

# KØBENHAVNS BOLIGKOMMISSION

Beretning 2010 - 2013



# INDHOLD

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| FORORD.....                                                                             | 3  |
| BERETNING FOR 2010 - 2013 .....                                                         | 4  |
| • Forbud mod beboelse og ophold og påbud om afhjælpning af sundheds- og brandfare ..... | 6  |
| • Forslag til ombygning .....                                                           | 22 |
| REGISTER .....                                                                          | 27 |

# FORORD

Vi har alle brug for en bolig, og vi har alle brug for, at den er i orden. Boligen skal være et trygt sted. Ingen skal frygte at brænde inde eller få helbredet ødelagt af skimmelsvamp. Derfor stiller vi krav i byfornyelsesloven til, hvilken standard en bolig skal have. Det gælder både nye boliger og boliger, der gennem tiden er forfaldet eller blevet utidssvarende.

Boligkommissionens opgave er at hjælpe beboere i de ringeste boliger. Det gøres enten ved at sørge for en bedre bolig eller ved at få forbedret den gamle. I København er boligstandarden under gennemsnittet i Danmark. Samtidig bliver vi flere og flere borgere. Derfor er der behov for alle boliger, og de dårligste af dem bliver ikke naturligt sorteret fra løbende. Boligkommissionen sikrer, at ingen københavnere bliver presset til at bo under for ringe vilkår.

Heldigvis er boligerne blevet bedre med tiden. Nu er der ikke mange boliger uden tilstrækkelig adgang til dagslys, og de deciderede brandfælder er der gjort op med. Men der er stadig boliger, der skal forbedres. Og der er stadig folk, der bor i boliger, hvor forholdene ikke er i orden. I øjeblikket er det især skimmelsvamp, som fylder i kommissionens sager.

Boligkommissionen har udført sit arbejde i 75 år. I denne beretning kan du læse, hvad boligkommissionen har beskæftiget sig med i 2010-2013.

God læselyst!

Morten Kabell  
formand



Sundevedsgade 5-7, bægersvamp på gulvet i tagetagen



Vesterbrogade 89-89C, skimmelsvamp på væg i køkkenet

# BERETNING FOR 2010 - 2013

## Boligkommissionen

Københavns Boligkommission har i perioden 2010-2013 haft følgende sammensætning:

Valgt af Borgerrepræsentationen:

Borgmester Bo Asmus Kjeldgaard, efterfulgt af borgmester Ayfer Baykal

Lise Thorsen, MB

Flemming Steen Munch, MB

Embedslæge Anne Fabricius, efterfulgt af embedslæge Kåre Kristiansen

Overbrandinspektør Flemming Christensen, efterfulgt af brandinspektør Claus Schmidt og vicebrandinspektør Henrik Dankelev

Direktør Erik Vinding, efterfulgt af bygningsagkyndig Robert Nielsen

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:

Susanne Henriksen

Valgt efter indstilling af afdelingsbestyrelserne i de almene boligselskaber:

Palle Schuwendt Madsen

For hvert medlem er der valgt en suppleant.

## Sekretariat

De administrative og tekniske funktioner for Boligkommissionen blev i perioden 2010-2013 varetaget af Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byfornyelse:

Chefkonsulent Jørgen Stein

Fuldmægtig, cand. jur. Cathrine Sejberg

Arkitekt Nils Lund

Arkitekt Karin Pagh Bakhti

Kontorfunktionær Lisbeth Havn

## Ny strategi

I forsommeren 2008 godkendte Boligkommissionen forvaltningens forslag om at reducere antallet af kondemnable forhold (primært udeliggende toiletter) gennem en målrettet opsøgende indsats i Boligkommissionens regi i de hidtidige kvarterløftområder for herigennem at opfylde et af byfornyelsens vigtigste formål. Strategien gik ud på, at forvaltningen gennemgår samtlige boliger i de enkelte indsatsområder, og at kommissionen på den baggrund kondemnerer eller giver påbud til alle lejligheder i området, der ikke opfylder lovens minimumskrav.

I overensstemmelse med denne strategi har forvaltningen i perioden 2008-2011 gennemgået tre tidligere indsatsområder: Femkanten, Holmbladsgadekvarteret og Kgs. Enghave. Forvaltningen fandt det herefter hensigtsmæssigt at evaluere indsatsen.

På baggrund af gennemgangene har kommissionen i 2009-2011 bl.a. afsagt forbud mod beboelse i 7 ejendomme på grund af udeliggende toiletter i 84 lejligheder. Status ultimo 2012 var, at 3 af ejendommene havde søgt om byfornyelsesstøtte til at få etableret badeværelser i 42 kondemnerede lejligheder, herunder bl.a. de 2 ejendomme omtalt på side 22 og 23.

Ifølge byfornyelsesstrategien er det fortsat en højt prioriteret målsætning at få toiletterne ind i lejlighederne. Forvaltningen ønskede dog at anvende ressourcerne på et opsøgende arbejde, der ikke er baseret på tvang i form af



kondemnering af boliger, men består i målrettet information til ejere, administratorer og beboere om de attraktive muligheder for at få byfornyelsesstøtte til at fjerne installationsmangler. Informationsindsatsen skulle først rettes mod de eksisterende områdefornyelser, og på baggrund af erfaringerne derfra videreføres til andre udvalgte bydele, der statistisk har den største koncentration af udeliggende toiletter. Det var forvaltningens vurdering, at der minimum kan opnås samme reduktion af antallet af lejligheder med installationsmangler med denne indsats.

Boligkommissionen godkendte i 2012 forslaget til ny strategi, der indebar, at gennemgangen af de tidligere indsatsområder blev sat i bero, men at forvaltningen naturligvis skulle fortsætte boligtilsynet i øvrigt, primært ved behandling af henvendelser.

## **Ejendomme behandlet af Boligkommissionen 2010-2013**

Boligkommissionen har i perioden 2010-2013 efter byfornyelseslovens kapitel 9 truffet beslutning vedrørende 16 ejendomme.

Der blev nedlagt forbud mod beboelse eller ophold i 12 beboelseslejligheder og 74 enkeltværelser i 10 ejendomme, der herudover indeholder 415 lejligheder. Herudover blev der nedlagt forbud mod ophold i et tidligere plejehjem med ca. 40 enkeltværelser/1-værelses boliger.

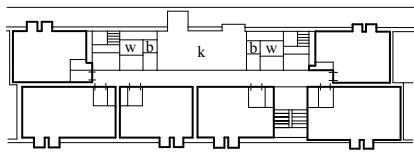
Samtidig med de nedlagte forbud blev der i 3 af ejendommene meddelt påbud om afhjælpning af sundhedsfare og sikring af ejendommen, mens det nedlagte plejehjem af sikkerhedsmæssige årsager blev påbudt afspærret.

Der blev behandlet forslag til ombygning for 10 ejendomme med forbud mod beboelse eller ophold, og forslagene blev godkendt.

Ingen af de trufne afgørelser er indbragt for Byfornyelsesnævnet.

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

Borgbjergsvej 41-55 / Harald Jensens Gade 2-8 / K. M. Klausens Gade 32-48 / Borgmester Christiansens Gade 35-37



Borgbjergsvej, værelsesenhed

Ejendommen er opført i 1926 som en grundmuret, almen karrébebyggelse med kælder, 4 normaletager og tagetage med teglhængt saddeltag. Bebyggelsen er i normaletagerne indrettet med 230 to-, tre- og fireværelses lejligheder på 59-108 m<sup>2</sup>, alle med wc-baderum. Tagetagen blev i 1969 indrettet som kollegievirksomhed med 66 værelser på 37-60 m<sup>2</sup>, en 3-værelses inspektørbolig og diverse loftsrums. Boliger og værelser, der opvarmes med fjernvarme, har alle adgang til hoved- og bitrappes af træ belagt med linoleum.

Ejendommen er brandsikret i 1991, tagetagen svarende til reglerne i "hotelbekendtgørelsen". Det fælles gårdareal er indrettet til ophold for beboerne.

Kollegievirksomheden i tagetagen består af 11 værelsesenheder hver med en central hovedgang, hvorfra der er adgang til 4 værelser mod gaden og 2 mod gården med entre og alkove samt 1 fælles køkken, 2 fælles wc-rum og 2 fælles baderum mod gården. Der er adgang til hver enhed



Redningsvinduer i tagfladen mod gården

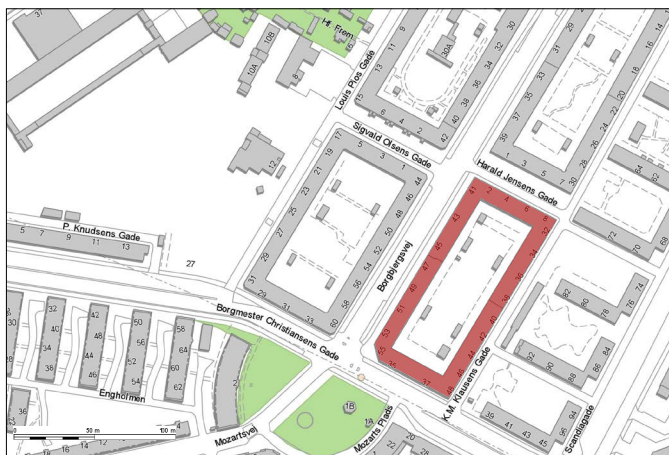


Gadefacader set fra Mozarts Plads

direkte fra en hovedtrappe og via mellemgange fra 2 bitrappes. Værelser og fællesarealer fremstår mht. indretning og isoleringsforhold m.v. som ved indretningen i 1969.

Fællesarealerne med køkkener, wc- og baderum er flere steder med den aktuelle alder og vedligeholdelsesstand vanskelige at rengøre effektivt og faciliteterne giver generelt indtryk af at være nedslidte og uhygiejniske. Der er huller i vægge og gulve og møbler er delvis ødelagte. Vedligeholdelsen af fællesarealerne i værelsesenhederne må betegnes som mindre god til dårlig. Tagetagen er kun isoleret med de oprindelige 100 mm mineraluld, der flere steder ikke længere er intakt. Der er ikke opvarmningsmulighed i baderummene. Forholdene for beboerne i tagetagen anses ikke for at være sundhedsmæssigt tilfredsstillende.

