen blev i 1918 bebygget med en hovedfløj mod Østrigsgade og mindre fløje mod de to sidegader, alt i 5 etager med kælder og saddeltag.

Bebyggelsen, der udgør halvdelen af karréen, indeholder 59 lejligheder med 2, 3 eller 4 værelser på 45-95 m². Lejlighederne opvarmes med fjernvarme og alle har adgang til hoved- og bitrappe samt fælles gårdanlæg. Vedligeholdelsen er god, dog varierende i lejlighederne.

Lejlighederne i Bulgariensgade, Serbiensgade og Østrigsgade 29 og 35 er fra opførelsen indrettet med indeliggende wc-rum, mens lejlighederne i Østrigsgade 31 og 33 oprindeligt er indrettet med hver sit udeliggende wc-rum med adgang fra bitrappen.

I 16 af lejlighederne i Østrigsgade 31 og 33 (heraf 2 uden bygningsmyndighedens godkendelse) er wc-rummet senere lagt ind i lejligheden, enten ved etablering af dør mellem køkken og wc-rum og blanding af døren mellem wc-rum og bitrappe, eller ved etablering af egentligt wc-baderum i lejligheden.

I lejlighederne Østrigsgade 31, 2. tv. og Østrigsgade 33, st. tv, 1. th. og 3. th. har beboerne fortsat kun adgang til uopvarmet wc-rum uden håndvask via bitrapperummet.

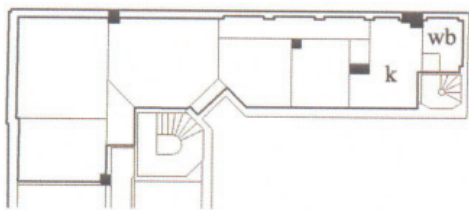
I ovennævnte 4 lejligheder har beboerne ikke tilfredsstillende adgang til wc. Forholdene skønnes ikke sundhedsmæssigt forsvarlige.

Afgørelse i 2009. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i ovennævnte 4 lejligheder uden indeliggende wc efter udløbet af en frist på 10 år.



Udeliggende wc-rum

Cort Adellers Gade 5-7



Lejlighedsplan

Beboeren i lejligheden nr. 5, 4. sal th. henledte Boligkommissionens opmærksomhed på indeklimatiske forhold som mulig årsag til de helbredsmæssige problemer, beboeren oplevede ved at opholde sig i lejligheden.

Bebyggelsen på ejendommen er et 5-etagers forhus fra 1872 med mindre midter- og sidefløje mod gården samt kælder og københavntag.

Ejendommen, der er godt vedligeholdt, indeholder i alt 20 lejligheder med tidssvarende indretninger.

Som følge af beboerhenvendelsen fik Boligkommissionen udført en bygningsundersøgelse med det formål at konstatere eventuelle forekomster af skimmelsvamp. Der blev i undersøgelsen påvist massiv tilstedeværelse af skimmelsvamp i konstruktionerne i og omkring lejligheden.

Forholdene er ikke sundhedsmæssigt forsvarlige på grund af det konstaterede utilfredsstillende indeklima i flere af lejlighedens beboelses- og opholdsrum.

Afgørelse i 2009. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i Cort Adellers Gade 5, 4. sal th. efter udløbet af en frist på ½ år.

Samtidig hermed meddeles i henhold til byfornyelseslovens § 75a følgende påbud:

1. Tagbelægningen og tekniske installationer i loftsetagen over lejlighedens fløj mod gården skal eftergås og eventuelle fugtkilder skal elimineres.
2. Behandlingsområderne 1 og 2, jf. vedlagte bilag 3 af 14.04.2004, skal rømmes for løst inventar og forsegles fra lejlighedens øvrige rum ved tætning af døre med tape/opsætning af plastfolie i døråbninger eller etablering af støvvæg, så spredning af støv undgås. Løst inventar fra behandlingsområderne, der opbevares



i den resterende del af boligen under skimmelsaneringen, skal forinden støvsuges grundigt, gardiner og andre tekstiler skal vaskes eller renses.