Brandvæsenet har overfor ejendommens ejer AKB udtrykt betænkelighed ved de brandsikkerhedsmæssige forhold for beboere i de 21 værelser mod gården. Gårdarealet og de 2 porte hertil er indrettet, så det er vanskeligt og tidskrævende at få en passende stigevoan ind. Hertil kommer, at værelsernes redningsåbninger (ovenlysvinduer) er placeret relativt langt inde på tagfladen. Døre til mellemgange og







Fællesgang

trapper mangler vedligeholdelse, og de oprindelige døre til værelserne skønnes at være kanaldøre af krydsfiner med kort gennembrændingstid. Lejlighedernes skunkrum er kun afbrudt af brandvægge mellem de 2 matrikler. Dette medfører, at en evt. brand hurtigt kan brede sig til andre værelsesenheder. De brandmæssige forhold anses ikke at være forsvarlige for beboerne i tilfælde af brand.

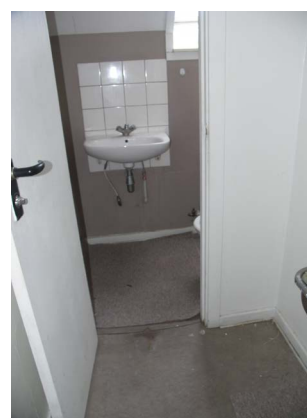
**Afgørelse i 2011:** I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i værelserne i tagetagen. For værelserne beliggende Borgbjergsvej 45, 5. sal, 2A, 3A, 4A og 5A, Borgbjergsvej 49, 5. sal, 2B, 3B, 4B og 5B, Borgbjergsvej 53, 5. sal, 2C, 3C, 4C og 5C, K. M. Klausens Gade 32, 5. sal, 2I, 3I, 4I og 5I, K. M. Klausens Gade 36, 5. sal, 2H, 3H, 4H og 5H, K. M. Klausens Gade 40, 5. sal, 2G, 3G, 4G og 5G og K. M. Klausens Gade 44, 5. sal, 2F, 3F, 4F og 5F efter en frist på 1 år. For hjørneværelserne beliggende Borgbjergsvej 55, 5. sal, 2D, 3D, 4D og 5D, K. M. Klausens Gade 48, 5. sal, 2E, 3E, 4E og 5E, Harald Jensens Gade 2, 5. sal, 2K, 3K, 4K og 5K og Harald Jensens Gade 8, 5. sal, 2J, 3J, 4J og 5J efter en frist på 2 år. F.s.v.a. værelserne beliggende mod gården - Borgbjergsvej 45, 5. sal, 1A og 6A, Borgbjergsvej 49, 5. sal, 1B og 6B, Borgbjergsvej 53, 5. sal, 1C og 6C, Borgbjergsvej 55, 5. sal, 1D og 6D, K. M. Klausens Gade 32, 5. sal, 1I og 6I, K. M. Klausens Gade 36, 5. sal, 1H og 6H, K. M. Klausens Gade 40, 5. sal, 1G og 6G, K. M. Klausens Gade 44, 5. sal, 1F og 6F, K. M. Klausens Gade 48, 5. sal, 1E og 6E, Harald Jensens Gade 2, 5. sal, 1K og 6K og Harald Jensens Gade 8, 5. sal, 1J og 6J skærpes afgørelsen, således at forbuddet træder i kraft straks og omfatter både beboelse og ophold.



Fælles køkken



Fælles bad



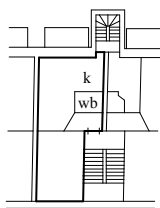
Fælles wc



Værelse mod gård



## Flensborggade 17-19



Flensborggade

Ejendommen blev i 1897 bebygget med en traditionel brokvartersejendom med 23 toværelses københavnerlejligheder på 46-52 m<sup>2</sup>, der alle har tidssvarende indretninger, herunder altan mod gade eller gård. Ejendommen, der er brandsikret i 1979, har boilerrum og diverse disponible rum i kælderen og pulterrum i tagetagen.

Beboeren i stuelejligheden tv. i nr. 19 henledte Boligkommissionens opmærksomhed på indeklimatiske forhold som mulig årsag til de helbredsmæssige problemer, beboeren oplevede ved at opholde sig i lejligheden.

Lejlighedens gulv- og vægoverflader er nedslidte, og i wc-baderummet er flere af de nederste fliser løse eller faldet af. Gulvene i lejligheden ligger stort set i niveau med det omgivende terræn. De grundmurede ydervægge er flere steder præget af opstigende grundfugt, og enkelte steder ses direkte vækst af skimmelsvamp. Den indvendige vedligeholdelse må som helhed betegnes som dårlig.



Fugt og skimmel i væg



Væg i wc-baderum



Gadefacade

En fugt- og skimmelsvampeundersøgelse afslørede forhøjede fugtniveauer nederst i ydervægge og fodpaneler, og i begge opholdsrum og i wc-baderummet er der påvist forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe langt over normalt baggrundsniveau.

Lejligheden yder ikke tilfredsstillende beskyttelse mod fugt og har ikke et tilfredsstillende indeklima. Benyttelse af lejligheden skønnes forbundet med sundhedsfare.

**Afgørelse i 2012:** I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i lejligheden Flensborggade 19, st. tv. efter udløbet af en frist på 3 måneder.





## Hedemannsgade 3A-9 / Ryegade 88 (se også side 22)

Ejendommen består af et forhus med tværfløj (nr. 3 A-B og 5-7) samt et hjørnehus (nr. 9 og 88). Bygningerne er opført i 1898 i grundmur med 5 etager, kælder og tagetage med saddeltag belagt med eternitskifer. Bebyggelsen indeholder 6 erhvervsenheder og 78 lejligheder med 2-5 værelser med størrelser på 51-132 m<sup>2</sup>. Alle boliger har køkken, wc og centralvarme, og brandsikring er gennemført i 1981.

I forbindelse med indflytning i lejligheden Hedemannsgade 3A, 3. sal fik andelsboligforeningen på foranledning af de nye beboere udført en indeklimateundersøgelse, der i flere af lejlighedens beboelsesrum påviste massiv forekomst af skimmelsvamp. Beboerne var ikke tilfredse med omfanget af den udførte undersøgelse, der ikke havde omfattet hele lejligheden. De henvendte sig derfor til kommunen for – via en ny undersøgelse – at få et samlet overblik af skimmelforekomsten i lejligheden.

En supplerende fugt- og mikrobiologisk undersøgelse bekræftede forekomsten af skimmelsvamp med uacceptabelt høje kimb belastninger og tilstedeværelsen af sundhedsskadelige arter i større eller mindre omfang i de fleste af lejlighedens beboelses- og opholdsrum.

Lejligheden har ikke et tilfredsstillende indeklima, og indflytning i lejligheden skønnes for de nye beboere at være forbundet med sundhedsfare.

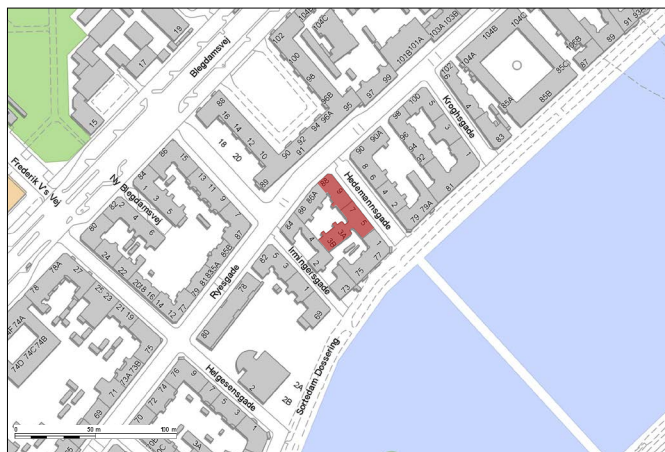


Gadefacade, Hedemannsgade 5-9



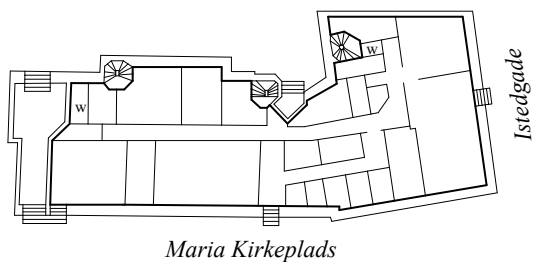
Skimmel på ydervæg

**Afgørelse i 2011:** I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod, at lejligheden Hedemannsgade 3A, 3. sal med øjeblikkelig virkning anvendes til beboelse.



Tværhusfacade nr. 3A-B





Hjørnehuset på ejendommen blev i 1904 opført med kælder og 5 normaletager, der i alt indeholder 20 større, tidsvarende ejerlejligheder. Hele kælderetagen udgør én erhvervsvirksomhed, der anvendes dels til forevisning af film i lejede enkeltrum og i større, fælles biograflignende rum, dels af gadeprostituerede til betjening af deres kunder. Københavns Politi gennemførte i 2010 sammen med henholdsvis Københavns Brandvæsen, Embedslægerne Hovedstaden, Arbejdstilsynet og Sikkerhedsstyrelsen flere eftersyn i erhvervsvirksomheden i kælderen, hvilket resulterede i flere strakspåbud. Bl.a. på baggrund heraf samt en mistanke om omfattende forekomst af skimmelsvamp i lokaliteterne, anmodede Københavns Politi Boligkommissionen om at gå ind i sagen og undersøge kælderlokaliteterne for skimmelsvamp.

Ved eftersyn sammen med Københavns Politi blev der konstateret generelt dårlig vedligeholdelse og uhygiejniske forhold, uhumsk inventar samt problematiske flugtvejsforhold. I 2 af 6 udtagne prøver påvist skimmelsvamp, heraf kraftig vækst i den ene. Efter gennemførelse af en egentlig fugt- og mikrobiologisk undersøgelse på stedet vurderede Teknologisk Institut, at skimmelvæksten i kælderen var relativt omfattende, og med de konstaterede fugtforhold skønnedes den eksisterende indretning af kælderen for uhensigtsmæssig.