3. I behandlingsområde 1 skal ca. 35 m² etageadskillelse mellem 4. sal og tagetagen fjernes, herunder loftpuds, loftforskalling, indskudsbrædder og indskudsler. De herved blotlagte etagebjælker og gulvbrædder skal herefter skimmelsaneres ved først at rengøre bygningsdelene mekanisk ved f.eks. at fræse, slibe eller skure overfladerne rene. Herefter skal bygningsdelene støvsuges med mikrofilter (HEPA), inden der afsluttes med grundig afvaskning med et egnet desinfektionsmiddel, f.eks. Rodalon, Hysan, Grundrens eller lignende, jf. producentens anvisninger. Alternativt til konventionel afslibning kan anvendes isblæsning og alternativt til desinfektionsmidler kan anvendes tørdamprensning.
4. Den træforskallede skillevej mellem værelse 3 og køkkenet blotlægges på siden mod værelset ved nedhugning af al puds. Træforskallingen skal herefter skimmelsaneres som anført ovenfor under pkt. 3.
5. På ydervæggen i gangen skal tapet/vægfil o.lign. fjernes. Murstens/pudsoverfladen skal herefter skimmelsaneres som anført ovenfor under pkt. 3.
6. I behandlingsområde 2 skal ca. 4 m² etageadskillelse og vindueslysning mellem 4. sal og tagetagen fjernes, herunder lysningspanel, loftpuds, loftforskalling, indskudsbrædder og indskudsler. De herved blotlagte etagebjælker, gulvbrædder og ydervæg skal herefter skimmelsaneres som anført ovenfor under pkt. 3.
7. Efter skimmelsaneringen skal samtlige vandrette overflader i de berørte rum rengøres grundigt ved støvsugning med mikrofilter (HEPA), hvorefter der aftørres med fugtig klud tilsat rengøringsmiddel.
8. Efter afslutning af skimmelsanering og rengøring skal den udførte behandling kvalitetssikres af et professionelt svampekonsulentfirma ved udtagning af nye kontakt- og tapeaftryk på behandlede overflader i berørte rum. Aftrykkene skal tages mellem 24 og 48 timer efter, at behandlingen er afsluttet, og behandlingsområderne skal være forsegledede, indtil aftrykkene er taget.

Følgende kvalitetskrav skal anvendes for vækst på kontaktaftryk:

Ringe vækst

(normal forekomst): Minimum 95% af pladerne

Moderat vækst: Maksimum 5% af pladerne

Massiv vækst: 0% af pladerne

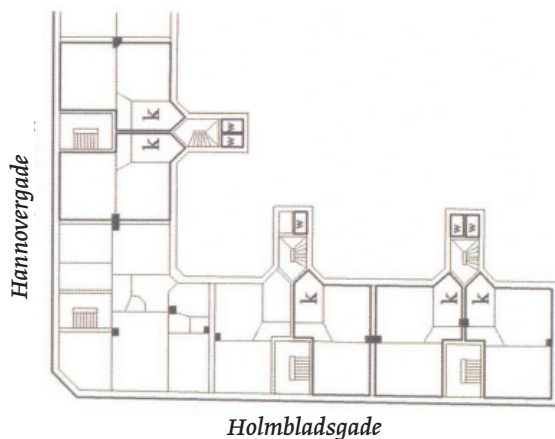
9. Retablering af etageadskillelserne i behandlingsområde 1 og 2, herunder indskud og afsluttende loftbeklædning, skal udføres med mineraluld og gipsplader. Den samlede, retablerede konstruktion skal godken-

des af bygningsmyndigheden.

10. Væggen mellem værelse 3 og køkkenet skal retableres ved pudsning på terracottavæv med kalkmørtel eller beklædning med gipsplade med underliggende planspartling. Alternativt hertil kan hele væggen mellem værelse 3 og køkkenet udskiftes til en ny gipspladevæg.
11. Ydervæggen i gangen skal i hele sin udstrækning efterisoleres med en traditionel forsatsvæg med minimum 50 mm mineraluld, dampspærre og gipspladebeklædning eller som "Knauf Danogips varmvæg". Alternativt hertil kan hele ydervæggen (bagvanten) efterisoleres udvendigt.
12. Gerichter, fodpaneler og vindueslysninger skal retableres snedkermæssigt, alle retablerede overflader skal malerbehandles, og elinstallationer skal retableres, så alle overflader og installationer fremstår som før skimmelsaneringen.
13. Alle nedrevne og -huggede byggematerialer skal så vidt muligt fjernes i lukkede plastsække for at undgå forurening/spredning med støv m.v. til andre rum.
14. Gældende arbejdsmiljøregler i forbindelse med skimmelsvampesaneringer skal følges.

Andelsboligforeningen har udført arbejderne inden for fristen, og forbuddet mod beboelse er ophævet.

Hannovergade 2-6 / Holmbladsgade 12-14



Ejendommens bebyggelse er et hjørnehus opført i 1892 med kælder, 4 etager og mansardetage. Den 1-etages forretningsbygning "Holmbladsbasaren" blev i 1923 opført i gården vinkelret på fløjen mod Holmbladsgade.

Bebyggelsen er i dag indrettet med i alt 30 lejligheder fra 1-5 værelser mellem 50 og 118 m², alle med fjernvarme og adgang til 2 trapper. Friarealet er relativt begrænset og sparsomt indrettet til ophold. Vedligeholdelsen er god, i lejlighederne dog meget varierende.

På opførelsestidspunktet havde beboerne kun adgang til gård-wc'er. I 1923 blev der - samtidig med bygningen i gården - opført "wc-tårne" uden på bitrappetårnene med et udeliggende wc-rum til hver lejlighed i Hannovergade 4 og Holmbladsgade 12 og 14. Endvidere blev der etableret inde-liggende wc-rum i lejlighederne i Hannovergade 2 og 6.

Flere af lejlighederne med udeliggende wc-rum er gennem årene sammenlagt med lejligheder med indeliggende wc-rum eller indbyrdes to og to med samtidig etablering af wc-baderum.

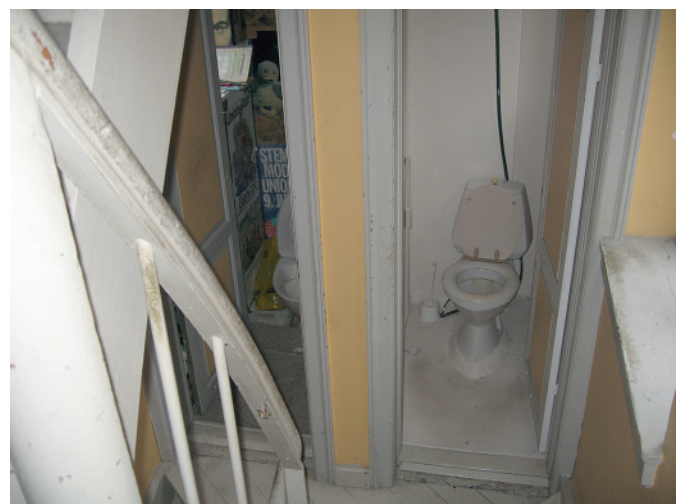
I lejlighederne Hannovergade 4, st. tv. og th., 3. th. og 4. tv. og th., Holmbladsgade 12, 2. tv. og th. og 4. th., og Holmbladsgade 14, 1. th. har beboerne fortsat kun adgang til wc-rum fra bitrappens mellemrepos. Alle wc-rum har radiator men ikke håndvask.

Beboerne i ovennævnte 9 lejligheder har ikke tilfredsstillende adgang til wc. Forholdene er ikke sundhedsmæssigt forsvarlige.

Afgørelse i 2009. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i ovennævnte 9 lejligheder uden indeliggende wc efter udløbet af en frist på 10 år. Samtidig meddeles der i henhold til § 75a påbud om at indrette wc-rum med håndvask og koldt vand i de 9 lejligheder inden udløbet af en frist på 4 år.

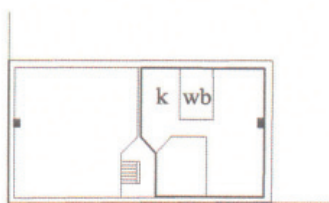


Hannovergade 2-6 / Holmbladsgade 12-14



Udeliggende wc-rum

Hermodsgade 3



Hermodsgade



Hermodsgade 3, gedefacade

Ejendommen er i 1920 bebygget med et forhus med stueetage, mansardetage og saddeltag. Alle øvrige bygninger, der på et tidspunkt dækkede stort set hele grunden, er nedrevet.