Facadeudsnit mod Istedgade

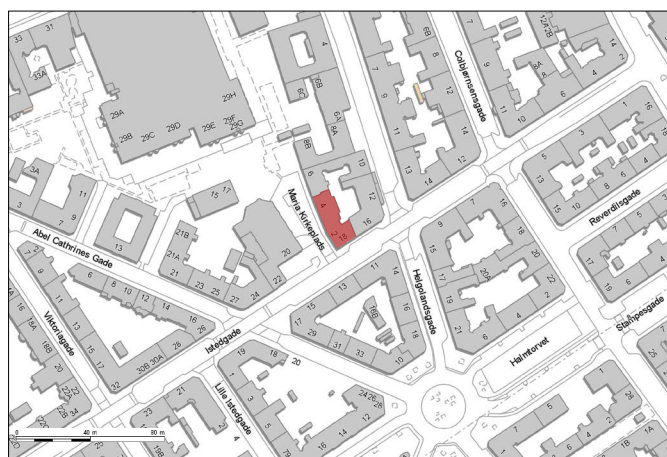


Problematiske flugtvej i "biograf"

Københavns Politi oplyste efterfølgende, at en afhørt gadeprostitueret til rapporten havde fortalt, at hun havde fået bylder af at ligge på madrasser i kælderen, og at hun havde set rotter løbe rundt i gangene på stedet.

Forholdene for personale i virksomheden, der tilbringer en hel arbejdsdag i lokalerne, kunder i virksomheden, der – når entreen først er betalt – kan opholde sig i ubegrænset tid i lokalerne samme dag, og de gadeprostituerede, der ofte tilbringer flere perioder dagligt i lokalerne, anses allerede på grund af de uhumske forhold og det udtjente inventar for uacceptable og potentielt sundhedsfarlige.

Specifikt yder kælderlokaliteterne ikke tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed (opfugtede yder- og skillewægge), har ikke forsvarlig adgang for luftfornyelse (ingen fungerende ventilation), har ikke et tilfredsstillende indeklima (forekomst af skimmelsvamp), og udsætter ansatte i og







*Enkeltkabine*

brugere af lokaliteterne for fare i tilfælde af brand (brand-sikringsmangler).

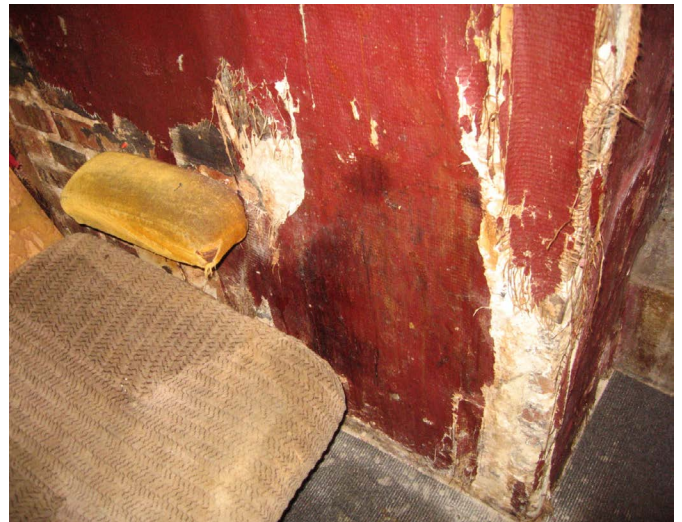
Ovennævnte andre involverede myndigheder kan påtale (og har i denne sag påtalt) kritisable forhold i erhvervsvirksomheden i kælderen inden for hver deres kompetenceområde. Forholdene var dog ikke enkeltvis graverende nok til at lukke virksomheden.

Boligkommissionen skal derimod basere sine afgørelser på en samlet vurdering af faktorer, der har betydning for, om boliger eller opholdsrum er sundheds- eller brandfarlige, herunder bl.a. forekomst af skimmelsvamp.

**Afgørelse i 2011:** I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod ophold i erhvervsvirksomheden Istedgade 18, kælderen inden for en meget kort frist.



*Sæder i "biograf"*



*Fugt i ydermur*



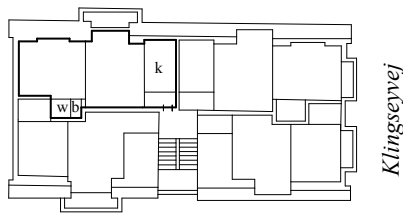
*Flugtvej mod gård*



*Gangareal*



## Klingseyvej 22A-B (se også side 24)



Beboeren i 2.-sals lejligheden mf. tv. i nr. 22A anmeldte forekomst af skimmelsvamp til bygningsmyndigheden. Anmeldelsen var bilagt fotos fra lejligheden og resultatet af en indeklimatest.

På ejendommen blev der i 1938 opført to ens grundmurede og pudsede bygninger i 2½ etage med tagbelægning af bølgeeternit. Hver etage er indrettet med 4 stk. 2-værelses lejligheder på 46-57 m<sup>2</sup>, i alt 24 lejligheder med køkken og wc-baderum. Alle lejligheder har altan, og i de øverste lejligheder er der adgang til et større skunkrum under den skrå tagflade. Kælder og hanebåndsloft er indrettet med diverse teknik-, fælles- og pulterrum.

Ved besigtigelse sammen med bygningsmyndighedens tilsyn konstateredes bl.a., at den udvendige vedligeholdelse af specielt tage, kviste og inddækninger er dårlig, hvilket har ført til fugtskjolder på lofter og vægge i flere af de øverste lejligheder.

I lejligheden 22A, 2. mf. tv., er disse forhold særlig udtalte, og af ovennævnte indeklimatest fremgår, at der i alle fire udtagne prøver er påvist massiv forekomst af skimmelsvamp, ligesom der i alle undersøgte områder er målt forhøjet fugt. Lejligheden fremstår uisoleret mod skunkrum, skrå tagflader og loft.

Lejligheden har ikke et tilfredsstillende indeklima, og yder ikke tilstrækkelig beskyttelse mod fugt og kulde. Herudover er opvarmningsmulighederne med de nuværende isoleringsforhold i underkanten af det tilstrækkelige.



Gavl og facade mod Klingseyvej



Skimmel på væg i opholdsrum

**Afgørelse i 2010:** I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i lejligheden Klingseyvej 22A, 2. mf. tv. med ikrafttræden straks. Samtidig med Boligkommissionens afgørelse indledte bygningsmyndigheden en vedligeholdelsessag vedrørende bygningernes tagbelægninger, kviste og inddækninger.



Utæt kvistinddækning





## Oehlschlægersgade 62

Matriklen blev i 1885 bebygget med en brokvartersejendom i grundmur mod gade og gård og hovedskillerum og trappevægge i delvis udmuret bindingsværk. De oprindelig 11 lejligheder på 59-70 m<sup>2</sup> havde 3 værelser, køkken og "skabs-wc". Halvdelen af lejlighederne har senere fået indrettet wc-baderum. Tagetagen er i 2011 indrettet med en 4-værelses lejlighed på 110 m<sup>2</sup>. Den generelle vedligeholdelse er god.

Ejendommens administrator har overfor Socialforvaltningen udtrykt bekymring for de fysiske forhold, børnene i en af lejlighederne lever under, og anmodet om hjælp til at vejlede beboerne om håndtering af skimmelsvamp og væggelus. Administrator har endvidere på baggrund af resultatet af en skimmelsvampeundersøgelse henledt Teknik- og Miljøforvaltningens opmærksomhed på mulige sundhedsfarlige forhold i lejligheden og anmodet om hjælp til genhusning af beboere.

Lejligheden på 5. tv., der er på 70 m<sup>2</sup>, er indrettet med entre, wc-rum, to opholdsrum mod gaden og et opholdsrum samt køkken mod gården. Ustilstrækkelig udluftning af lejligheden gennem flere år har medført løst, opfugtet og synligt skimmelangrebet tapet på ydervæggene. Indvendigt på termoruderne dannes kondensfugt, flere steder som klare vanddråber.

Udluftning er vanskeliggjort af, dels at hasperne på de nederste vinduesrammer i alle rum af sikkerhedsmæssige årsager er bundet sammen, dels at alle udeluftventiler i vinduerne er lukket. Herudover fungerer emhætten i køkkenet ikke.

Manglende håndtering af utætheder i vand- og afløbsinstallationer har forårsaget vandskade i den underliggende lejlighed, nedbrydning af etageadskillelsen og opfugtning af trappe- og ydervægge. Tørvask og mangelfuld optørring af vandspild i køkkenet har ført til nedbrydning af rørkasse og køkkenbordsplade, samt løs og hullet gulvbelægning.



Gadefacade

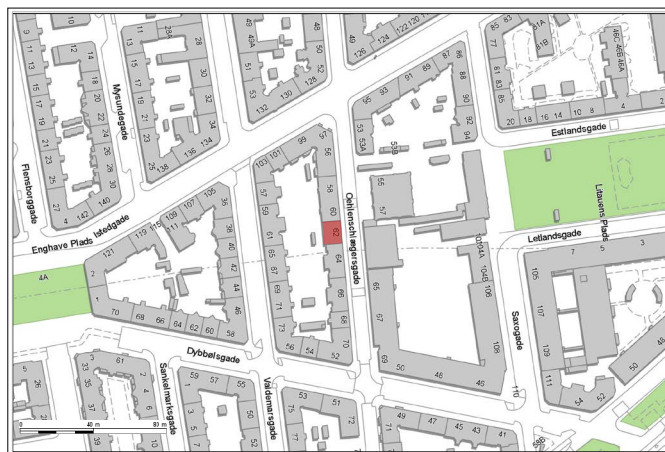
Lejligheden, der er dårligt til slet vedligeholdt, opleves generelt meget fugtig, og specielt det fælles soverum føles klamt og med en markant lugt af mug og indelukthed. I den udarbejdede skimmelsvamperapport dokumenteres massiv vækst af skimmelsvampe, og vækst af særlig biologisk aktive skimmelsvampe anføres i indeklimamæssig henseende som en skærpende omstændighed.

Forholdene i lejligheden anses overvejende at være adfærdsmæssigt relateret og skyldes uhensigtsmæssig brug af lejemålet. Uanset dette skønnes benyttelse af boligen i dens nuværende tilstand at være forbundet med sundhedsfare, et forhold, som ændret beboeradfærd fremover ikke alene vil ændre på.

**Afgørelse i 2013:** I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i lejligheden Oehlschlægersgade 62, 5. tv. efter udløbet af en frist på 3 måneder.