Stueetagen henligger ubenyttet, og lejligheden 1. sal tv. har ikke været beboet de sidste 7 år. Loftet benyttes til pulterrum. Den udvendige vedligeholdelse er dårlig til slet.

Lejligheden 1. sal th. på ca. 80 m² har adgangsareal i åben forbindelse med køkken og et gennemgående opholdsrum samt et værelse og wc-baderum. Opvarmningsmulighederne er begrænsede med kun 2 el-paneler og uopvarmede nabolokaler. Vedligeholdelsen er mindre god.

Ved en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af lejligheden er der flere steder konstateret forekomst af skimmelsvamp. De heri foreslåede, omfattende udbedringsarbejder er anslået som meget udgiftskrævende.

Forholdene i lejligheden anses ikke for sundhedsmæssigt forsvarlige.

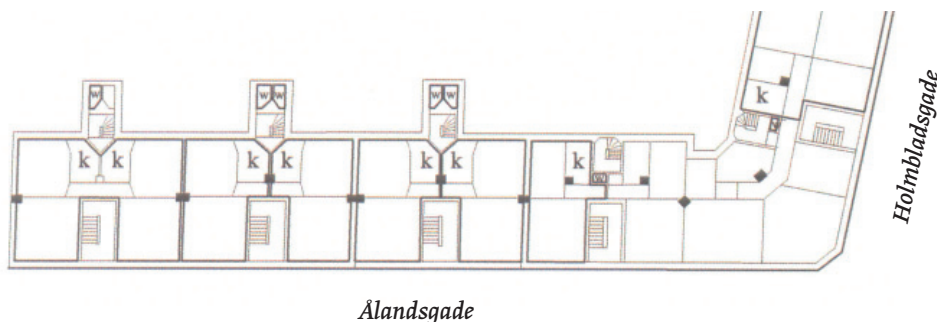
Afgørelse i 2009. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i lejligheden 1. sal th. efter udløbet af en frist på ½ år.

Forbuddet blev indbragt for Byfornyelsesnævnet, der stadfæstede Boligkommissionens afgørelse.



Hermodsgade 3, gårdfacade

Holmbladsgade 20 / Ålandsgade 2-8



Bebyggelsen på ejendommen består af et hjørnehus fra 1896 og en fløj langs Ålandsgade fra 1897, begge med kælder, 4 etager og saddeltag.

Bygningerne er indrettet med erhverv og 29 lejligheder på 40-107 m² med 1-5 værelser, alle med fjernvarme og adgang til hoved- og bitrappe. Ejendommens mindre gård er indrettet til ophold. Vedligeholdelsen er god til mindre god, dog med stor variation i lejlighederne.

Alle lejligheder havde oprindeligt kun adgang til gård-wc'er. Senere er der indrettet "skabs-wc'er" i Holmbladsgade 20/Ålandsgade 2 og påbygning af wc-tårne uden på bitrappetårnene med et udeliggende wc-rum til hver lejlighed i Ålandsgade 4-8.



Ålandsgade 2-8 / Holmbladsgade 20

Efter sammenlægning af lejligheder og indretninger af wc-baderum har beboerne i lejlighederne Holmbladsgade 20, 2. th., Ålandsgade 2, 3. tv., Ålandsgade 4, st. tv., 1. tv. og th., 2. tv. og th., 3. tv. og th., Ålandsgade 6, st. tv. og th., 1. tv. og th., 2., 3. tv. og th., og Ålandsgade 8, 1. fortsat kun adgang til wc-rum fra bitrappen, i Ålandsgade 4-8 endda fra trappens mellemreposer.

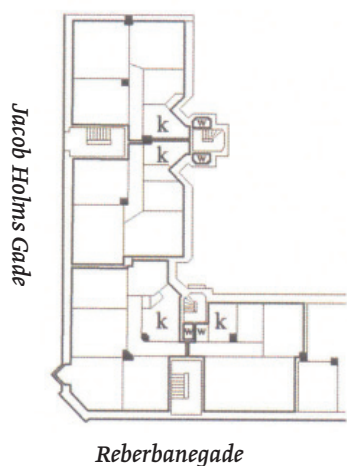
Beboerne i ovennævnte 17 lejligheder har ikke tilfredsstillende adgang til wc. Forholdene er ikke sundhedsmæssigt forsvarelige.