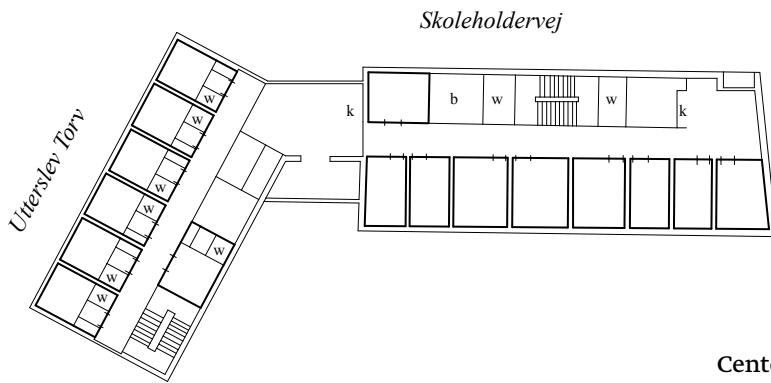


Soverum for 5 personer





## Skoleholdervej 93 (se også side 24)



Ejendommen på hjørnet af Skoleholdervej og Utterslev Torv er opført i 1961 som plejehjem/-boliger i tidstypisk arkitektur med to beboelses- og plejebygninger i røde sten i hhv. 2½ og 3½ etage sammenbygget med en mere transparent 3-etages mellembygning med ankomst- og fordelingsarealer.

Bebyggelsen – N. J. Frænychs Stiftelse, der indtil 2007 husede Mosaik Trossamfunds Plejehjem, var indrettet med ca. 40 værelser/lejligheder, fælles-, køkken- og plejefaciliteter m.v. samt en forstanderbolig inden for et samlet areal på ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

Ejendommen blev i 2008 overtaget af en fond, som påbegyndte udlejning af værelserne som kollegieværelser. Fondens efterfølgende ansøgninger om tilladelse til den ændrede anvendelse er i flere omgange blevet afslået, idet diverse krav fra Center for Byggeri ikke var blevet imødekommet. Uanset dette fortsatte udlejningen af værelser. Center for Byggeri anmodede medio september 2011 Center for Bydesign om at besigtige ejendommen, idet en beboer havde givet udtryk for at være hårdt plaget af skimmelsvamp. Ved besigtigelsen kunne der konstateres skimmelsvamp i det ene værelse og et vedliggende baderum på grund af en utæt tagrende.

Det konstateredes endvidere, at der var fri og uhindret adgang til ejendommen, at et større antal værelser var beboet, og at flere af de øvrige værelser henstod tomme og uaflåste.

Fælleskøkkener, fælles wc- og baderum og gangarealer var uryddelige og uhygiejniske og med begyndende ophobninger af affald. Et opslag fra Københavns Energi bekendtgjorde herudover, at der på grund af ejerens manglende betaling ville blive lukket for varme og varmt vand i ejendommen.

Center for Byggeri har efterfølgende meddelt påbud om hhv. lovliggørelse af forholdene og udbedring af vedligeholdelsesmangler i ejendommen. Ingen af påbuddene er iagttaget, og politiet er derfor anmodet om at rejse tiltale overfor ejeren.

Københavns brandvæsen har ved eftersyn konstateret, at stort set alle brandtekniske installationer er sat ud af drift, at der mangler håndslukkere i køkkener, at flere branddøre går mod gulvet osv. Disse forhold vil efter brandvæsenets vurdering kunne få fatale konsekvenser for beboerne, da en brand vil have uhindret mulighed for at udvikle sig og medføre røgspredning til gange, trapper og bygningens øvrige etager.

8. november 2011 omkom 2 mænd af kulilteforgiftning i et værelse i ejendommen. Mændene havde for at varme sig tændt en grill i værelset, idet der fortsat ikke var varme i ejendommen.

Som følge af denne foruroligende udvikling af forholdene i ejendommen, sammenholdt med brandvæsenets bekymring i tilfælde af brand og de manglende opvarmningsmuligheder, skønnes benyttelse af ejendommen til beboelse eller ophold at være forbundet med nærliggende sundhedsfare.

**Afgørelse i 2011:** I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse og ophold i ejendommen Skoleholdervej 93 med ikrafttræden straks.





*Gangareal*

Samtidig hermed meddeles der i henhold til § 77 påbud om senest 1 uge efter genhusningen af den sidste beboer at foretage udvendig afspærring af følgende adgangs-døre og vinduer i ejendommen:

- Hovedindgangen mod Skoleholdervej og de smalle vinduer på begge sider heraf,
- Den centrale indgang fra havesiden og vinduespartierne på begge sider heraf,
- Dørpartierne i gavlen på fløjen mod Utterslev Torv, på havesiden nærmest Skoleholdervej 85 og på gadesiden midt på fløjen mod Skoleholdervej, og
- Samtlige øvrige kælder- og stuevinduer i hele ejendommen.

Afspærringen skal overalt foretages med minimum 15 mm vandfast krydsfiner eller tilsvarende plademateriale. Pladerne skal skæres stramt til i vindues- og dørhuller og skal fastgøres til vindues-/dørkarme med minimum 5 x 60 mm spunskruer med indbyrdes afstand på maksimum 200 mm. Alle pladekanter skal være understøttede, evt. ved etablering af løsholter i tilstrækkelig dimension. Dørgreb, dørpumper, stormkroge og lignende skal om nødvendigt demonteres før opsætning af plader.

Ejendommen skal efter udførelsen fremstå totalt afspærret i hele kælder- og stueetagen.



*Beboet værelse*



*"Isoleret" vindue*

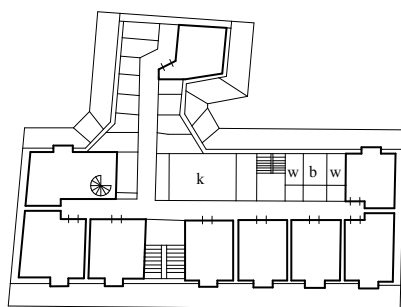


*Fælles køkken*

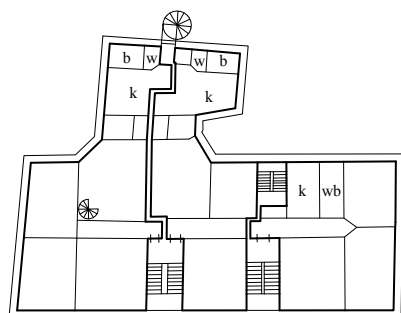


*Fælles wc*





Sundevedsgade 5. sal



Sundevedsgade 4. sal

Ejendommen blev i 1875 bebygget med et forhus med en tværfløj med kælder, stueetage, 4 normaletager og udnyttet tagetage med saddeltag. Størstedelen af tværfløjen blev kondemneret i 1978 og nedrevet i 1988, og som erstatning for bitrappen heri blev der på den ny gavl opført en stålspindeltrappe.

Bebyggelsen er fra stuen til 4. sal indrettet med to erhvervslejemål og 13 lejligheder på 100-128 m<sup>2</sup> med 3-4 værelser, køkken og wc eller wc-baderum. Lejligheden i nr. 5, 4. tv. har via intern spindeltrappe fået tillagt et tidligere klubværelse på 5. sal.

Tagetagen er langs en fællesgang i 1969 indrettet med 6 klubværelser mod gaden og 2 klubværelser, fælleskøkken, fælles baderum og 2 fælles wc-rum mod gården. Herudover er der i tværfløjen et klubværelse og 10 pulterrum. Klubværelserne i forhuset er indrettet med håndvask.

Ejendommens ejer fik i 2008 tilsagn om byfornyelsesstøtte til gennemgribende renovering og modernisering af ejendommen. Sagen gik imidlertid i stå på grund af en tvangsauktion og den ny ejers manglende egenfinansieringsevne.

Beboeren i 4-sals lejligheden tv. i nr. 5 henvendte sig i 2011 til forvaltningen med mistanke om, at de helbredsmæssige gener, han havde af at bo i lejligheden, kunne skyldes skimmelsvamp forårsaget af vandindtrængen gennem ejendommens utætte tag til de overliggende klubværelser og videre derfra til lejligheden på 4. sal.

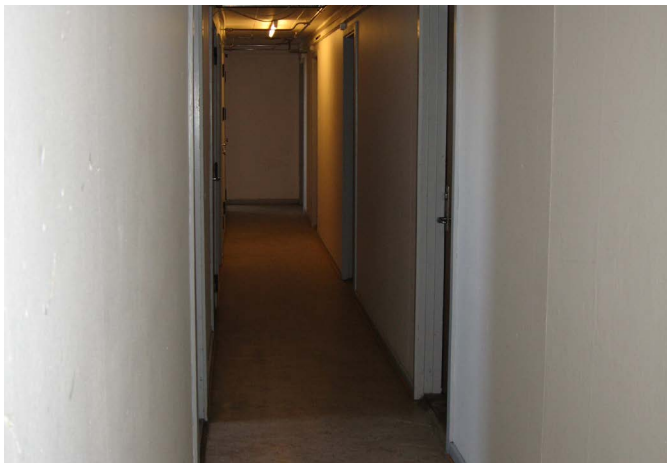


Gadefacade

Besigtigelse af ejendommen afslørede et generelt stort behov for vedligeholdelse, primært af ejendommens kviste, inddækninger og relativt nye, men dårligt udførte tagbelægning. Flere ruder i kvistene var erstattet af træplader, og opstillede spande og lignende til opsamling af gennemsvivende regnvand vidnede om deciderede utætheder. Endvidere konstateredes omfattende forekomst af skimmelsvamp, hvilket dokumenteredes i en udarbejdet fugt- og skimmelsvamp rapport.



Gavl-værelse i nr. 5, 4. tv.



*Fælles gang i tagetagen*

Det fremgår af rapporten, at der flere steder i de to 4-sals-lejligheder i nr. 5 er registreret forhøjet til massiv vækst/forekomst af skimmelsvampe og forhøjede fugtniveauer. I lejligheden på 4. sal i nr. 7 er der et enkelt sted registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe, men ikke forhøjede fugtniveauer. I klubværelserne på 5. sal er der registreret angreb af Bægersvamp og synlig, massiv forhøjet vækst af skimmelsvampe. Herudover måltet der i et af værelserne kraftig opfugtning af konstruktionerne svarende til træets fibermætningspunkt. Samlet konkluderes det bl.a., at niveauet af skimmelsvampe på 5. sal er meget højt med risiko for helbredsgener ved ophold på etagen, og det anbefales, at alle personer, der har ærinder på 5. sal før og under renoveringen, benytter værnemidler såsom maske med A2/P3-filer og heldragt.

Klubværelserne i tagetagen blev ved brandsikringen i 1980 betragtet som to grupper, en på hver side af hovedtrappen i nr. 5 og med hver sin bitrappe. Gruppen tv. for hovedtrappen bestod af to værelser mod gaden, værelset mod gården, der er tillagt 4.-sals lejligheden og to værelser i tværføljen. Det ene værelse og gruppens bitrappe blev i 1988 nedrevet sammen med størstedelen af tværføljen. Den ny spindeltrappe, der erstattede bitrappen, fører kun til 4. sal., hvorfor værelsesgruppen tv. reelt kun har hovedtrappen af træ som flugtvej. Herudover har to af klubværelserne og værelset tilhørende den underliggende 4.-sals lejlighed i nr. 5 kun redningsåbninger mod gården.