Afgørelse i 2009. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i ovennævnte 17 lejligheder uden indeliggende wc efter udløbet af en frist på 10 år. Samtidig meddeles der i henhold til § 75a påbud om at indrette wc-rum med håndvask og koldt vand i ovennævnte 15 lejligheder i Ålandsgade 4-8 inden udløbet af en frist på 4 år.



Udeliggende wc-rum

Jacob Holms Gade 3 / Reberbanegade 10-10A



Jacob Holms Gade 3 / Reberbanegade 10-10A

Ejendommen blev i 1902 bebygget med et hjørnehus i 5 etager med kælder og saddeltag.

Der er 29 lejligheder i bebyggelsen på 52-104 m² med 2-5 værelser, alle med fjernvarme og adgang til 2 trapper. Vedligeholdelsen er god til mindre god, i de enkelte lejligheder dog meget varierende. Ejendommen indgår i karréens fælles gårdanlæg.

De oprindelige gård-wc'er blev i 1922 i nr. 3 og 10A erstattet af et wc-rum til hver lejlighed med adgang fra bitrappen. Lejlighederne i nr. 10 fik indeliggende wc-rum. I 4 af lejlighederne i nr. 10A er wc-rummet senere lagt ind i lejligheden.

I alle 10 lejligheder i Jacob Holms Gade 3 og i Reberbanegade 10A, 1. tv., 2. tv., 3. tv. og th., og 4. tv. og th. har beboerne fortsat kun adgang til wc-rum via bitrapperummet. Der er i flere af disse wc-rum opsat håndvask og el-radiator.

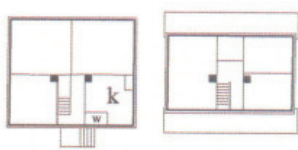
Beboerne i ovennævnte 16 lejligheder uden indeliggende wc-rum har ikke tilfredsstillende adgang til wc. Forholdene er ikke sundhedsmæssigt forsvarlige.

Afgørelse i 2009. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i ovennævnte 16 lejligheder uden indeliggende wc efter udløbet af en frist på 10 år. Samtidig meddeles der i henhold til § 75a påbud om at indrette wc-rum med håndvask og koldt vand i de 16 lejligheder inden udløbet af en frist på 4 år.



Udeliggende wc-rum

Morsøvej 2



Plan af stuen og 1. sal

Grunden er i 1927 bebygget med en 1½-plans bindingsværksvilla med kælder.

Stueetagen er indrettet med wc-rum, køkken og 3 beboelsesrum, og på 1. sal er der 3 værelser.

Villaen er ubeboet og har officielt ikke været beboet de seneste 30-35 år.

Vedligeholdelsen af villaen, der nærmest henligger som en ruin, er overalt dårlig til slet.

Toilet og køkkenvask er nedtaget, der er ingen opvarmingsmuligheder, og alle vinduesrammer er fjernet.

Udvendige døre og vinduesåbninger er afspærret, men dog så interimistisk, at de vil kunne forceres uden større besvær.

Forholdene i bygningen er ikke sundhedsmæssigt forsvarlige.

Afgørelse i 2008. I henhold til byfornyelseslovens §76 nedlægges forbud mod beboelse og ophold i bygningen straks. Samtidig påbydes bygningen i henhold til lovens §77 nedrevet inden for en frist på ½ år.



Morsøvej 2



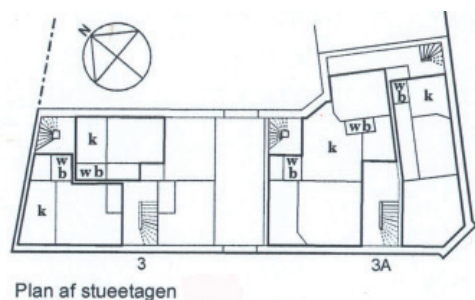
Trappeopgang 1. sal

Boligkommissionens afgørelse blev indbragt for byfornyelsesnævnet, hvis afgørelse endnu ikke foreligger.



Gavludsnit

Saltholmsvej 3 og 3A / Tyrolsgade 17



Plan af stueetagen



Saltholmsvej 3 og 3A / Tyrolsgade 17

Ejendommen blev i 1900 bebygget med 2 erhvervsbygninger (nr. 3 og 3A) og en beboelsesbygning (nr. 17) med 10 traditionelle 2-værelses lejligheder. Erhvervsbygningerne blev i 1933 indrettet med i alt 40 primært ensidige 1-værelses lejligheder.

Alle lejligheder har wc- eller wc-baderum, opvarmes med fjernvarme og har adgang til hoved- og bitrapper af træ. Vedligeholdelsen må samlet set betegnes som mindre god til dårlig.

Stueetagen i nr. 3 er indrettet med 2 ensidige 1-værelses lejligheder på 45 m² tv. og 36 m² mf. samt boilerrum og bestyrelseslokale. Stueetagen i nr. 3A er tv. indrettet med en 3-værelses lejlighed på 89 m² (sammenlagt af 2 tidligere 1-værelses lejligheder) og th. med en 2-værelses hjørnelejlighed på 65 m².

I stuelejlighederne i nr. 3 og 3A, der ikke har underliggende kælder, ligger gulvene fra lige over til ca. 20 cm under terrænniveau. Gulvene er udlagt på strøer, i nr. 3 på "murermesterbeton", og i nr. 3A opklodset på mursten på ler/gruslag, i begge tilfælde uden isolering og fugtspærre.

Der er i alle 4 lejligheder - i varierende omfang - tydelige spor af grundfugt nederst i ydervæggen i stort set samtlige værelser. Tapetet er mange steder fugtigt og løst op til 70-80 cm's højde, og der er flere steder konstateret forekomst af skimmelsvamp. Herudover er adgangen for dagslys og luftfornyelse i flere af lejlighederne ikke tilfredsstillende. Forholdene i de 4 stuelejligheder er ikke sundhedsmæssigt forsvarlige.

Afgørelse i 2009. I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i de 4 stuelejligheder i nr. 3 og 3A efter udløbet af en frist på ½ år.



Grundfugt i ydervæg



Saltholmsvej 3A, stue(kælder)bolig

Forslag til ombygning

Strandgade 6, 6A-C / Wildersgade 11A-C

(se også side 23)

Boligkommissionen nedlagde i 2005 forbud mod beboelse i lejligheden Wildersgade 11B st. tv.

Der fremsættes forslag til ombygning for genindretning af lejligheden til beboelse.

Den kondemnerede beboelseslejlighed genindrettes med samme udstrækning og rumfordeling. Nyt wc-baderum indrettes i det tidligere køkken, og ny kogeniche indrettes i gadeværelset – det største værelse på ca. 18 m². Der etableres kontrolventilation i wc-baderum og emhætte over kogeplader.

Etageskillemuren mod kælderen efterisoleres, og døre til port og bitrappe udskiftes til nye.

Alle overflader istandsættes, elinstallationer lovliggøres, og lejlighedens tidligere udeliggende toilet indrettes til depotrum for lejligheden.

Boligkommissionen godkendte i 2008 forslaget til ombygning.

Færdigt byfornyede ejendomme

Efter ændringen af byfornyelsesloven 1. januar 2004 havde Boligkommissionen kun mulighed for at agere overfor sundheds- og brandfarlige boligforhold ved at nedlægge forbud mod beboelse eller ophold. Der var således ikke længere mulighed for at meddele påbud om at afhjælpe kondemnable forhold.

Som følge heraf er der i perioden kun afsluttet 3 byfornyelsessager - de sidste 3 sager med baggrund i Boligkommissionens hidtidige praksis, hvor et påbud om etablering af wc-rum blev fulgt af et supplerende tilbud om offentlig støtte til egentlige wc-baderum og andre rimelige og hensigtsmæssige byfornyelsesarbejder. Al sagsbehandling i forbindelse med gennemførelsen af de 3 sager er varetaget af Plan & Arkitektur (senere Center for Bydesign).

Ved en revision i 2008 blev påbudsmuligheden genindført under kondemneringsbestemmelserne i byfornyelsesloven.

Der er i perioden ikke afsluttet påbudssager efter de ny påbudsbestemmelser.