Den samlede tagkonstruktion, der kun er sporadisk isoleret med 100 mm mineraluld, yder ikke de underliggende beboelses- og opholdsrum tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed og kulde. Indeklimaet i de to lejligheder på 4. sal i nr. 5 og i hele tagetagen er ikke tilfredsstillende. Endelig er rednings- og flugtvejsforholdene for beboere i flere af klubværelserne i tagetagen ikke forsvarlige i tilfælde af brand.



*Fugt og skimmel i loft i tagetagen*

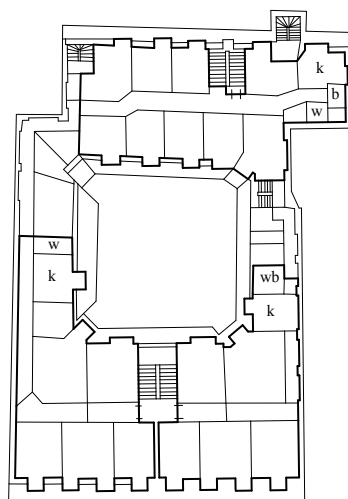
**Afgørelse i 2011:** I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse og ophold i ejendommens tagetage (5. sal) med øjeblikkelig virkning. Der nedlægges endvidere forbud mod beboelse i lejlighederne på 4. sal tv. og th. i nr. 5 efter udløbet af en frist på 3 måneder.

Samtidig med forbuddene meddeles - af hensyn til sikring af ejendommen - i medfør af lovens § 75a påbud om, at ejendommens tagkonstruktion, herunder tagbelægning, kviste og inddækninger m.v. skal eftergås og reparerer (om nødvendigt fornyes) for utætheder, der har bevirket og fortsat bevirker vandskader på lofter, vægge og gulve i lejligheder og klubværelser på ejendommens 4. og 5. sal.





## Vesterbrogade 89 - 89C



Vesterbrogade

Ejendommen blev i 1899 bebygget med en sammenhængende grundmuret bebyggelse med forhus og mellemhus forbundet med 2 sidefløje, alt med kælder, stueetage, 4 normaletager og udnyttet tageetage med københavnertag. Herudover er der i 1898 bagerst på grunden og i skel på 3 sider opført et erhvervsbagerhus med 4 etager og tageetage. Flere tidligere erhvervssidehuse mellem bag- og mellemhus er nedrevet.

For- og mellemhus med sidefløje er i stueetagen og på 1. sal indrettet med 3 erhvervslejemål, mens den øvrige del af bebyggelsen er indrettet med 19 større lejligheder med 3-6 værelser og bruttoarealer på 89-208 m<sup>2</sup>. Erhvervsbagerhuset har i de sidste ca. 20 år henligget tomt og ubenyttet. Gården mellem for- og mellemhus og friarealet mellem bag- og mellemhus er forsømt og ikke egnede til ophold.

Forvaltningen gav i 2010 ejendommens ejer tilbud om byfornyelsesstøtte til gennemgribende renovering og modernisering af ejendommens for- og mellemhus med sidefløje til en samlet udgift på ca. 62 mio. kr. Sagen gik imidlertid i stå, fordi ejeren ikke kunne opnå lån til gennemførelse af arbejderne.

Beboeren på 5. sal tv. i forhuset henvendte sig senere i 2010 vedrørende problemer med indeklimaet i lejligheden, idet han frygtede, at de helbredsmæssige gener, han følte ved at bo i lejligheden, kunne skyldes skimmelsvamp forårsaget af vandindtrængen gennem ejendommens utætte tag.

Tagbeklædning, inddækninger og kviste på for- og mellemhus med sidefløje er nedslidte og utætte. Der er flere steder i tagkonstruktionen konstateret massive svampeangreb, bl.a. af Ægte Hussvamp. Tagkonstruktionen må samlet set betegnes som udtjent. Facadernes blanke og pudsede murværk er generelt i dårligt stand med slitage på sten og fuger, mange sætningsrevner og nedbrudte sålbænke. Den udvendige vedligeholdelse må betegnes som dårlig, for tagets vedkommende slet.



Gadefacade

Erhvervsbagerhusets 3 vinduesløse facader mod nabogrundene har flere alvorlige, gennemgående sætningsrevner. Vinduer er knust, og duer har indtaget bygningen, der henligger i en ruinagtig tilstand. Vedligeholdelsen er slet.

Efter besigtigelse af ejendommen fik forvaltningen udarbejdet en fugt- og mikrobiologisk undersøgelsesrapport, der påviste opfugtede loftsoverflader og massiv forekomst af skimmelsvamp flere steder i de to taglejligheder og i mindre omfang i 4. sals lejligheden tv. i forhuset. Generelt for tagetagen vurderedes det i rapporten, at der udover at være udviklet store mængder skimmelsvampe også foregår nedbrydning af konstruktionen i et omfang, som medfører sammenstyrtningsfare.

De fritstående gavlvægge mod naboejendommene er udført med mange "sparenicher" i kun én stens tykkelse. Dette giver stor risiko for kondensdannelse med deraf følgende grobund for skimmelsvamp i de lejligheder, der ligger ud til gavlene.







Skimmel i karnap 4. tv.



Fugt/råd i tagkonstruktion, sidefløjen tv.

De sundhedsmæssige forhold i forhusets lejligheder 4. sal tv. og tagetagen (5. sal) tv. og th. er ikke forsvarlige. Erhvervsbaghuset er i sin ruinagtige tilstand til gene og fare for beboerne og brugere i denne og de omkringliggende ejendomme.

**Afgørelse i 2011:** I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse i de 3 lejligheder beliggende Vesterbrogade 89, 4. tv. og 5. sal (tagetagen) tv. og th. Desuden nedlægges forbud mod ophold i bygningen beliggende Vesterbrogade 89C (erhvervsbaghuset). Forbuddet vedr. 4. sal tv. træder i kraft efter udløbet af en frist på 6 måneder, mens forbuddet vedr. taglejlighederne og baghuset træder i kraft straks.

Samtidig hermed meddeles i henhold til § 75 a i loven ejeren påbud om senest efter udløbet af en frist på 12 måneder at gennemføre følgende foranstaltninger:

- Gennemgribende renovering/fornyelse af for- og mellemhusets tagkonstruktion, herunder bl.a. udskiftning af alle belægninger og inddækninger på tag og kviste, opretning af konstruktionen og udbedring af råd- og svampeskader konstateret i tidligere gennemført svampeundersøgelse (Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse udarbejdet af Teknologisk Institut, dateret 31. januar 2011), istandsættelse af skorstene og brandkamme og udskiftning af tagrender og -nedløb.
- Energioptimering af tagkonstruktionen (BR10-krav ved tagrenoveringer).
- Efterisolering af for- og mellemhusets frie gavle mod naboejendommene Vesterbrogade 87 og 91 samt Valdemarsgade 4 mindst svarende til 100 mm mineraluld.

Endelig meddeles i medfør af lovens § 77 ejendommens ejer påbud om senest efter udløbet af en frist på 4 måneder at nedrive erhvervsbaghuset og ryddelig gøre grunden.



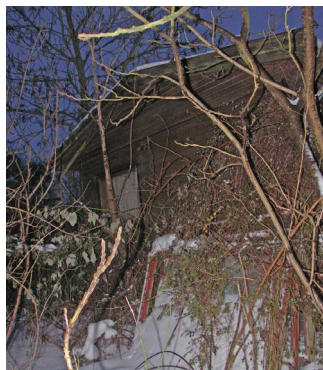
Understøttet loft 5. th.



Erhvervsbaghuset nr. 89C



## Spontinisvej 30C



Gadefacade



WC ført til sivebrønd

Bebyggelsen på grunden er et fritliggende enfamiliehus i en etage opført i 1962 med en tilbygning fra 1972. Bygningen, der står på punktfundamenter, er udført helt i træ med tag belagt med bølgeeternit. Ejendommen var tidligere en del af et koloni- og nyttehaveområde, der i 2003 ved lokalplan blev fastlagt til helårsbeboelse i form af énfamiliehuse.

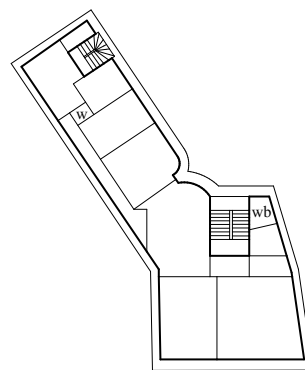
Bygningen, der er indrettet med 2 værelser, køkken og wc-rum, opvarmes med el samt en ovn til fast brændsel. Vedligeholdelsen er meget dårlig overalt, og taget over en del af bygningen er på grund af snelast sunket sammen og understøttes af stolper. Udearealerne er meget forsømte og tilgroede.

Bygningens ydervægge er kun isoleret med 50 mm mineraluld, og gulv- og tagkonstruktionen skønnes ikke at være bedre isoleret. Vinduerne er dels med enkeltglas, dels med termoruder. Ejendommen er ikke tilsluttet offentlig kloak. Spildevand fra køkken og wc antages at være ført til sivebrønd eller lign. Forholdene anses ud fra en samlet vurdering ikke for at være sikkerheds- eller sundhedsmæssigt forsvarlige.

**Afgørelse i 2011:** I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges forbud mod beboelse på ejendommen efter udløbet af en frist på 6 måneder.



## Øster Voldgade 26



Øster Voldgade

Beboer og andelshaver i lejligheden Øster Voldgade 26, 2. sal henvendte sig i 2010 til forvaltningen vedrørende helbredsmæssige gener på grund af forekomst af skimmelsvamp, angiveligt forårsaget af vandnedsivning fra et overliggende badeværelse. Af en bilagt indeklimateundersøgelse fremgår det, at der er konstateret sundhedsskadelig vækst af skimmelsvamp i lejligheden.

Efter besigtigelse af lejligheden forsøgte forvaltningen at få beboeren og andelsboligforeningen til at nå til enighed om et tilfredsstillende niveau for renovering efter skimmelangrebet. Idet det efter yderligere korrespondance mellem parternes advokater ikke skønnedes, at en sådan enighed kunne opnås, fik forvaltningen foretaget en supplerende fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af de berørte områder i lejligheden.

Ejendommens grundmurede forhus med sidefløj med kælder, stueetage, 4 normaletager og tagetage med teglhængt saddeltag blev opført i 1864. Bygningen er indrettet med 5 lejligheder på mellem 173 og 189 m<sup>2</sup> med 3-8 værelser. Alle lejligheder har køkken, wc- og/eller wc-baderum og centralvarme. Ejendommen fremstår med god til mindre god vedligeholdelse.

Der er i de gennemførte indeklimate- samt fugt- og mikrobiologiske undersøgelser påvist henholdsvis kraftig og relativt kraftig vækst af skimmelsvamp i lejlighedens ene gårdværelse og vedliggende wc-rum, og i begge undersøgelsesrapporter anføres, at der er behov for renovering af de angrebne områder.

Forholdene er ikke sundhedsmæssigt forsvarlige, idet indeklimaet i gårdværelse og wc-rum ikke er tilfredsstillende.

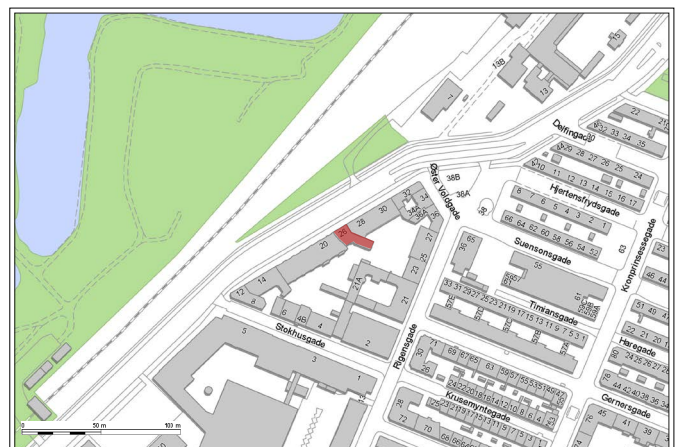


Gadefacade

**Afgørelse i 2011:** I henhold til byfornyelseslovens § 76 nedlægges der forbud mod beboelse i lejligheden Øster Voldgade 26, 2. sal efter udløbet af en frist på 6 måneder. Samtidig hermed meddeles der i henhold til lovens § 75a påbud om, at ejendommens ejer - med baggrund i de udførte indeklimate- samt fugt- og mikrobiologiske undersøgelser - inden for en frist på 4 måneder gennemfører følgende foranstaltninger til fjernelse og forebyggelse af forekomst af skimmelsvamp i lejligheden Øster Voldgade 26, 2. sal:

1. Den formodede fugtkilde - utætheder fra overliggende badeværelse - skal efterses, og eventuelle fortsatte fugtkilder elimineres.
2. Toiletrum og gårdværelse skal rømmes for løst indbo og lukkes mod 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 rengøres grundigt ved afvaskning eller støvsugning, og gardiner og andre tekstiler skal vaskes eller renses.
3. Gipsloft i toilet nedtages, og i gårdværelse nedtages loftkonstruktionen ca. 2 m ind fra døren og i hele værelsets bredde inklusiv loftspuds, træforskalling, indskudsbrædder og lerindskud.
4. På vægge i toiletrummet og på væggen i gårdværelset 2 m ind fra hjørnet mod toiletrummet skal det yderste lag puds fjernes ved nedhugning fra loftet og ½ m ned.

5. Loft i toiletrum, underside af blotlagte gulvbrædder og etagebjælker mod overliggende lejlighed samt vægoverflader blotlagt efter nedhugning af puds skal skimmelsaneres ved først at rengøre bygningsdelene mekanisk ved f.eks. at slibe eller skure overfladerne rene. Herefter skal bygningsdelene støvsuges med mikrofilter (HEPA), inden der afsluttes med en grundig afvaskning med et egnet desinfektionsmiddel, f.eks. Rodalon, Grundrens eller lignende, jf. producentens anvisninger. Alternativt kan anvendes tordamprensning (Microclean-metoden).
6. 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.
7. Den udførte skimmelsanering skal herefter af anerkendt svampekonsulentfirma kvalitetssikres ved MycoMeter-metoden. Prøverne, der ikke må have MycoMeter-værdier over 25, skal tages mellem 24 og 48 timer efter, at behandling og rengøring er afsluttet, og behandlingsområderne skal være forseglede, indtil aftrykkene er taget.
8. Vægge, lofter og evt. installationer skal retableres håndværksmæssigt, så alle indretninger, overflader og installationer fremstår som før skimmelsaneringen. Etageadskillelsen i gårdværelset skal retableres med bl.a. indskud og afsluttende loftsbeklædning, og den samlede retablerede konstruktion skal godkendes af bygningsmyndigheden.
9. Alle nedrevne og nedhuggede byggematerialer skal så vidt muligt fjernes i lukkede plastsække for at undgå forurening/spredning med støv m.v. til andre rum.
10. Gældende arbejdsmiljøregler i forbindelse med skimmelsvampesanereringer skal følges.
11. Generelle råd og vejledninger i de udførte indeklimate- samt fugt- og mikrobiologiske undersøgelser-rapporter skal følges.





# Forslag til ombygning

## Baldersgade 11 / Mimersgade 61-63

(se årsberetning 2002-2009, side 8)

Boligkommissionen nedlagde i 2005 forbud mod beboelse og ophold i hele ejendommens tageetage som følge af sundheds- og brandfare i etagens 12 enkeltværelser med fællesfaciliteter.

Forvaltningen meddelte i 2010 ejendommens ejer tilsagn om bygningsfornyelsesstøtte til gennemgribende renovering og modernisering af ejendommen, herunder genindretning af tagetagen til boligformål.

Der fremsættes i den forbindelse forslag til ombygning, hvorefter den kondemnerede tagetage indrettes med to nye 3-værelses lejligheder med nye køkkener og wc-baderum og med adgang fra hovedtrappen Mimersgade 61.

Herudover indrettes i hver ende af bygningen – henholdsvis Baldersgade 11 tv. og Mimersgade 63 th. – 2 værelser, der med intern trappe tillægges de underliggende 4.- sals lejligheder, så disse samlet får hver 3 værelser, nye køkken/alrum og nye wc-baderum. Endelig indebærer de støttede bygningsfornyelsesarbejder nyindretning og modernisering af ejendommens øvrige lejligheder med nye køkkener og wc-baderum.

Klimaskærmen renoveres og energioptimeres til dagens standard, vinduer renoveres/udskiftes, tekniske installationer renoveres/fornyes og nye boligarealer i tagetagen forsynes med radiatorer tilsluttet ejendommens eksisterende fjernvarmeanlæg.

**Boligkommission godkendte forslaget til ombygning i 2012.**



Mimersgade 61, ny kvist i tagetagen

## Hannovergade 2-6 / Holmbladsgade 12-14

(se årsberetning 2002-2009, side 35)

Andelsboligforeningens 5-etages beboelsesejendom var indrettet med i alt 30 lejligheder. 9 af lejlighederne var ikke indrettet med indeliggende toilet, hvorfor Boligkommissionen i 2009 nedlagde forbud mod beboelse i lejlighederne Hannovergade 4, st. tv., st. th., 3. th., 4. tv. og 4. th., Holmbladsgade 12, 2 tv., 2. th. og 4. th., og Holmbladsgade 14, 1. th. Samtidig meddelte Boligkommissionen påbud om at indrette de 9 lejligheder med wc-rum med håndvask.

Der fremsættes forslag til ombygning vedrørende de kondemnerede lejligheder Hannovergade 4, 4. tv. og 4. th., Holmbladsgade 12, 2. tv. og 2. th., og Holmbladsgade 14, 1. th. i forbindelse med ansøgning om støtte til etablering af de påbudte wc-rum som et samlet bygningsfornyelsesprojekt.

Andelshaverne i de øvrige 4 kondemnerede lejligheder ønskede ikke at deltage i det fælles projekt, og har derfor individuelt fremsat forslag til ombygning for iagttagelse af påbuddet.

I henhold til forslagene til ombygning etableres der efter gældende krav og anvisninger nye wc-baderum i 8 lejligheder, idet der samtidig sker en sammenlægning af de kondemnerede lejligheder Hannovergade 4, st. tv. og st. th.

**Boligkommissionen godkendte forslagene til ombygning i 2013.**

## Hedemannsgade 3A-9 / Ryesgade 88

(se også side 9)

Boligkommission nedlagde i 2011 forbud mod beboelse i lejligheden på grund af skimmelforekomst på flere af lejlighedens ydervægge.

Andelshaverne i lejligheden har, uden at der har været fremsat forslag til ombygning, skimmelsaneret lejligheden i henhold til anbefalinger i en skimmelrapport udarbejdet af et svampekonsulentfirma. Arbejderne er undervejs kvalitetssikret af et andet svampekonsulentfirma, der har konkluderet, at skimmelsvamperenoveringen af væg- og loftskonstruktioner i skadesområderne er udført tilfredsstillende.

Forvaltningen har besigtiget lejligheden og efterfølgende skønnet, at alle sundhedsskadelige forhold er udbedret.

**Boligkommissionen godkendte i 2012, at kondemneringen af lejligheden ophæves.**

## Istedgade 18 / Maria Kirkeplads 2-4

(se også side 10)

Boligkommissionen nedlagde i 2011 forbud mod ophold i ejendommens kælderlokaler, erhvervsvirksomheden "Cinerotic", som følge af utilfredsstillende hygiejniske samt sundheds- og brandmæssige forhold.

Der fremsættes forslag til ombygning af de kondemnerede kælderlokaler, hvorefter disse genindrettes til forevisning af film i 5 enkeltkabiner og i 4 fælles, biograflignende rum. Herudover indrettes lokalerne med reception, computercafe, bar, toiletter og bad/saunarum samt diverse lager- og depotrum.

Efter fjernelse af alle nedsænkede lofter, alle trægulve og gulve med porøs beton foretages en gennemgribende skimmelreivering i lokalerne, herunder

- affræsning af puds på alle ydervægge,
- affræsning af fugtig, løs og mosfarvet puds på indvendige vægge, og
- betongulve, alle ydervægge og indvendige vægge op til 1 m's højde behandles med tørdamp efter Micro Clean-metoden.

Herefter udføres en let flitsning af ydervæggene, så de forbliver difussionsåbne, og der etableres en fugtspærre i alle yder- og indervægge med produktet "Dryzone".

Nye gulve opbygges med 12 cm beton udstøbt på 15 cm leca og afsluttes med diffussionsåben klinkebelægning.

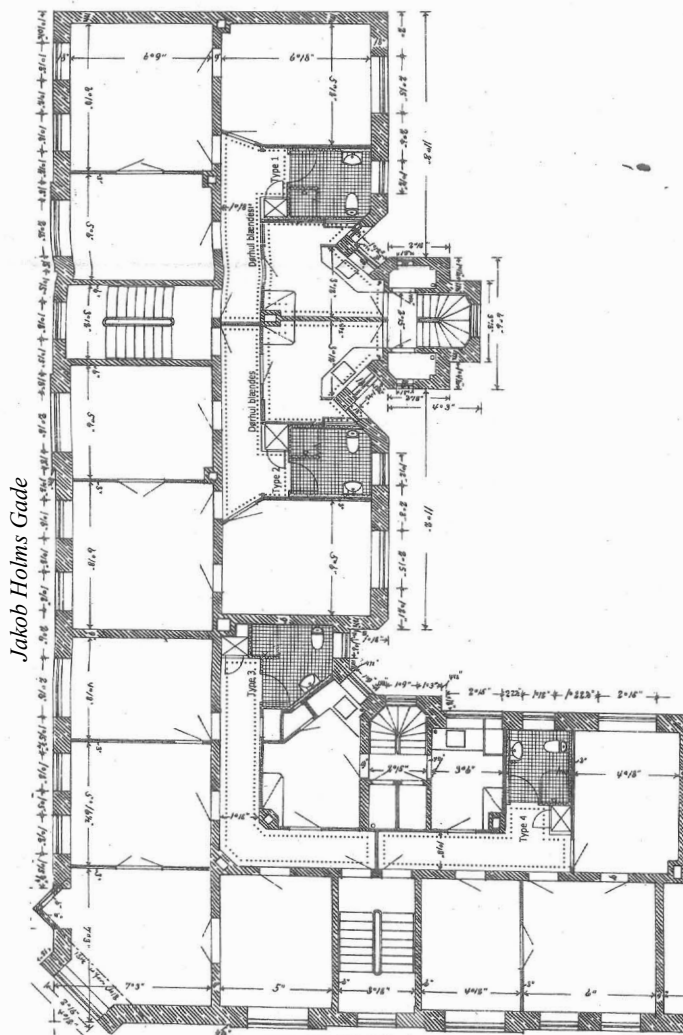
Der etableres ventiler 10 forskellige steder i ydervæggene til sikring af luftfornyelse, og flugtveje etableres i samråd med Københavns Brandvæsen.

### Boligkommissionen godkendte i 2010 forslaget til ombygning på betingelse af,

- at der ansøges om og opnås byggetilladelse til den påtænkte fremtidig anvendelse, herunder for så vidt angår bl.a. indretninger, varme-, ventilations- og flugtvejsforhold,
- at det overfor Boligkommissionen dokumenteres, at der på lokaliteternes overflader - før disse gives den afsluttende behandling - og i rumluften ikke kan konstateres forekomst af skimmelsvamp over normalt forekommende niveau, idet bemærkes, at udtagning af prøver skal foretages af anerkendt svampekonsulentfirma efter Mycometer surface- og Mycometer air-metoderne.
- at kælderlokaliteternes elinstallationer gennemgås af og udbedres i overensstemmelse med Sikkerhedsstyrelsens evt. anvisninger,
- at der, såfremt der ansættes personale i virksomheden, udarbejdes en arbejdspladsvurdering (APV) i overensstemmelse med Arbejdstilsynets regler herfor.

## Jacob Holms Gade 3 / Reberbanegade 10-10A

(se årsberetning 2002-2009, side 38)



Reberbanegade

Etageplan: sbs rådgivning a/s, mål ca. 1:200

Boligkommissionen nedlagde i 2009 forbud mod beboelse i alle 10 lejligheder i Jacob Holms Gade 3 samt i lejlighederne Reberbanegade 10A, 1. tv., 2. tv., 3. th. og tv. og 4. th. og tv. som følge af, at lejlighederne ikke var indrettet med toilet. Samtidig meddelte Boligkommissionen påbud om at indrette de 16 lejligheder med wc-rum med håndvask.

Der fremsættes forslag til ombygning vedrørende de 16 kondemnerede lejligheder i forbindelse med ansøgning om bygningsfornyelsesstøtte til gennemførelse af et renoverings- og moderniseringsprojekt på ejendommen.

Forslaget indebærer bl.a., at alle lejligheder i ejendommen efter gennemførelsen er indrettet med tidssvarende wc-baderum. Eksisterende toiletrum på bitrapperne overgår til disponible rum for beboerne, installationer m.v. demonteres/afproppes for eventuel senere etablering af vaskesøjler, fryser eller lignende.

### Boligkommissionen godkendte forslaget til ombygning i 2012.



## Klingseyvej 22A-B

(se også side 12)

Boligkommissionen nedlagde i 2010 forbud mod, at lejligheden Klingseyvej 22A, 2. mf. tv. anvendes til beboelse.

Der fremsættes forslag til ombygning, hvorefter der foretages en gennemgribende skimmelrenovering af lejligheden i overensstemmelse med anbefalingerne i den foretagne indeklimaundersøgelse af lejligheden, herunder udføres:

- afmontering af køkkenskabe, bagbeklædninger kontrolleres og evt. udskiftes,
- afrensning af rør og puds på køkkenvægge, begge sider af indvendig træskillevæg i stue og skunk i soveværelse,
- fjernelse af puds, rør og forskallingsbrædder på 1-2 m<sup>2</sup> af badeværelsesloftet omkring udluftningshætten,
- afrensning / desinficering af de blotlagte overflader ved afvaskning med desinfektionsmiddel eller behandling med tordamp (Micro Clean-metoden),
- udbedring af yderligere forhold af betydning for et acceptabelt fugtniveau i lejligheden, konstateret under ovennævnte arbejder, og
- udførelse af kontrolmålinger i lejligheden, når udbedringsarbejderne er udført.

**Boligkommissionen godkendte i 2012 forslaget til ombygning på betingelse af,**

- **at** det overfor Boligkommissionen dokumenteres, at der på de berørte områders overflader - før disse gives den afsluttende behandling (som anbefalet af svampekonsulentfirmaet) - og i rumluften ikke kan konstateres forekomst af skimmelsvamp over normalt forekommende niveau, idet bemærkes, at udtagning af prøver skal foretages af anerkendt svampekonsulentfirma efter Mycometer surface- og Mycometer air-metoderne,
- **at** alle berørte overflader efterfølgende retableres som oprindeligt eller med tilsvarende godkendte materialer, og
- **at** svampekonsulentfirmaets råd og vejledninger i øvrigt følges under renoveringsarbejdet, herunder mht. arbejds gange og rengøring mv.

## Skoleholdervej 93

(se også side 14)

Boligkommissionen nedlagde i 2011 forbud mod beboelse og ophold i hele ejendommen som følge af brandfare og indeklimaproblemer m.v.

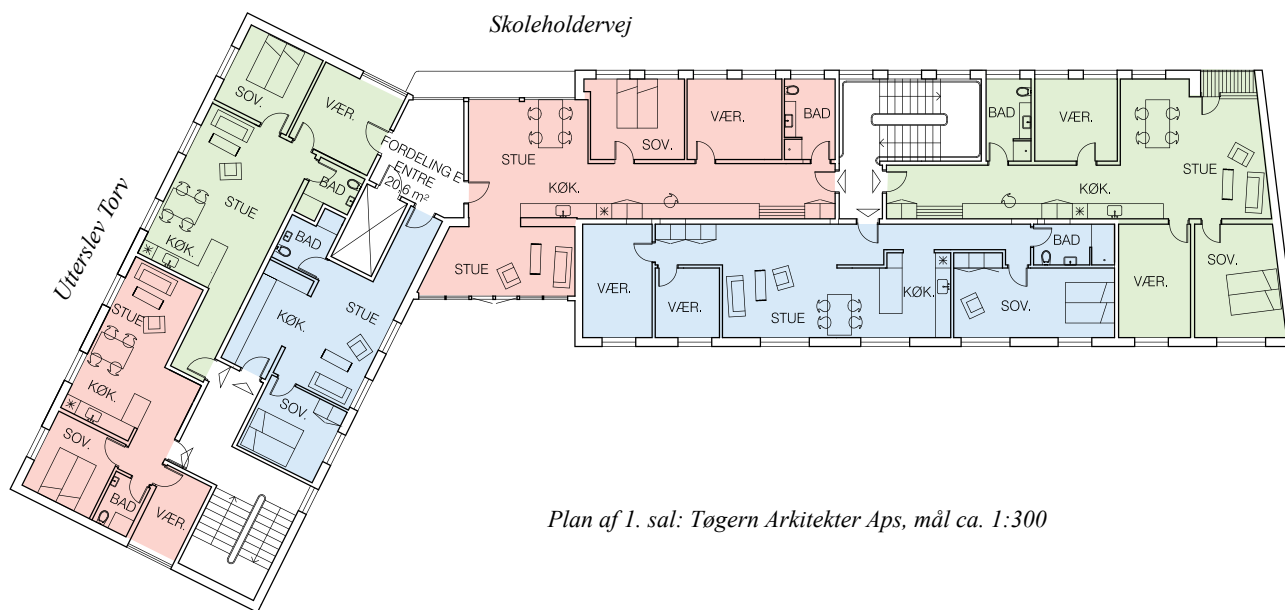
Der fremsættes forslag til ombygning hvorefter bebyggelsens nuværende udstrækning og ydre fremtoning bibeholdes. Indvendigt foretages der en gennemgribende renovering og ombygning fra den nuværende værelsesstruktur på begge sider af brede gange til i alt 18 familieegnede lejligheder.

De 3 etager indrettes i princippet ens med 6 lejligheder i hver, dog med mindre afvigelser på grund af indgangsarealet i stueetagen og skrå vægge i tagetagen mod Skoleholdervej.

Der indrettes 6 lejligheder med 2 værelser på 66-75 m<sup>2</sup>, 4 lejligheder med 3 værelser på 87-104 m<sup>2</sup> og 8 lejligheder med 4 værelser på 101-123 m<sup>2</sup>. Lejlighederne får primær adgang fra de eksisterende betontrapper midt på fløjen mod Skoleholdervej og i gavlen på fløjen mod Utterslev Torv. De to stuelejligheder i fløjen mod Utterslev Torv nærmest mellembygningen får dog adgang fra denne.



Nyt wc-baderum



Plan af 1. sal: Tøgern Arkitekter Aps, mål ca. 1:300

Ejendommens eksisterende elevator i fløjen mod Utterslev Torv bibeholdes og istandsættes. Herfra bliver der via en rampe fra gården niveaufri adgang til 3 lejligheder i henholdsvis stuen, 1. og 2. sal. Herudover etableres der adgang til stuelejlighederne i fløjen mod Skoleholdervej via nye terrassedøre mod gården. Hermed bliver der niveaufri adgang til 11 af de 18 nye lejligheder.

Alle vinduer udskiftes til nye med lavenergiruder, og bebyggelsen varmeisoleres stort set svarende til kravene i BR10. Vandrette og lodrette lejlighedsskel lydisoleres efter kravene i BR10.

Det eksisterende fjernvarmeanlæg bibeholdes, og der etableres gulvvarme i stedet for de nuværende radiatorer. Øvrige installationer renoveres/udskiftes i nødvendigt omfang, og der etableres nyt centralt ventilationsanlæg med udsugning fra alle køkkener og wc-baderum.

Der indrettes cykelparkering i kælderen og pulterrum på loftet i fløjen mod Utterslev Torv. Friarealet indrettes til ophold for beboerne.

**Boligkommission godkendte forslaget til ombygning i 2011.**



Nyt køkken

## Sundevedsgade 5-7

(se også side 16)

Boligkommissionen nedlagde i 2012 forbud mod, at ejendommens tagetage (5. sal) anvendes til beboelse og ophold, og at lejlighederne Sundevedsgade 5, 4. tv. og th. anvendes til beboelse. Samtidig blev der i henhold til § 75 a i byfornyelsesloven givet ejeren påbud om senest den 1. maj 2012 at gennemføre følgende foranstaltninger:

- Ejendommens tagkonstruktion, herunder tagbelægning, kviste og inddækninger m.v. skal eftergås (om nødvendigt fornyes) for utætheder, der har bevirket og fortsat bevirker vandskader på lofter, vægge og gulve i lejligheder og klubværelser på ejendommens 4. og 5. sal.

I forbindelse med ansøgning om offentlig støtte til gennemførelse af de påbudte foranstaltninger fremsættes forslag til ombygning vedrørende de kondemnerede lokaliteter med henblik på ophævelse af kondemneringen.

Efter forslaget gennemføres en omfattende renovering og skimmelsanering af de lokaliteter og overflader, der har begrundet kondemneringen. Arbejderne udføres i henhold til nærmere vejledninger og anvisninger fra svampekonsulentfirmaet Bøgh & Helstrup, herunder

- skimmelsanering af blotlagt spærkonstruktion og hanebånd (udføres under de støttede arbejder),
- demontering af alle lette skillevægge og beklædninger på 5. sal inkl. pulterrumsvægge og efterfølgende skimmelsanering af blivende tunge vægge,
- fjernelse af gulvkonstruktion ned til loftsforbøjning i hele etageadskillelsen mellem 4. og 5. sal, herunder gulvbelægninger, indskudsler og -brædder,



- yderligere fjernelse af resterende loftskonstruktion i gadeværelser i nr. 5, 4. tv., gadeværelse og køkken i nr. 5, 4. th. og i køkken i nr. 7, 4.,
- skimmelsanering af de blotlagte konstruktioner og efterfølgende retablering med isolering, brand/lydgips og gulvspånplader,
- afrensning af alle vægge til den pudsede overflade i lejlighederne nr. 5, 4. tv. og th. og i køkkenet i nr. 7, 4. sal.,
- skimmelsanering af alle afrensede overflader og efterfølgende tapetsering og maling,
- fjernelse af alle tæpper og lign. ned til de oprindelige trægulve i lejlighederne nr. 5, 4. tv. og th. og i køkkenet i nr. 7, 4. sal.,
- skimmelreivering af alle blotlagte gulvoverflader,
- afvaskning af alle trappedele fra 4- til 5-sals repos i nr. 5 med skimmelsvampedræbende middel, og
- etablering af støvvægge i trapperum mellem skadesområderne og den øvrige del af ejendommen.

**Boligkommission godkendte i 2012 forslaget til ombygning på betingelse af,**

- at de påbudte arbejder vedr. tagkonstruktion/belægning gennemføres med de evt. ændringer og betingelser, der følger af forvaltningens sagsbehandling, jf. vores godkendelse af det prissatte projektforslag af d.d.,
- at den gennemførte skimmelsanering kvalitetssikres ved udtagelse af prøver på de afrensede bygningsdele inden overfladerne retableres. Prøverne må ikke vise forekomst af skimmelsvamp over normalt forekommende niveau,
- at retableringen af etageadskillelsen mellem 4. sal og tagetagen godkendes af Center for Byggeri, og
- at der gennemføres en grundig afsluttende rengøring af alle berørte områder/bygningsdele.



Skimmelsaneret tagetage

## Århusgade 20-22

(se årsberetning 1994, side 58)

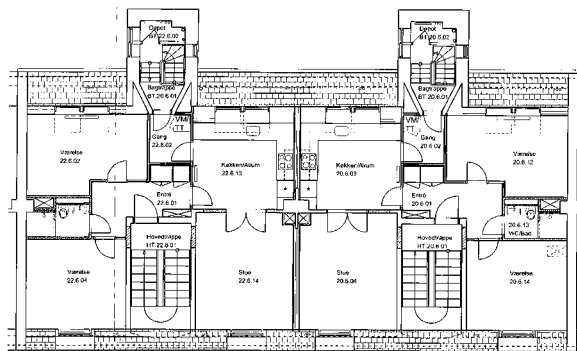
Boligkommissionen nedlagde i 1994 forbud mod, at de 4 enkeltværelser mod gaden i ejendommens tagetage anvendes til beboelse, idet de brand- og sundhedsmæssige forhold ikke var tilfredsstillende.

Der ansøges om byggetilladelse til at udføre en gennemgribende genopretning og modernisering af ejendommen, herunder etablering af fjernvarme, indretning af wc-baderum i alle lejligheder og nyindretning af tagetagen med to lejligheder. Arbejderne gennemføres med støtte efter byfornyelsesloven.

Ansøgningen betragtes for så vidt angår tagetagen som et forslag til ombygning.

Efter forslaget indrettes der i tagetagen i hver af de to opgange en lejlighed på ca. 80 m<sup>2</sup> med to værelser mod gaden, ét værelse og køkken/alrum mod gården samt wc-baderum. De nye lejligheder indrettes efter reglerne i bygningsreglementet (BR10), herunder bl.a. med hensyn til varmeisolering generelt, opvarmning og lydisolering mod underliggende lejligheder.

**Boligkommissionen godkendte forslaget til ombygning i 2013.**



Århusgade

Plan af tagetagen: PLAN 1 arkitekter A/S, mål ca. 1:200

## Århusgade 37-39

(se årsberetning 2001, side 38)

Boligkommissionen nedlagde i 2001 forbud mod beboelse og ophold i ejendommens tagetage, primært som følge af væsentlige brandsikringsmangler.

Der fremsættes forslag til ombygning med henblik på at indrette ejendommens tagetage med 2 nye beboelseslejligheder.

Efter forslaget indrettes der i hver af de to opgange en ny beboelseslejlighed i tagetagen (5. sal) på 81 m<sup>2</sup> med 3 værelser, køkken og wc-baderum. 2 af værelserne i hver lejlighed udføres som et gennemgående opholdsrum fra gade til gård på ca. 32 m<sup>2</sup>. Endvidere etableres entré/gang samt på hanebåndsloftet en hems og et pulterrum til hver lejlighed. Lejlighederne får adgang til hoved- og bitrappe via nye BD-døre 60.

I tagfladen mod gården, hvor der tidligere kun var pulterrum, isættes nye dobbelthøje ovenlysvinduer. Taget, hvis belægning og kviste er renoveret for ca. 6-8 år siden, isoleres iht. BR08, etageadskillelsen mod 4. sal lyd- og brandisoleres og nyt skel mellem lejlighederne udføres iht. brand- og lydkravene i BR08.

Tekniske installationer føres op fra underliggende lejligheder, og der etableres mekanisk udsugning fra køkkener og wc-baderum.

### **Boligkommission godkendte i 2011 forslaget til ombygning på betingelse af,**

- at kviste mod gaden udføres med forskriftsmæssige redningsåbninger.

## REGISTER 2010-2013

### Forbud og påbud

| <b>Ejendomme.....</b>                    | <b>Side</b> |
|------------------------------------------|-------------|
| Borgbjergsvej 41-55.....                 | 6           |
| Borgmester Christiansens Gade 35-37..... | 6           |
| Flensborggade 17-19.....                 | 8           |
| Harald Jensens Gade 2-8.....             | 6           |
| Hedemannsgade 3A-9.....                  | 9           |
| Istedgade 18.....                        | 10          |
| Klingseyvej 22A-B.....                   | 12          |
| K. M. Klausens Gade 32-48.....           | 6           |
| Maria Kirkeplads 2-4.....                | 10          |
| Oehlenschlägersgade 62.....              | 13          |
| Ryesgade 88.....                         | 9           |
| Skoleholdervej 93.....                   | 14          |
| Spontinisvej 30C.....                    | 20          |
| Sundevedsgade 5-7.....                   | 16          |
| Vesterbrogade 89-89C.....                | 18          |
| Øster Voldgade 26.....                   | 20          |

### Forslag til ombygning

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Baldersgade 11.....       | 22 |
| Hannovergade 2-6.....     | 22 |
| Hedemannsgade 3A-9.....   | 22 |
| Holmbladsgade 12-14.....  | 22 |
| Istedgade 18.....         | 23 |
| Jacob Holms Gade 3.....   | 23 |
| Klingseyvej 22A-B.....    | 24 |
| Maria Kirkeplads 2-4..... | 23 |
| Mimersgade 61-63.....     | 22 |
| Reberbanegade 10-10A..... | 23 |
| Ryesgade 88.....          | 22 |
| Skoleholdervej 93.....    | 24 |
| Sundevedsgade 5-7.....    | 25 |
| Århusgade 20-22.....      | 26 |
| Århusgade 37-39.....      | 27 |

Alle tegninger er i mål 1:500 med mindre andet er angivet



Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Fysik  
Område- og Byfornyelse  
Islands Brygge 37  
Postboks 339  
2300 København S

Telefon 3366 3366  
E-mail: [anlaegsprojekter@tmf.kk.dk](mailto:anlaegsprojekter@tmf.kk.dk)  
[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