I følgende ejendomme, hvor Boligkommissionen har meddelt påbud om indretning af wc-rum, er den offentligt støttede byfornyelse af ejendommen afsluttet i perioden 2006-2009:

2006:

Gammel Kalkbrænderi Vej 17 /
Silkeborggade 5-7
(se denne beretning, side 10)

Nordre Fasanvej 263 / Ørnevej 9-11
(se denne beretning, side 13)

Silkeborg Plads 8 / Vejlegade 2
(se denne beretning, side 21)



Gammel Kalkbrænderi Vej 17 / Silkeborggade 5-7

REGISTER 2002-2009

Forbud og påbud

EjendommeSide

Albaniensgade 5-7	29
Amerikavej 1	6
Assensgade 10-12	7
Baldersgade 11	8
Bremensgade 24	30
Bulgariensgade 2	31
Bulgariensgade 5	32
Bulgariensgade 6-8	29
Cort Adelers Gade 5-7	33
Eliasgade 4	30
Frederikssundsvej 230	9
Gammel Kalkbrænderi Vej 17	10
Hannovergade 2-6	35
Hermodsgade 3	36
Holmbladsgade 12-14	35
Holmbladsgade 20	37
Jacob Holms Gade 3	38
Kildevældsgade 65-67	11
Lundsgade 2	22
Mimersgade 61-63	8
Morsøvej 2	39
Nordre Fasanvej 263	13
Nøjsomhedsvej 7	14
Polensgade 34-42	29
Randersgade 40	15
Reberbanegade 10-10A	38
Ryesgade 92-98	16
Rådmandsgade 34	17
Saltholmsvej 3-3A	40
Sankt Peders Stræde 17	18
Serbiensgade 6	32
Silkeborggade 5-7	10
Silkeborggade 9-11	20
Silkeborg Plads 8	21
Stockholmsgade 33	22
Strandgade 6, 6A-C	23
Thomas Laubs Gade 12-12A	11
Thomas Laubs Gade 25-29	24
Tyrolsgade 17	40
Ungarnsgade 27-29	31
Vejlegade	21

Vesterbrogade 129	6
Wildersgade 11A-C	23
Ørnevej 9-11	13
Østbanegade 19	25
Østrigsgade 29-35	32
Østrigsgade 37-43	29
Ålandsgade 2-8	37
Århusgade 38	15

Forbedringsforslag/ forslag til ombygning

Amerikavej 11-13	26
Møgeltøndergade 8-10	26
Randersgade 40	26
Sankt Peders Stræde 17	26
Strandgade 6, 6A-C	41
Wildersgade 11A-C	41
Århusgade 38	26
Århusgade 41	27

Færdigt byfornyede ejendomme

Assensgade 10-12	27
Dagmarsgade 2	27
Dybbølsgade 18-20	27
Enghavevej 55	27
Gammel Kalkbrænderi Vej 17	41
Gammel Kalkbrænderi Vej 38	27
Gammel Kalkbrænderi Vej 66-68	27
Grenågade 6	27
Hammershusgade 3-5	27
Holmbladsgade 73	27
Holmbladsgade 83	27
Hindegade 9	27
Krusågade 29	27
Marstalsgade 15-17	27
Marstalsgade 27	27
Nordre Fasanvej 263	41
Ribegade 10A-B	27

SIGNATURFORKLARING

Silkeborggade 5-7	41
Silkeborggade 9-11	27
Silkeborg Plads 8	41
Sommerstedgade 34-36	27
Strandboulevarden 63-65	27
Thomas Laubs Gade 25-29	27
Thorsgade 53-57	27
Ørnevej 9-11	41
Østbanegade 115	27
Vejlegade 2	41
Vermlandsgade 77-79	27
Vermlandsgade 78-80	27
Ægirsgade 7-9	27
Ægirsgade 11-13	27



LEJLIGHEDSAFGRÆNSNING



FRIAREAL



GÅRDKÆLDER



GENNEMGANG/PORT

k KØKKEN

w WC

b BAD

 BRUSEKABINE

E ELEVATOR

o GÅRD-WC

• UDVENDIGT AFLØB

ALLE TEGNINGER ER I MÅL 1 : 500,
HVOR IKKE ANDET ER ANGIVET

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postbox 447
1505 København V

Telefon 3366 3366
E-mail: bydesign@tmf.kk.dk
www.tmf.kk.dk



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen