

KØBENHAVNS BOLIGKOMMISSION

Beretning 2014-2017



INDHOLD

FORORD

OM KØBENHAVNS BOLIGKOMMISSION

GENOPTAGEDE SAGER GRUNDET PRAKSISÆNDRING

- I. ALBANIENSGADE 5-7 / BULGARIENSGADE 6-8 / POLENSGADE 34-42 / ØSTRIGSGADE 37-43
- II. BREMENSGADE 24 / ELIASGADE 4
- III. BULGARIENSGADE 2 / UNGARNSGADE 27-29
- IV. BULGARIENSGADE 5/ SERBIENSGADE 6/ ØSTRIGSGADE 29-35

PÅBUDS- OG FORBUDSSAGER

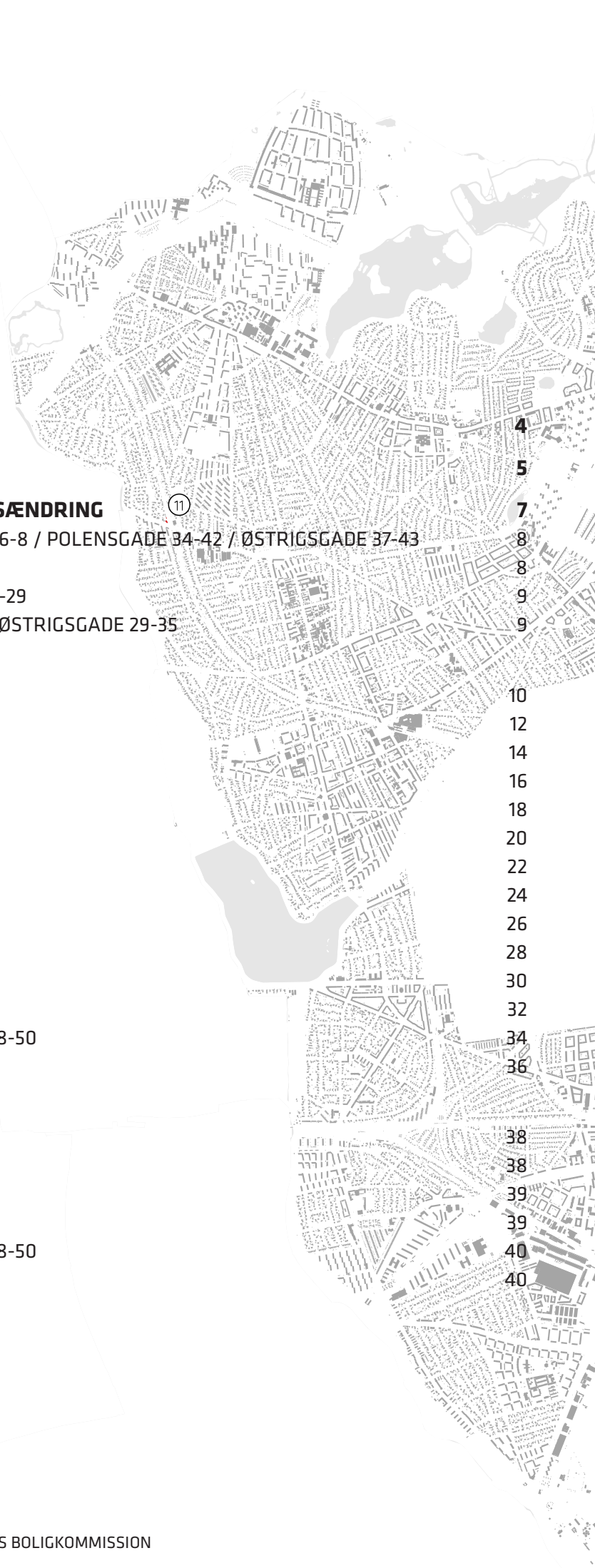
- 1. EMDRUPVEJ 1-41
- 2. FREDERIKSSUNDSVEJ 27
- 3. FREDERIKSSUNDSVEJ 88
- 4. GEISLERSGADE 16-18
- 5. HARALDSGADE 58
- 6. MIMERSGADE 52 / ÆGIRSGADE 45-47
- 7. NORDRE FASANVEJ 239
- 8. PETERSBORGVEJ 3, 3A-B
- 9. PRINSESSE CHRISTINES VEJ 8
- 10. SKANDERBORGGADE 4-6
- 11. SLOTSHERRENSVEJ 140
- 12. SMEDETOFTEN 21
- 13. SMYRNAVEJ 8-34 / GRÆKENLANDSVEJ 48-50
- 14. TRANEVEJ 3-9

FORSLAG TIL OMBYGNING

- 1. EMDRUPVEJ 1-41
- 4. GEISLERSGADE 16-18
- 7. NORDRE FASANVEJ 239
- 8. PETERSBORGVEJ 3, 3A-B
- 13. SMYRNAVEJ 8-34 / GRÆKENLANDSVEJ 48-50
- 15. ÅLBORGGADE 7-9

FORSIDE

Værelse i Smedetoften 21. Se side 32.





FORORD

UDVIDELSE AF SAMARBEJDSKREDSEN

Som et led i indsatsen for at sikre københavnernes en anstændig boligkvalitet, arbejder Boligkommissionen til stadighed på at inddrage en bred samarbejdskreds og at opdyrke nye samarbejdsrelationer til instanser, der har relevant viden på området. Det er i særlig grad gældende i de ejendomme, hvor beboerne ikke nødvendigvis er opmærksomme på deres rettigheder som lejere, men hvor naboer eller andre myndigheder i anden sammenhænge har observeret, at forholdene i boligerne er meget dårlige eller decideret farlige, at opholde sig i. Den udvidede samarbejdskreds består bl.a. af Socialforvaltningen, Børne- og Ungeforvaltningen, Center for Bygninger, Kultur og Fritid (Betalning og Kontrol), Politiet og LLO.

STIGNING I ANTALLET AF SAGER

I takt med at Boligkommissionen bliver stadig mere kendt blandt københavnernes, oplever Sekretariatet for Boligkommissionen en stigning i antallet af henvendelser. Karakteren af henvendelserne varierer meget, men omhandler, for langt den største dels vedkommende, spørgsmål om skimmelsvamp. Herudover bevirker den stigende samarbejdskreds, at sekretariatet nu i højere grad modtager henvendelse om ejendomme af langt grovere karakter, både ift. det bygningsmæssige, men også med sociale aspekter. Samlet set er det en indikator på, at det københavnske boligmarked er under pres.

GROVE OVERTRÆDELSE

Vi har igennem det sidste års tid oplevet en stigning i antallet af sager med ejendomme, hvor der forekommer meget grove overtrædelser af både bygningernes anvendelse og forholdene, hvorunder udlejer lader lejerne bo i ejendommene. Forholdene er ofte, at udlejer opdeler etageejendomme til korridorejendomme og værelser i familieboliger opdeles til klubværelser, uden de nødvendige tilladelser fra byggemyndighederne. Resultatet er overbelastede ejendomme med stor brandfare som følge af meget ringe håndværksmæssig standard, forkert udførte konstruktioner og stærkt overbelastede og fejlbehæftede installationer.

Selvom Boligkommissionen som udgangspunkt ikke udfører opsøgende arbejde viser denne betretning med al tydelighed vigtigheden af denne indsats for at sikre gode og sunde boliger til københavnernes.



OM KØBENHAVNS BOLIGKOMMISSION

HJEMMEL

Af Lov om byfornyelse og udvikling af byer, kapitel 9 fremgår det hvordan det er forvaltningens pligt at føre tilsyn med boliger og sikre disse ikke fremstår sundheds- eller brandfarlige:

”Kommunalbestyrelsen skal efter retningslinjer, som den selv fastsætter [...] føre tilsyn med ejendomme, som benyttes til beboelse og ophold, når det vurderes, at disse ejendomme ved deres beliggenhed, indretning eller andre forhold er sundhedsfarlige eller brandfarlige.

Ved skønnet over, om benyttelsen af boliger og opholdsrum er forbundet med sundhedsfare, skal der navnlig tages hensyn til, om de pågældende boliger eller opholdsrum væsentligt afviger fra et eller flere mindstekrav [...] Kommunalbestyrelsen kan nedsætte en boligkommission til helt eller delvis at udøve kommunalbestyrelsens virksomhed [...]

BOLIGKOMMISSIONEN

Københavns Boligkommission har i perioden 2014-2017 haft følgende medlemmer:

Valgt af Borgerrepræsentationen:

Formand

Teknik- og Miljøborgmester Morten Kabell

Suppleant: Charlotte Lund

Medlem af BR Rune Dybvad

Suppleant: Jakob Hougaard

Medlem af BR Flemming Steen Munch

Suppleant: Karin Storgaard

Lægefaglig Helle Petersen

Suppleant: Ane Just Ohrt

Brandsagskyndig Henriette Elmer

Suppleant: Morten Valkvist

Bygningssagskyndig Robert Nielsen

Suppleant: Erik Vinding

Jurist Jens Frederik Hansen

Suppleant: Lise Helweg

Indstillet af grundejerforeningerne:

Susanne Husted-Andersen

Suppleant: Kenneth Søndergaard

Indstillet af lejerforeningerne:

Helene Toxværd

Suppleant: Jan Baltzersen

Indstillet af de almene boligselskaber:

Camilla Hegnsborg

Suppleant: Rene Madsen

Indstillet af afdelingsbestyrelserne i de almene boligselskaber:

Palle Schuwendt Madsen

Suppleant: Jeanette Dunn

SEKRETARIAT FOR BOLIGKOMMISSIONEN

De administrative og tekniske funktioner for Boligkommissionen bliver varetaget af Byfornyelsen under Teknik- og Miljøforvaltningen. I løbet af perioden 2014-2017 har interne flytninger gjort at Boligkommissionen har skiftet enhed. Samtidig har der også været udskiftning af bemanningen. Sekretariatet består således af:

Enhedschef Jan Salling Kristensen

Arkitekt Nils Lund

Arkitekt Marie Juul Baumann

Arkitekt Andreas Bested Nielsen

Projektleder Erik Dam

Jurist Thomas Green-Andersen



BATHROOM

GENOPTAGEDE SAGER GRUNDET PRAKSISÆNDRING

PRAKSISÆNDRING

I mødet den 10. oktober 2014 drøftede kommissionen forvaltningens oplæg til en ændret praksis med hensyn til nedlæggelse af forbud mod beboelse i lejligheder uden tilfredsstillende adgang til toilet. Særligt drøftedes det i visse tilfælde at acceptere udeliggende toiletter som tilfredsstillende, hvis de opfylder en række krav til udstyr, indretning, vedligeholdelse og beliggenhed.

Kommissionen var opmærksom på, at et antal af de 84 boliger, der blev kondemneret i mødet den 9. december 2009, ikke ville være blevet kondemneret efter den nye praksis, og der blev rejst et spørgsmål om kommunen muligt kunne ifalde et erstatningskrav på grund af praksisændringen. Forvaltningen lovede at forelægge en redegørelse ved et kommende møde.

Erstatningskrav kan tænkes fremsat med to begrundelser:

1. En ejer eller andelshaver i en af de 84 lejligheder har før praksisændringen afholdt udgifter til afhjælpning af de kondemnabile forhold i hans lejlighed. Fordi kommunen ændrer praksis, viser det sig unødvendigt for ejer eller andelshaver, da kondemneringen kunne have været ophævet uden afholdelse af udgifterne. Her må det slås fast, at beslutningerne fra 2009 var lovlige og retmæssige. Der blev givet klagevejledning til lejlighederne, men afgørelserne blev ikke påklaget. Kommunen har lov til at ændre sin praksis – især efter et valg. En senere praksisændring kan ikke bevirke, at de tidligere afgørelser bliver forkerte eller uretmæssige og dermed erstatningspådragende.

2. En ejer eller andelshaver i en af de 84 lejligheder afholder efter praksisændringen udgifter til afhjælpning af de kondemnabile forhold i denne lejlighed. Fordi kommunen ændrede praksis, viser det sig unødvendigt for ejer eller andelshaver, da kondemneringen kunne have været ophævet uden afholdelse af udgifterne. I denne situation kan det ikke afvises, at der kan blive tale om et erstatningsansvar for kommunen, men erstatningsansvaret skal i så fald begrundes med, at kommunen skulle have undladt at informere den pågældende ejer eller andelshaver om praksisændringen.

Forvaltningen har imidlertid underrettet de berørte om praksisændringen og meddelt, at kommissionen vil tage afgørelsen fra 2009 op til genovervejelse, hvis der fremsættes anmodning derom. Ved den fremgangsmåde udelukkes ethvert erstatningsansvar over for kommunen.

I. ALBANIENSGADE 5-7 / BULGARIENSGADE 6-8 / POLENSGADE 34-42 / ØSTRIGSGADE 37-43

BESKRIVELSE

I forbindelse med genoptagningen af sager har andelshavere/beboere ejendommen anmodet forvaltningen om en genoptagelse.

Ved gennemgang af ejendommen kunne det konstateres at 15 af boligerne havde udført tiltag for at rette op på kondemneringen, heriblandt dørforbindelser til køkken eller etablering af wc-baderum et andet sted i boligen. Disse var udført med byggetilladelser, men uden at Boligkommissionen var blevet hørt eller var blevet forelagt forslag til ombygning.

Ved besigtigelse af de udførte arbejder i ejendommen konstateredes det at endnu en lejlighed havde fået blændet døren til toiletrummet fra bitrappen, hvilket indikerede at det var blevet tillagt lejligheden, dog uden byggetilladelse.

Det blev ved besigtigelsen oplyst, at andelsboligforeningen kræver, at nye andelshavere i forbindelse med overtagelse af lejligheder med udeliggende toilet forpligter sig til at lægge toilettet ind i lejligheden.

AFGØRELSE

Polensgade 36 4. tv begrænses forbuddet til først at træde i kraft når nuværende beboer ikke længere benytter lejligheden.

De lejligheder der har etableret dørforbindelse til wc-baderum med byggetilladelse skønnes i overensstemmelse med byggelovgivningen og forbuddet hæves.

Hvor wc-baderum er tillagt lejligheden, uden byggetilladelse, kan forbuddet ophæves, når der er udstedt ibrugtagningstilladelse.

For de resterende boliger, der ikke har henvendt sig og fortsat har udeliggende toilet forbliver forbuddet uændret.

II. BREMENSGADE 24 / ELIASGADE 4

BESKRIVELSE

I ejendommen med to kondemnerede lejligheder Eliasgade 4 1.th. og 4.th., blev der i lejligheden 1.th. i foråret 2015 indrettet nyt wc-baderum ved inddragelse af en del af køkkenet.

Indretningen er som forslag til ombygning godkendt af Boligkommissionen.

Det udeliggende toilet til lejligheden Eliasgade 4, 4.th. er meget lille og har via en skydedør adgang fra bitrappens hovedrepos lige uden for lejlighedens køkkendør. Toiletrummet har ikke håndvask (der er ikke plads til en håndvask), og der er ikke nogen opvarmning. Toiletrummet har naturligt aftræk over tag.

AFGØRELSE

Lejligheden Eliasgade 4 1. th. har ved renovering iht. ombygningsforslag fået ophævet forbuddet.

Da der ikke er ændringer ved lejligheden Eliasgade 4 4. th. fastholdes forbuddet med uændret frist for ikrafttræden den 1. januar 2020.

III. BULGARIENSGADE 2 / UNGARNSGADE 27-29

BESKRIVELSE

Beboerne i lejlighederne Ungarnsgade 29, 1. tv. og 3.th. har anmodet om genoptagelse af sagen.

I lejligheden Ungarnsgade 29, 1.tv. er toilettet lagt til lejligheden ved at etablere dørforbindelse mellem køkken og toilet. Denne indretning er gennemført med byggetilladelse, men uden at Boligkommissionen er blevet hørt herom og har ikke fået forelagt forslag til ombygning.

Herudover er det konstateret, at yderligere to udeliggende toiletter med byggetilladelse er tillagt lejlighederne i Ungarnsgade 29, 2.tv. og 3.tv. Boligkommissionen er ikke blevet hørt herom og har ikke fået forelagt forslag til ombygning.

AFGØRELSE

Mht. de 3 lejligheder, hvor toilettet med byggetilladelse er tillagt lejligheden ved at etablere dørforbindelse mellem køkken og toilet, er forbuddet ophævet.

i Ungarnsgade 29, 2.th., hvor det udeliggende toilet tilsyneladende er tillagt lejligheden, tilkendegives, at forbuddet vil kunne ophæves, når bygningsmyndigheden har udstedt ibrugtagningstilladelse til arbejderne.

De lejligheder, der fortsat har udeliggende toilet skønnes ikke at skulle berøres af denne genbehandling af ejendommen. De nedlagte forbud vedr. disse lejligheder forbliver uændrede.

IV. BULGARIENSGADE 5/ SERBIENSGADE 6/ ØSTRIGSGADE 29-35

BESKRIVELSE

Beboerne i lejlighederne Østrigsgade 31, 2.tv. og Østrigsgade 33, 3.th. anmodede forvaltningen om en genoptagelse med henblik på at få forbuddene aflyst, idet de enten har lagt toilettet til lejligheden ved at etablere dørforbindelse mellem køkken og toilet, eller indrettet et nyt wc-baderum et andet sted i lejligheden. Disse indretninger er begge gennemført med byggetilladelse, men uden at Boligkommissionen er blevet hørt herom eller har fået forelagt forslag til ombygning.

Ligeledes er der med byggetilladelse indrettet nyt wc-baderum i lejligheden Østrigsgade 33, st. tv. i stedet for det udeliggende toilet. Boligkommissionen er ikke blevet hørt herom og har ikke fået forelagt forslag til ombygning.

Ved besigtigelse af ejendommen konstateredes det dog fra bitrappen, at døren til toiletrummet for lejligheden Østrigsgade 33, 1. th. er tilmuret, hvilket indikerer, at toilettet er tillagt lejligheden. Der er ikke søgt byggetilladelse hertil.

AFGØRELSE

Østrigsgade 33, 3.th., der med byggetilladelse har indrettet nyt wc-baderum i det tidligere køkken, skønnes forbuddet at kunne ophæves.

Østrigsgade 31, 2.tv., hvor der i det inddragede toiletrum ikke er etableret håndvask, anses forholdene ikke for tidssvarende og hygiejnisk forsvarlige. I Østrigsgade 33, st. tv., er den oprindelige dør eneste adskillelse mellem bitrappen og wc-baderummet. Lejligheden og bitrapperummet udgør således ikke selvstændige brandceller som forudsat i bygningslovgivningen. Forholdene er ikke lyd- og isoleringsmæssigt tidssvarende og anses ikke for brandmæssigt forsvarlige.

Lejlighederne Østrigsgade 31, 2.tv. og Østrigsgade 33, st. tv. skønnes således fortsat forbundet med henholdsvis sundheds- og brandfare, hvorfor de nedlagte forbud mod beboelse fastholdes uændret med frist for ikrafttræden 1. januar 2020.

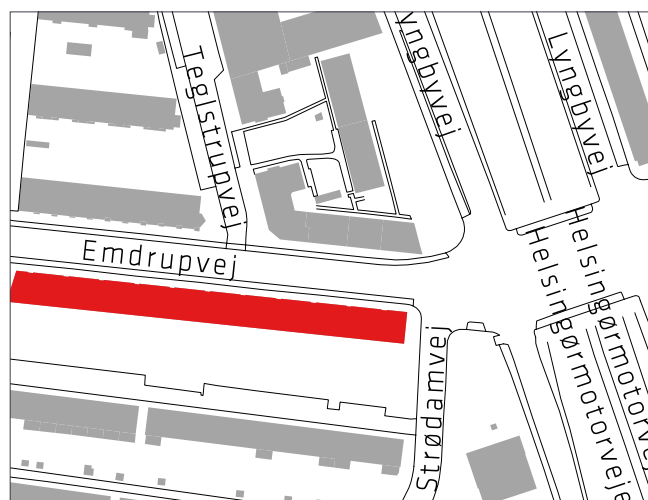
Østrigsgade 33, 1.th., hvor det udeliggende toilet tilsyneladende er tillagt lejligheden, tilkendegives, at forbuddet vil kunne ophæves, når bygningsmyndigheden har udstedt ibrugtagningstilladelse til arbejderne.

PÅBUDS- OG FORBUDSSAGER

1. EMDRUPVEJ 1-41



Ejendommen set fra Emdrupvej.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Almen bolig

Anledning: Vejstøj

Dato for henvendelse: 29. april 2014

Henvendelsesform: Henvendelse fra beboer

Dato for afgørelse: 12. marts 2015

Afgørelse: Forbud mod beboelse

Status: Forbedringsforlag godkendt

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen er bebygget i 1938 med et længehus af teglsten i 3 etager og kælder. Bebyggelsen er i stuen til 2. sal indrettet med i alt 66 beboelseslejligheder med 2 eller 3 værelser. Kælderen er indrettet med pulterrum og boilerrum og et enkelt mindre erhvervslejemål.

HENVENDELSE

Beboer henvendte sig til Boligkommissionen grundet store støjgener fra de nærliggende Lyngbyvej og Helsingørmotorvejen.

ANLEDNING

Ifølge Københavns Kommunes støjkortlægning er ejendommen belastet af en støj på facaden på 71 dB som døgnmiddelværdi og 63 dB om natten. I ældre ejendomme er den vejledende grænseværdi inde i lejlighederne for ældre ejendomme 38 dB som døgnmiddel og 30 dB om natten.

For at nå ned på disse støjniveauer skal konstruktionen således kunne dæmpe støjen med 33 dB. Lejligheden Emdrupvej 1, 2. th. er blevet undersøgt nærmere ved orienterende målinger og beregninger, og det er konstateret, at soveværelsets ydervægskonstruktion kun dæmper støjen med ca. 19-

21 dB.

Forholdet skønnes at være i strid med bestemmelsen i byfornyelseslovens § 75.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, nedlagt forbud mod beboelse af lejligheden

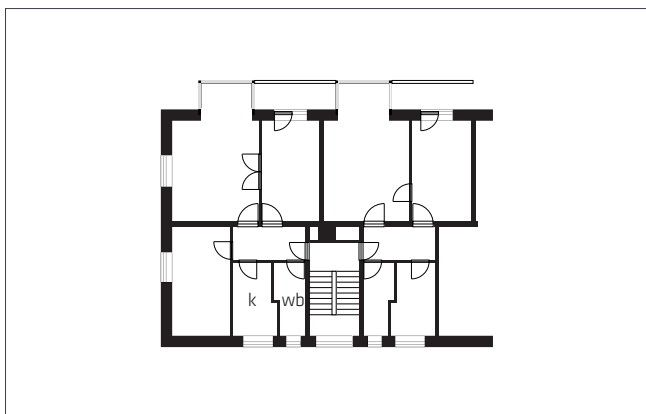
Emdrupvej 1, 2. th.

Forbuddet træder i kraft 6 måneder fra datoen for afgørelsen.

Boligen skal være fraflyttet og ryddet til samme dato.

STATUS

Forslag til forbedring er godkendt, se side 38.



Etageplan.



Friskluftventiler i gadefacaden.



Ejendommens placering i forhold til Lyngbyvej og Helsingørmotorvejen.

2. FREDERIKSSUNDSVEJ 27



Ejendommen set fra Frederikssundsvej.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Privat udlejningsejendom

Anledning: 6 lejl. mangler indeliggende wc

Dato for henvendelse:

Henvendelsesform: Henvendelse fra lejer

Dato for afgørelse: 1/6-2016

Afgørelse: Påbud og forbud mod beboelse

Status: Udbedres

EJENDOMSBESKRIVELSE

Grundmuret etageejendom fra 1902 med to erhverv i stueetage og i alt ni boliger på 1. - 5. etage. Heraf fire 4-værelses lejligheder på 83 m², fire 4-værelses lejligheder på 94 m² samt én 3-værelses lejlighed i tagetagen på 71 m².

HENVENDELSE

I forbindelse med en ansøgning om byfornyelsesstøtte erfarede sekretariatet, at ejendommen har kondemnable forhold i form af 6 udeliggende toiletter.

ANLEDNING

6 af ejendommens 9 boliger har ikke eget, indeliggende wc.

Oprindeligt er ejendommen opført med fælles klosetter beliggende yderst i bitrappetårnene. I 1927 er der givet byggetilladelse til etablering af vandklosetter i de samme rum.

Undertiden er der indrettet indeliggende wc-baderum i 3 lejligheder.

Beboerne i 4 lejligheder uden wc har adgang til eget udeliggende wc, mens beboerne i 2 lejligheder uden wc deles om et udeliggende wc.

Wc-rummene er beliggende uisolerede på yderste

reposer i bitrappetårnet med adgang 6 trin ned fra boligerne. Der er ingen håndvask, men opvarmingsmulighed findes i rummene. Der er vindue samt friskluftskanal i alle wc-rum.

Vedligeholdelse/rengøring af wc-rummene varierer fra god til mindre god. Et rum, der benyttes af beboerne i én lejlighed, fremstår dog med dårlig vedligeholdelse.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af §76, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, nedlagt forbud mod

At lejlighederne:

Frederikssundsvej 27, 1. th.

Frederikssundsvej 27, 2. th.

Frederikssundsvej 27, 3. th.

Frederikssundsvej 27, 4. tv.

Frederikssundsvej 27, 4. th.

Frederikssundsvej 27, 5.

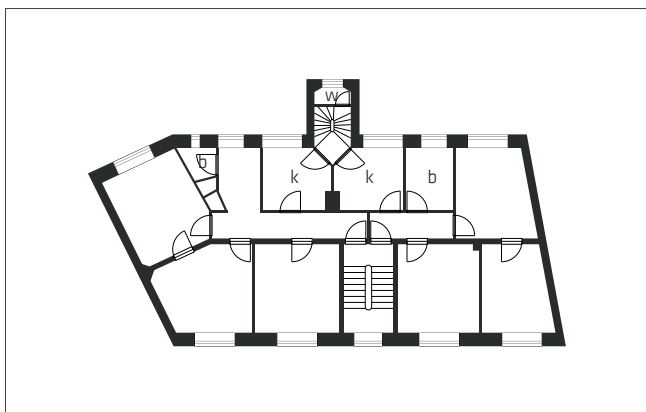
anvendes til beboelse.

Forbuddet træder i kraft 31. juli 2020.

Samtidig med nedlæggelsen af forbuddet blev der givet påbud om, at ejer i løbet af maksimalt 3 år skal have indrettet wc-rum inklusiv håndvask med koldt vand i boligerne.

STATUS

Ejer gennemfører byfornyelsesprojekt, men har frabedt sig støtte.



Etageplan.



De udeliggende wc-rum er placeret i det uisolerede bi-trappetårn.



Udeliggende wc-rum tilhørende beboerne i lejligheden 2. th.



Udeliggende wc-rum delt ml. beboerne på 4. etage.

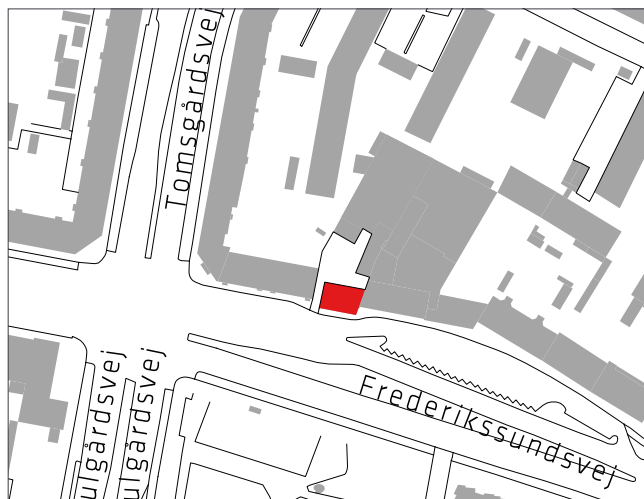


Udeliggende wc-rum tilhørende beboerne i lejligheden på 5. etage.

3. FREDERIKSSUNDSVEJ 88



Ejendommen set fra Frederikssundsvej.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Privat udlejningsejendom.

Anledning: Skimmelsvamp i forsatsvægge.

Dato for henvendelse: 8. november 2016

Henvendelsesform: Henvendelse fra lejer via LLO

Dato for afgørelse: 24. april 2017

Afgørelse: Forbud mod beboelse

Status: Kondemneret

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen er opført i 1908 og forhuset indeholder kælder til opbevaring, stueetage, 1. sal samt tagetage, der er indrettet til beboelse. Bygningen er opført i gule mursten, og taget er udført som sad-deltag belagt med skifer.

HENVENDELSE

LLO henvendte sig på vegne af lejer til Boligkommissionen i efteråret 2016 med lugtgener fra oversvømmet kloak. Ved besigtigelse havde udlejer imidlertid løst problemet, så der ikke var noget at anmærke. Under besigtigelsen beklagede lejere sig over symptomer, der tydede på skimmelsvamp, så en ny besigtigelse blev varslet.

ANLEDNING

Ved besigtigelse af lejemålene kunne det konstateres at ydervæggene er udstyret med forsatsvægge med utæt dampspærre, hvori undersøgelser har vist store forekomster af skimmelsvamp, der må forventes at være skyld i lejernes helbredsproblemer. De samme forsatsvægge kunne konstateres i lejemålene i stueetagen.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, nedlagt forbud mod beboelse i:

Frederikssundsvej 88, st. th.

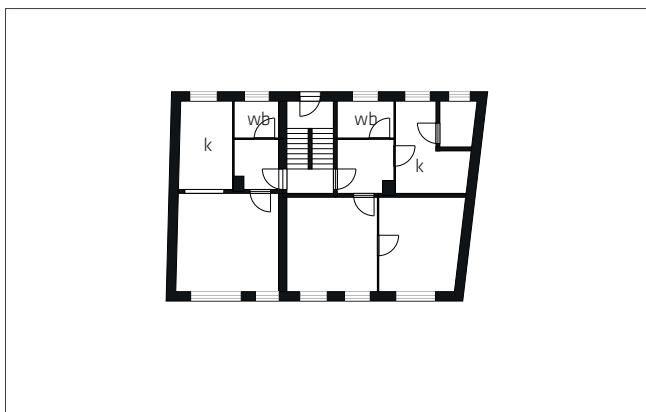
Frederikssundsvej 88, st. tv.

Frederikssundsvej 88, 1.

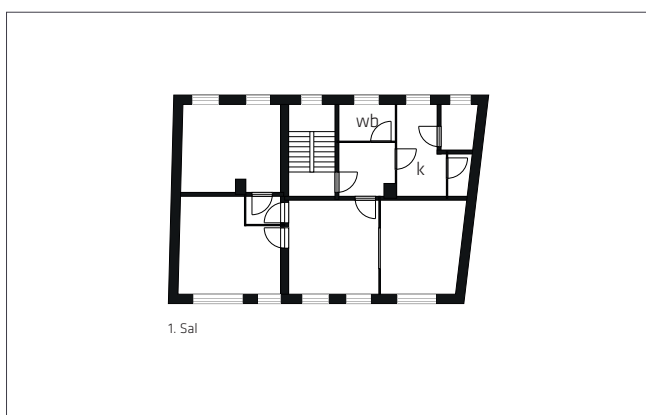
Forbuddet imod beboelse i ovennævnte boliger træder i kraft den 6. november 2017.

STATUS

Kondemneret.



Stueplan.



1. Sal.



Indgang til toilet i stuen er dækket med plade i gulv.



Rørgennemføring i gulv tætnet med tape.



Rep. af afløb i wc/bad samt el-udtag.

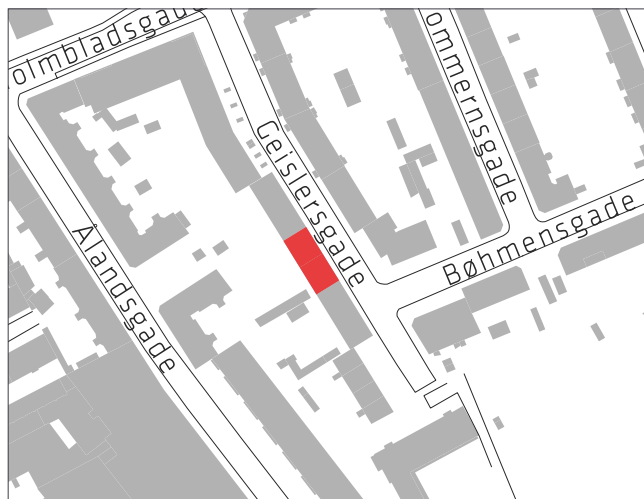


Udtagning af prøver i soveværelse mod vestvendt gavl.

4. GEISLERSGADE 16-18



Ejendommen set fra Geislersgade.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Andelsforening

Anledning: Skimmelsvamp

Dato for henvendelse: 2. december 2014

Henvendelsesform: Henvendelse fra foreningen

Dato for afgørelse: 23. juni 2015

Afgørelse: Forbud mod beboelse og ophold

Status: Forbedringsforslag godkendt

EJENDOMSBESKRIVELSE

Forhuset blev i 1884 opført med stueetage, 2 normaletager og beboet tagetage.

Der er i alt 13 lejligheder, alle med køkken og wc- eller wc-baderum og adgang til én trappe af træ.

HENVENDELSE

Andelsboligforeningens advokat har anmodet om, at de 3 stuelejligheder i forhuset bliver kondemneret.

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i 1997 forbud mod beboelse i 2 stuelejligheder i ejendommens sidehus th. nr. 16A, samt påbud om, at der i de murede vægge i og omkring forhusets 3 stuelejligheder skulle etableres vandret fugtspærre af stålplade eller asfaltpap.

Sidehuset th. er senere nedrevet, og de påbudte arbejder blev med byfornyelsesstøtte udført i 1998.

Den vandrette fugtspærre er udført ved indpresning af rustfri stålplader i fugerne mellem murstenene. Det er ikke sjældent problemer med indpresningen i hjørner, hvor fugerne ikke ligger i helt samme niveau. Her sikres i stedet ved injicering af en speciel, tyndtflydende mørtel, der skulle danne

et hårdt og uigennemtrængeligt lag. Denne metode har senere vist sig ikke specielt effektiv.

Problemer med indpresning af stålpladerne og injiceringsmetoden skønnes at være årsagen til, at der nu igen kan konstateres problemer med fugt og skimmelsvamp i de 3 stuelejligheder.

I svamperapporten vurderes det, "at den samlede koncentration af skimmelsvampe i de undersøgte lejligheder ligger på et forhøjet niveau, der vil kunne påvirke indeklimaet negativt, samt forårsage helbredsgener hos personer, der bor og benytter lejlighederne." Herudover er der i stuelejligheden i nr. 16 konstateret angreb af Bygningstømmer-svamp i gulvkonstruktionen og fodpaneler som følge af den opstigende grundfugt.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 nedlagt forbud mod, at ejendommen matr. nr. Sundby-øster, København 0043al, beliggende Geislersgade 16-18 for så vidt angår adresserne:

Geislersgade 16, st.

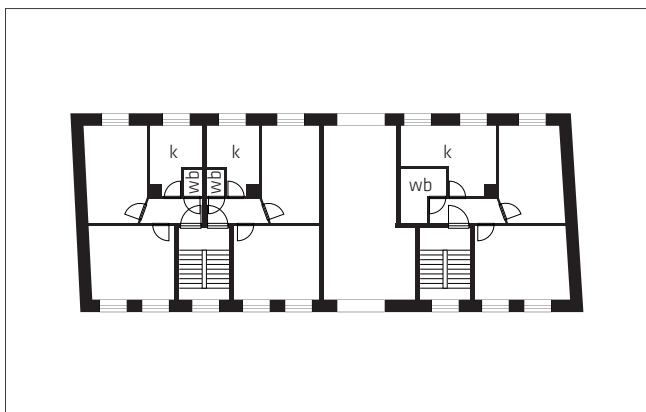
Geislersgade 18, st. tv.

Geislersgade 18, st. th.

anvendes til beboelse eller ophold for mennesker. Forbuddet træder i kraft 7. oktober 2015

STATUS

Forbedringsforslag godkendt. Se side 38.



Etageplan.



Opfugtet og afskallet gadefacade



Grundfugt i ydervæg, nr. 16 st.



Fugt i væg mod køkken, nr. 18 st. th.



Fugt i væg mod gennemgang, nr. 18, st. th.



Fugt i gavlvæg, nr. 16 st.

5. HARALDSGADE 58



Ejendommen set fra Haraldsgade.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Privat udlejningsejendom

Anledning: Skimmelsvamp

Dato for henvendelse: 6. januar 2017

Henvendelsesform: Henvendelse fra lejer

Dato for afgørelse: 24. april 2017

Afgørelse: Forbud mod beboelse

Status: Kondemneret

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen, der er opført i 1926, består af en hovedbygning indrettet til beboelse, samt et baghus indrettet til garage/opbevaring. Der er i alt indrettet 6 boliger i ejendommen fordelt med to boliger pr. etage med køkken og selvstændigt wc/bad. Ejendommen opvarmes ved fjernvarme.

HENVENDELSE

Lejer henvendte sig på grund af frygt for sundhedsskadeligt miljø i lejligheden, da hun ventede barn.

ANLEDNING

Facader og gavle er alle meget tilsmudset, og har adskillige væsentlige sætningsskader, herunder også i soklen. Taget fremstår flere steder defekt med pletvise reparationer, og er generelt i slet stand. Ved den indvendige besigtigelse af taget kunne det konstateres, at der er flere steder, hvor der ikke er understrykning, og hvor tegl ikke ligger korrekt, hvilket resulterede i, at der er udsyn til det fri. Vinduerne i stueetagen samt på 1. sal er alle termovinduer, men fremstår alle misligholdte, hvoraf flere fremstod så nedbrudte, at de bør udskiftes. I boligen 2. th. er den indvendige vedligeholdelsesstandard af overflader generelt i dårlig til slet

stand. Hertil skal bemærkes, at skrå- og skunkvægge i soveværelset flere steder er så beskadiget af vandindtrængen, at beklædningen gaber og tapet ikke vedhæfter. Ved samlingen mellem skråvæggen og gavlvæggen i køkkenalrum ses store rynker i tapet som tegn på, at der er opstået en større forskydning mellem skråvæg og gavle.

Lejer i 2. th. oplyste ved besigtigelsen, at der tidligere har løbet/dryppet vand ind flere steder i lejligheden.

Ifølge skimmelundersøgelsen blev der i boligen registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvamp i entré og soveværelset samt skimmelsvamp over normalt niveau i køkkenet. Herudover blev der fundet angreb af blækhat ved kvisten i køkkenet.

Ved besigtigelse kunne det konstateres, at det indvendige træværk i kviste er meget medtaget ligesom de fremstår nedbrugte på de udvendige overflader.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, nedlagt forbud mod at

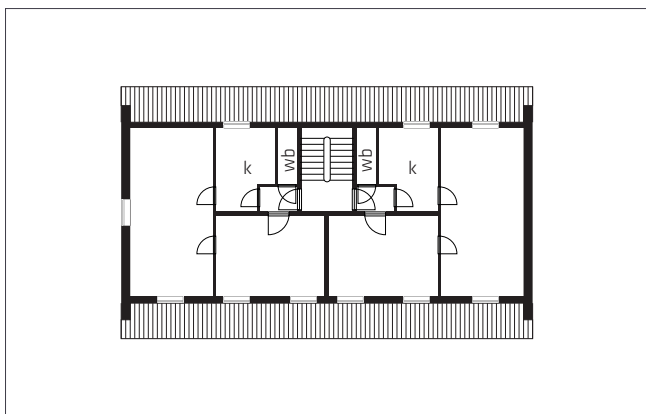
Haraldsgade 58, 2. th.

anvendes til beboelse.

Forbuddet træder i kraft den 6. november 2017.

STATUS

Kondemneret.



Etageplan.



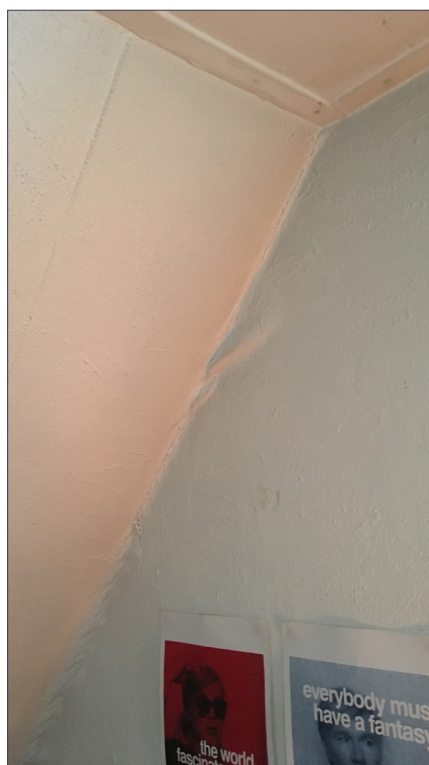
Sætningsskader i gavl mod Vibekevej.



Tydelig skimmelsvamp omkring kvist.



Kviste mod Haraldsgade.



Tapetet har løsnet sig i hjørnerne.



Nedbrudt væg mod skunk i soveværelse.

6. MIMERSGADE 52 / ÆGIRSGADE 45-47



Ejendommen set fra Mimersgade/Ægirsgade.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Privat udlejningsejendom

Anledning: Udeliggende wc og skimmelsvamp

Dato for henvendelse: 9. december 2013

Henvendelsesform: Frabad byfornyelsesstøtte

Dato for afgørelse: 10. oktober 2014

Afgørelse: Forbud mod beboelse

Status: Kondemneret

EJENDOMSBESKRIVELSE

Bygningen er opført i 1901 som en grundmuret hjørnebygning i 5 etager med kælder og københavneretag med naturskifer og tagpap.

Ejendommen er indrettet med 26 boliger i tre opgange, hvor stueetagen i Ægirsgade er indrettet til erhverv.

HENVENDELSE

Ejer kontaktede bygningsfornyelsen med henblik på at frasige sig den opnåede støtte og gjorde i samme omgang opmærksom på de kondemnabile forhold i 10 af lejlighederne.

ANLEDNING

I hhv. 2005 og 2008 er der i 16 af lejlighederne indrettet wc-baderum. De resterende 10 lejligheder har fortsat kun de oprindelige wc-rum på bitrappen.

Indretningen af ovennævnte wc-baderum har medført, at beboerne i 6 lejligheder havde adgang til eget udeliggende wc, mens beboerne i 4 lejligheder fortsat måtte dele wc to og to. I to af de 10 lejligheder var der opstillet brusekabine i køkken/gårdværelse.

Lejligheden Mimersgade 52 2. th. fremstod uden at

have været vedligeholdt i mange år, og derfor nedslidt på stort set alle overflader. **AFGØRELSE**

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, nedlagt forbud mod beboelse i følgende 10 lejligheder:

Mimersgade 52, st. tv.,
Mimersgade 52, 1. th.,
Mimersgade 52, 3. tv.,
Ægirsgade 45, 3. th., og
Ægirsgade 47, 2. th.

Forbuddet vedr. disse 5 lejligheder træder i kraft efter udløbet af en frist på 6 år. Datoen for forbuddets ikrafttræden fastsættes herefter til 1. januar 2021.

Ægirsgade 45, 2. tv.,
Ægirsgade 45, 2. th.,
Ægirsgade 47, 4. tv., og
Ægirsgade 47, 4. th.

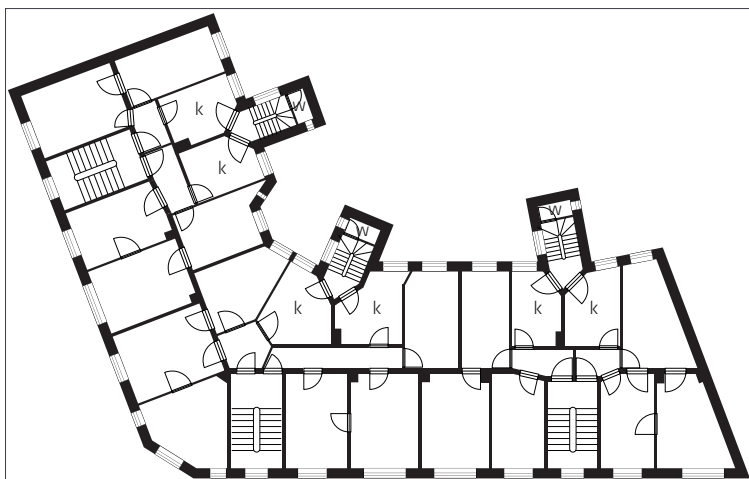
Forbuddet vedr. disse 4 lejligheder træder i kraft efter udløbet af en frist på 4 år. Datoen for forbuddets ikrafttræden fastsættes herefter til 1. januar 2019.

Mimersgade 52, 2. th.

Forbuddet vedr. denne lejlighed træder i kraft efter udløbet af en frist på 2 år. Datoen for forbuddets ikrafttræden fastsættes herefter til 1. januar 2021.

STATUS

Kondemneret.



Etageplan.



Opholdsrum i nedslidt lejlighed, Mimersgade 52, 2. th.



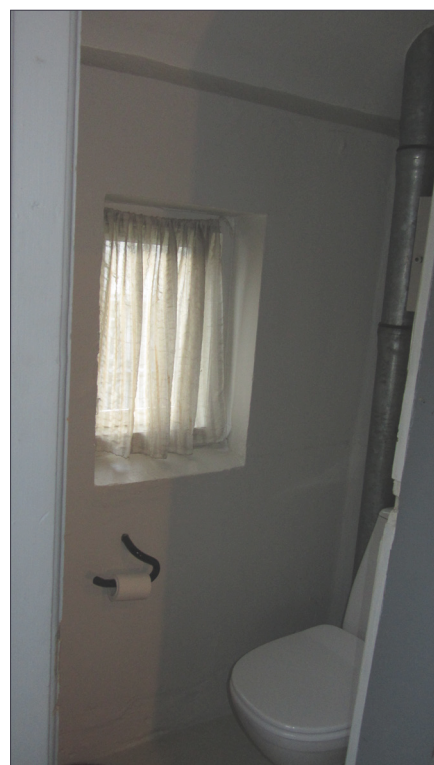
Entré i nedslidt lejlighed, Mimersgade 52, 2. th.



Udeliggende wc.



Udeliggende wc, Ægirsgade 45.

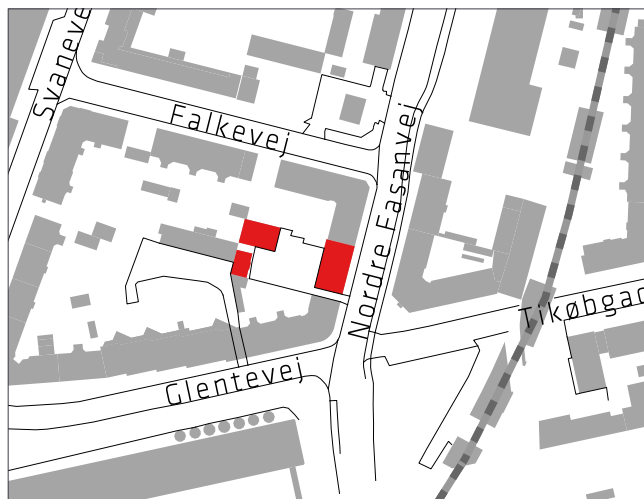


Fælles-wc, Ægirsgade 47.

7. NORDRE FASANVEJ 239



Ejendommen set fra Nordre Fasanvej.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Privat udlejningsejendom

Anledning: Skimmelsvamp og brandfare

Dato for henvendelse: 16. December 2016

Henvendelsesform: Socialforvaltningen, BBU

Dato for afgørelse: 24. april 2017

Afgørelse: Forbud mod ophold

Status: Forbedringsforslag godkendt

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen blev i 1900 bebygget med et grundmuret forhus med kælder, 3 normaletager og udnyttet tagetage med skiferbelagt sadeltag. Bagerst på grunden er opført 3 garager samt en grundmuret værkstedsbygning i 1 etage med mansardetage og kælder i grundens nordvestligste hjørne.

HENVENDELSE

Efter besøg ved familie med 1-årig i ejendommen, henvender Socialforvaltningen sig til Boligkommissionen grundet den dårlige tilstand af ejendommen deriblandt sundhedsskadelige forhold som kakerlakker i køkken og værelse samt store fremkomster af skimmelsvamp.

ANLEDNING

Forhuset er indrettet med en lejlighed og et erhvervslejemål i kælderen samt en 4-værelses lejlighed i st. tv. De øvrige 7 lejligheder er hver indrettet med 3 eller 4 små boliger med fælles køkken og wc-baderum, i alt 24 boliger/værelser. Der var ved besigtigelsen tilmeldt 39 personer, heraf 6 børn. Værkstedsbygningen er for nylig uden bygningsmyndighedens tilladelse i stueetagen indrettet til café-lignende aktiviteter mens 1. sal er indrettet

med fælles køkken og wc-baderum samt 6 boliger hvor af de 3 boliger på højre side af gangen kun har hver et matteret ovenlys, der ikke kan åbnes.

Lofterne i wc-baderum har tegn på tidligere vand-skader, og i det ene køkken dryppede det ved besigtigelsen ned gennem loftet.

Elinstallationerne i boliger og fællesarealer er mange steder af interimistisk karakter med ubeskyttede ledningsender og defekte kontakter og lampeudtag. Hovedparten bærer præg af at være udført af ikke-fagkyndige personer.

To værelser i tagetagen har ikke forskriftsmæssige redningsåbninger. Værelserne mod gården i forhus og værkstedsbygning har redningsåbninger, der kun nås fra gården. Beredskabet er ikke umiddelbart bekendt med, at der også skal ske redning fra gården. De 3 boliger på højre side af værkstedsbygningen, der kun har ovenlys, har ingen redningsåbninger.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, nedlagt forbud mod beboelse samt ophold i hele ejendommens forhus, undtagen kiosken i kld. th.

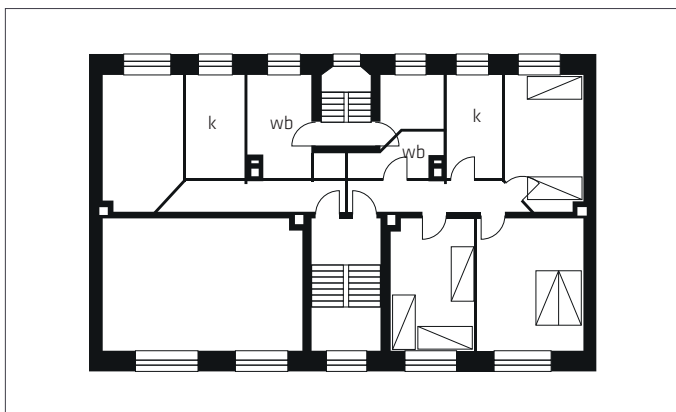
Forbuddet imod beboelse og ophold i forhuset træder i kraft den 6. august 2017.

Der nedlægges forbud mod ophold på 1. sal i værkstedsbygning i baggården.

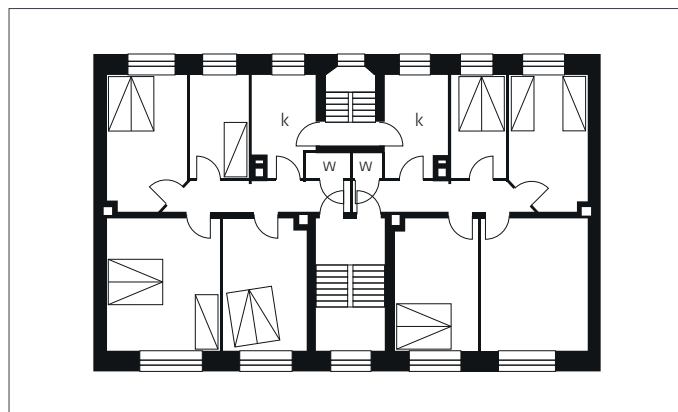
Forbud mod ophold i værkstedsbygningen træder i kraft straks.

STATUS

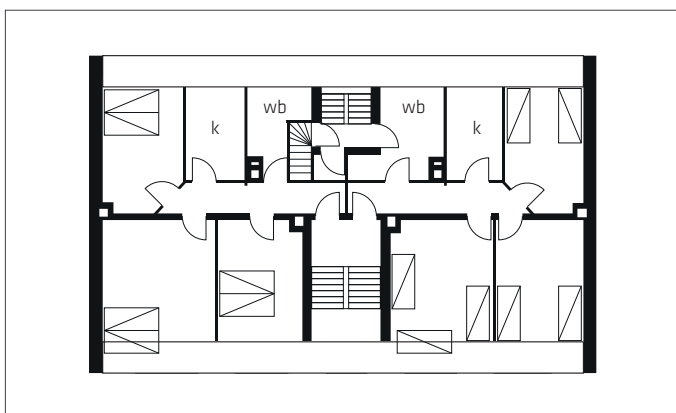
Forbedringsforslag godkendt. Se side 39.



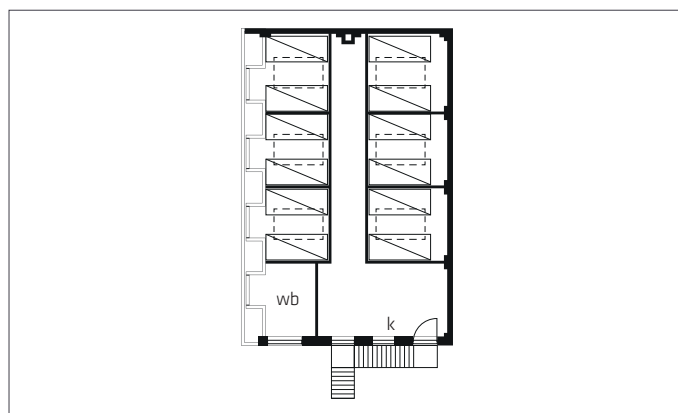
Stueetage med 4 værelseslejlighed tv.



Etageplan med typisk indretning af værelser til boliger.



Tagetagen opdeling af boliger.



1. salen af baghuset med indrettede boliger. Kun tre af værelserne har flugtveje.



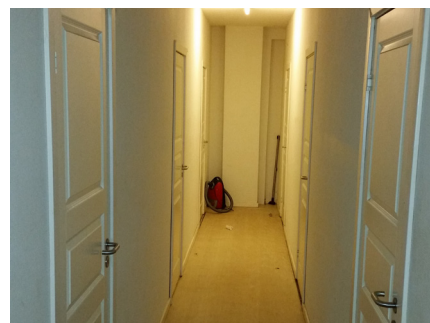
Indretning af bolig i 1. th.



Bolig i tagetagen.



"Dagligstue" i kælder til baghus.



Korridorværelser på 1. sal af baghus.

8. PETERSBORGVEJ 3, 3A-B



Ejendommen set fra Petersborgvej.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Privat udlejningsejendom

Anledning: Skimmelsvamp

Dato for henvendelse: 26. september 2014

Henvendelsesform: Lejer

Dato for afgørelse: 19. maj 2015

Afgørelse: Forbud mod beboelse og ophold

Status: Kondemneret

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen er bygget i 1931 som et forhus og et baghus, begge i 5 etager i røde sten og med teglhængt saddeltag.

Forhuset nr. 3 indeholder 11 lejligheder med 3-6 værelser, køkken og wc-baderum. 2 af lejlighederne er senere indrettet i tagetagen. Herudover er der i stuen 2 erhvervslejemål.

Baghuset nr. 3A-B indeholdt oprindeligt 20 lejligheder med 2-3 værelser, køkken og wc-baderum. 4 af lejlighederne er efterfølgende lagt sammen 2 og 2 til 6-værelses lejligheder.

HENVENDELSE

Lejer i Petersborgvej 3B, 1. th. henvendte sig med egen skimmelsvampsanalyse grundet dårligt helbred.

ANLEDNING

Utilstrækkelige udluftningsmuligheder og manglende bygningsmæssig vedligeholdelse af wc-baderummets vandtætte overflader gennem flere år har resulteret i kraftig opfugtning og begyndende nedbrydning af wc-baderummet og dets omgivende konstruktioner med mange løse fliser, mangelfulde fuger og angreb af skimmelsvamp i wc-bade-

rummet og vægge i entré og køkken til følge.

Rengøringen af wc-baderummet er de seneste år vanskeliggjort af mange løse fliser og manglende eller porøse fuger. Loftet er skjoldet efter utætheder i det overliggende wc-baderum.

Tapet i entré og køkken er på væggene mod wc-baderummet løst på grund af opfugtning af væggene, og trægulvet foran døren til wc-baderummet er mørkt og skjoldet, og der er råd i fodpanelerne, sandsynligvis som følge af udsivende vand fra det utætte gulv i wc-baderummet.

I køkkenet sidder blandingsbatteriet ved vasken løst på grund af råd i bordpladen.

I væggene mod køkken og entré er der påvist henholdsvis meget høj og ekstremt høj, unaturlig forekomst af skimmelsvampe.

AFGØRELSE

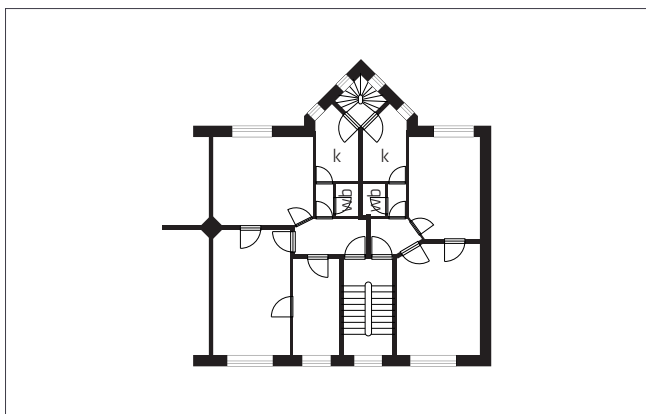
Københavns Boligkommission har i medfør af § 76, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, nedlagt forbud mod, at:

Petersborgvej 3B, 1. th.

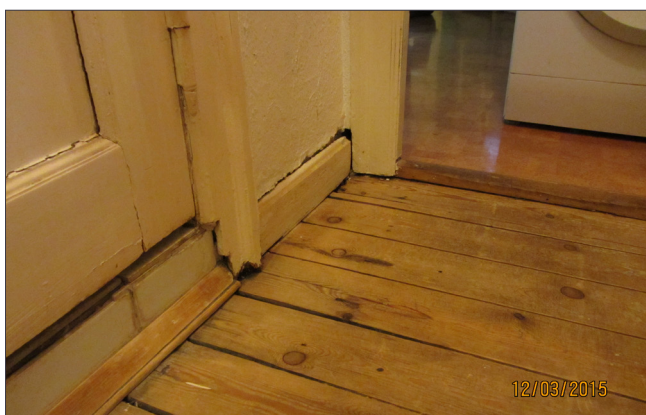
anvendes til beboelse eller ophold for mennesker. Forbuddet træder i kraft 3. september 2015.

STATUS

Kondemneret.



Etageplan.



Gulv og væg ved dør til badeværelse viser tegn på fugtskader.



Skimmelsvamp bag håndvask.



Også dørkarmen i entreen er ramt af fugt.



Skimmelsvamp bag toilet.

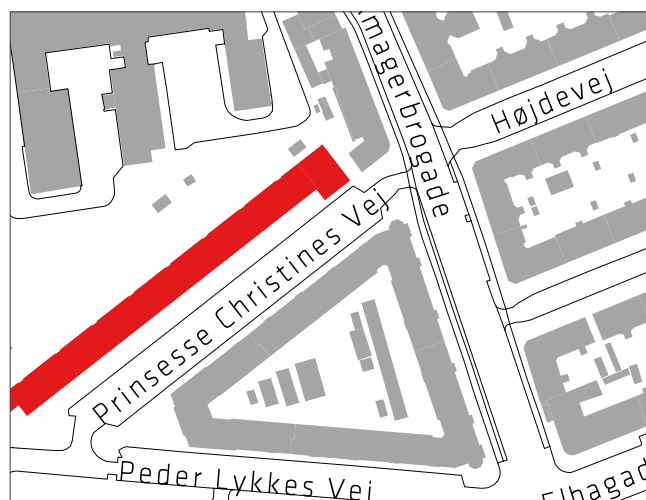


Loftet i badeværelset er ligeledes ramt af skimmelsvamp.

9. PRINSESSE CHRISTINES VEJ 8



Udsnit af ejendommen fra Prinsesse Christines Vej.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Privat udlejningsejendom

Anledning: Skimmelsvamp

Dato for henvendelse: 6. april 2017

Henvendelsesform: Henvendelse fra lejer via LLO

Dato for afgørelse: 28. november 2017

Afgørelse: Forbud

Status: Kondemneret

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen er opført i 1956, og består af en hovedbygning opført til beboelse, samt et garageanlæg og en mindre erhvervsbygning med vaskeri. Beboelsesbygningen består af i alt 80 boliger fordelt på 8 opgange med boliger fra stueetagen til 4. sal.

Ejendommen er indrettet med 3- eller 4-værelses lejligheder på 77 og 88 m² med køkken og selvstændigt wc-bad. Ejendommen opvarmes ved fjernvarme.

HENVENDELSE

LLO henvendte sig på vegne af lejer med anmodning om kondemnering efter at have besigtiget lejemålet og konstateret skimmelsvamp.

ANLEDNING

På besigtigelsestidspunktet fremstod facaderne med enkelte skader på fugerne og afskallede teglsten, umiddelbart under tagfoden over vinduerne på 4. sal.

I lejligheden fremstod væggene med synlige spor efter afrensning/afvaskning af skimmel flere steder. Boligen fremstår generelt ryddelig og almindelig til let møbleret. Omkring vinduespartier er der flere ste-

der synlige spor af skimmelsvamp.

Køkkenet fremgår som den resterende del af boligen i ryddelig stand, men der er synlige spor af skimmelsvamp på ydervæg og i loftet. Der er en åben ventilationskanal i væggen ved loft, men der er ikke mekanisk udtræk, ligesom der heller ikke er emhætte over komfur.

I følge fugt- og skimmelsvamperapporten udført i boligen, blev der registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvamp i stuen, i de to værelser, i køkkenet samt på badeværelset. Der blev udtaget prøver i stuen og soveværelset, som begge viste massiv forekomst af skimmelsvamp i et niveau, der skønnes at medføre nærliggende sundhedsfare. Årsagen til de registrerede forekomster af skimmelsvamp vurderes at være opfugtning som følge af kondensdannelse pga. kuldebro i ydervægge.

I wc/bad blev der fundet sporadisk forekomst af skimmelsvamp.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 nedlagt forbud mod, at:

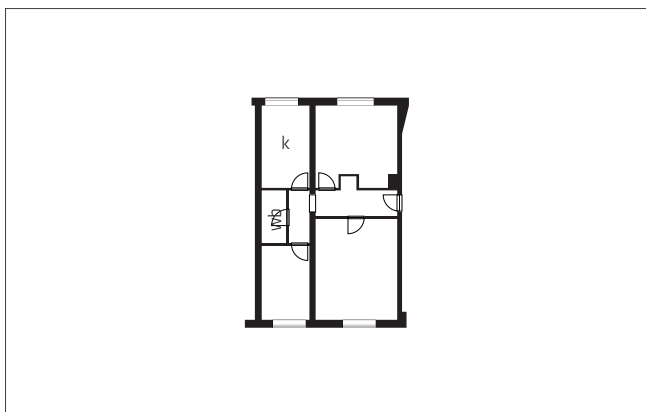
Prinsesse Christines Vej 8, 4. th.

anvendes til beboelse.

Forbuddet træder i kraft 30. maj 2018.

STATUS

Kondemneret



Etageplan.



Stuen.



Skimmelsvamp ved vindue i stuen.



Beskadigede fuger og teglsten ved tagfod.



Skimmelsvamp ved loftudtag i køkken.



Skimmelsvamp ved brystningen i køkken.



Skimmelsvamp ved vindue i stuen.

10. SKANDERBORGGADE 4-6



Ejendommen set fra Skanderborggade.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Andelsforening

Anledning: Udeliggende wc

Dato for henvendelse: 29. august 2012

Henvendelsesform: Fra Andelsforening

Dato for afgørelse: 14. juni 2016

Afgørelse: Forbud mod beboelse og ophold

Status: Kondemneret

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen blev i 1905 bygget som en traditionel brokvartersejendom med oprindeligt 20 stk. 2-værelses københavnerejendomme på 57 m².

16 af lejlighederne er senere lagt sammen 2 og 2 til 4- eller 5- værelses familieboliger og moderniseret med wc-baderum. De resterende 4 lejligheder har ikke wc eller wc-baderum i lejligheden. Beboerne er henvist til at benytte fælles-wc på bitrappen. Alle lejligheder har adgang til hoved- og bitrappe af træ. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

HENVENDELSE

Sagen startede i 2012 med en anmeldelse af bl.a. skimmelsvamp i én af stuelejlighederne, men der blev på det tidspunkt ikke truffet nogen afgørelse.

ANLEDNING

4 lejligheder, der ikke er sammenlagt, er ikke indrettet med wc, hvilket bekræftes i BBR og byggesagsarkivet. Beboerne er henvist til sammen med naboen at benytte fælles-wc med adgang fra bitrappens hovedrepos. De 2 wc-rum er opvarmet, men der er ikke opsat håndvask. Vedligeholdelsen af rummene og den hygiejniske tilstand var ved besigtigelsen god.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, nedlagt forbud mod, at adresserne

Skanderborggade 4, 2. tv.

Skanderborggade 4, 2. th.

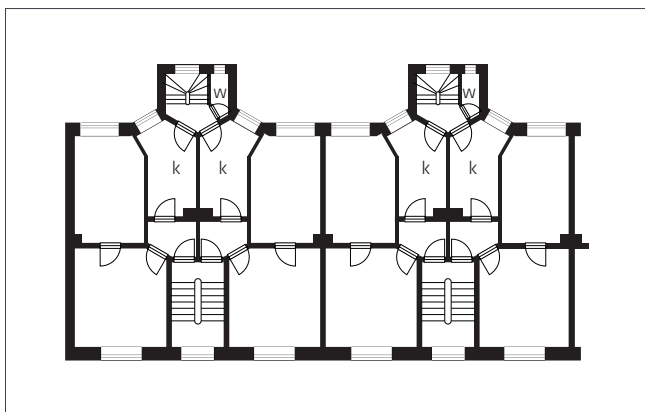
Skanderborggade 4, 3. tv.

Skanderborggade 4, 3. th.

anvendes til beboelse eller ophold for mennesker. Forbuddet træder i kraft 30. juni 2020.

STATUS

Kondemneret.



Etageplan.



Fælles-wc nr. 4, 3. sal.



Bitrapperepos 2. sal.



Fælles-wc nr. 4, stuen.

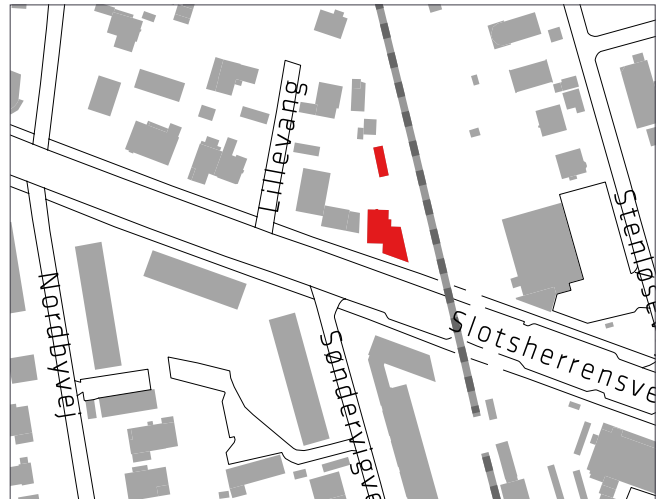


Fælles-wc nr. 4, 2. sal.

11. SLOTSHERRENSVEJ 140



Ejendommen set fra Slotsherrensvej.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Privat udlejningsejendom

Anledning: Usunde boliger

Dato for henvendelse: 23. februar 2017

Henvendelsesform: Politiet

Dato for afgørelse: 14. juni 2017

Afgørelse: Forbud mod ophold og afspærringspåbud

Status: Kondemneret

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen er opført i 1942 med et grundmuret forhus i 2 etager, derudover kælder og saddeltag af teglsten.

I 1951 udvides med erhvervslokaler i ét plan mod gaden samt baghus i haven.

I februar 2017 udløste en elektrisk fejl ildebrand i det ene værelse på 1. sal.

HENVENDELSE

Henvendelse fra Politiet.

ANLEDNING

Forhusets tagbelægning fremstår nedslidt og med store skader efter brand på 1. sal. Facadens puds skaller mange steder og især tilbygningen er i meget dårlig vedligeholdelsesmæssig stand.

Vinduerne er alle af ældre dato og flere af dem er smadret, enten af varme fra branden eller hærverk. Herudover fremstår træværket slidt og trænger til en større renovering.

Ejer oplyste, at der i ejendommen er lukket for vand, varme og el, hvorfor det ikke vil være muligt at kunne opvarme boligerne i ejendommen.

Der er ved besigtigelsen af ejendommen konsta-

teret flere synlige aftegninger af skimmelsvamp i flere af ejendommens lokaler.

Da værelserne i ejendommen udlejes som enkelte lejemaal, vurderes det, at det enkelte toilet på hver etage er utilstrækkeligt til beboerne af ejendommen.

I både boligen og erhvervslokalerne fremstår de elektriske installationer ikke i forsvarlig stand, hvilket den omtalte brand understreger.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, nedlagt forbud mod beboelse samt ophold i hele ejendommen,

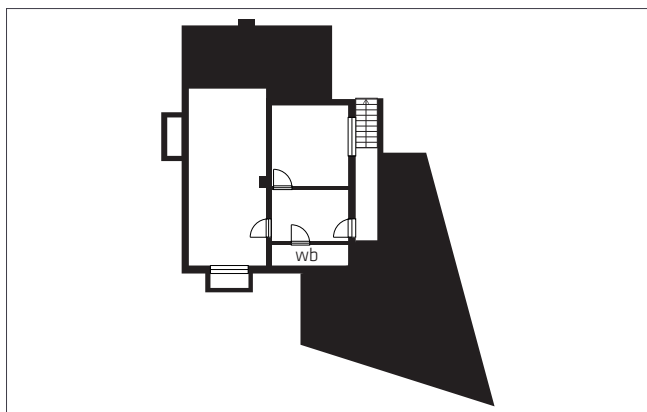
Slotsherrensvej 140

Forbuddet træder i kraft straks.

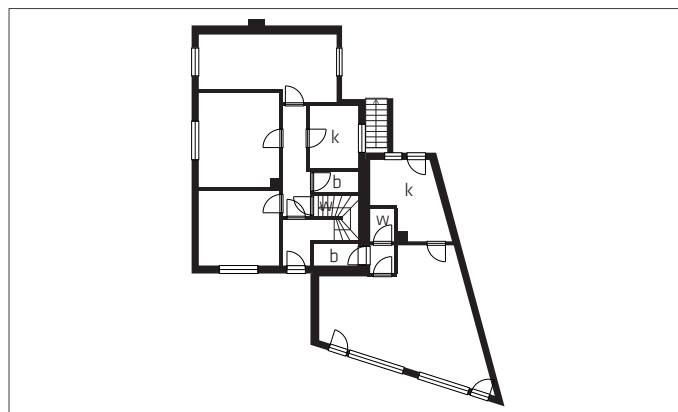
I henhold til byfornyelseslovens § 77 gives påbud om afspærring af hele ejendommen. Frist for påbuddets gennemførelse er den 29. juni 2017.

STATUS

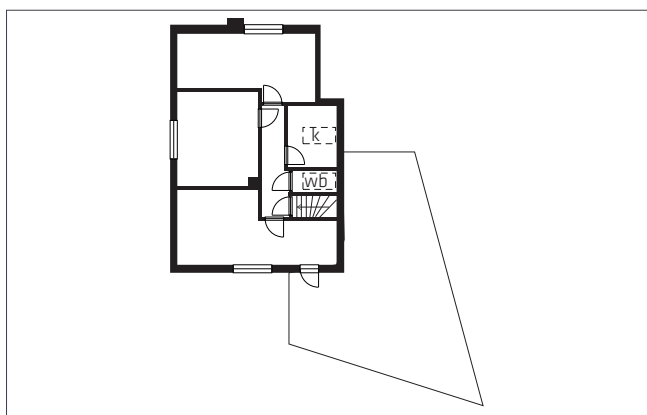
Kondemneret.



Kælderplan.



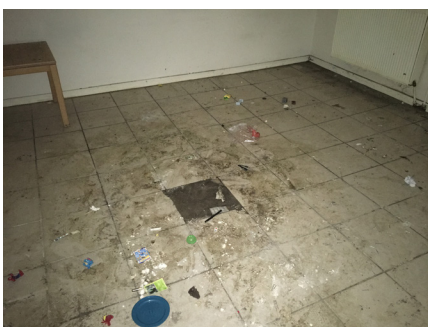
Stueplan.



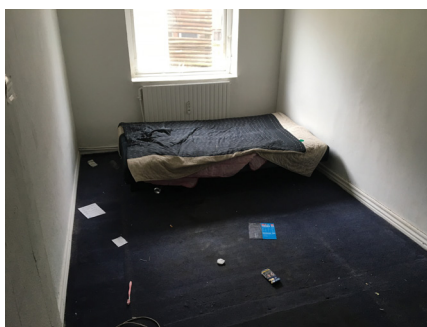
1. Sal.



Baghus og have.



Kælderlokale i slem stand.



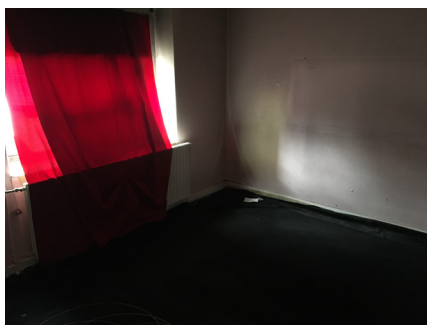
Værelse i stueetage.



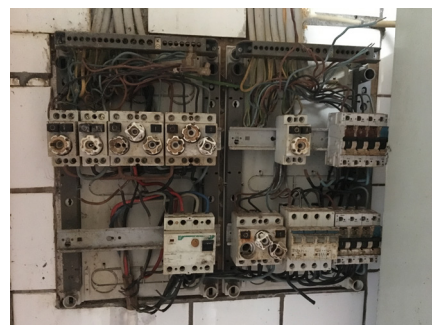
Værelse på 1. sal hvor branden opstod.



Tydelig skimmelsvamp i kælderens badeværelse.



Værelse i stueetage.

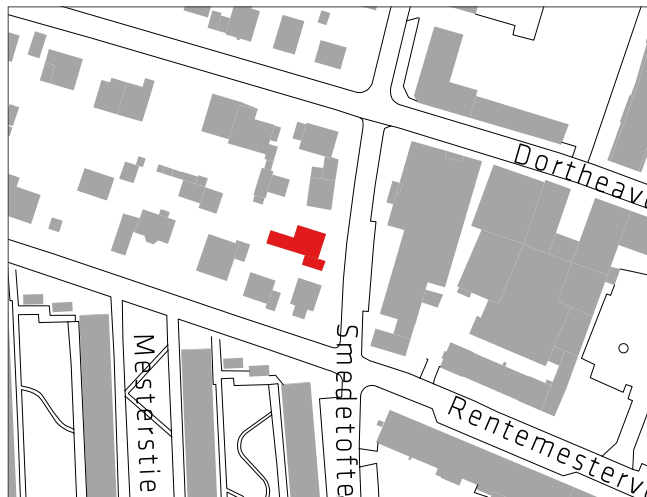


Eltavle fra tidligere pizzeria.

12. SMEDETOFTEN 21



Ejendommen set fra gården.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Privat udlejningsejendom

Anledning: Brandfare

Dato for henvendelse: 1. juni 2016

Henvendelsesform: Borgerhenvendelse

Dato for afgørelse: 30. november 2016

Afgørelse: Forbud mod beboelse og ophold

Status: Kondemneret

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen Smedetofte 21 er opført i 1940 som en 1½-plans rødstensvilla med kælder og rødt tegltag. I 1947 blev bygningen udvidet mod vest med en 1-etages sidebygning med fladt tag og kælder. Herudover er der på grunden et større skur, der står tæt op ad hovedbygningens vestlige mur og sidebygningens nordlige mur.

Bygningen er sidst lovligt indrettet med 3 selvstændige lejemål og erhverv i hele kælderen.

HENVENDELSE

Ved en borgerhenvendelse til overborgmesteren fra vejlauget blev Boligkommissionen gjort opmærksom på flere forhold ved ejendommen, der påkrævede en besigtigelse.

ANLEDNING

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at lejemålene var opdelt i enkeltværelser, der blev udlejet som klubværelser. Til både kælder, stue, sidebygning og 1. sal var der oprettet fælles køkken og wc-bad, der i kælderen var under den ydre hovedtrappe.

Erhvervslejemålet i kælderen var således halveret, og i den nordlige del var i stedet indrettet to værel-

ser. I sidebygningen var der ligeledes indrettet to værelser. I hovedbygningen var de to oprindelige lejligheder hver især opdelt i fire værelser. Ligeledes var spidsloftet indrettet til to værelser. Skuret i gården havde også tidligere været indrettet til beboelse.

Opdelingen af lejlighederne til værelser er udført med tynde gipsvægge, der også deler radiatorer og vinduer.

Boligernes opdeling samt standen af el-installationer og brugen af disse i forbindelse med de mange lejemål medfører, at hygiejnen og brandsikkerheden i ejendommen ikke anses som tilstrækkelig.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, nedlagt forbud mod, at ejendommen matr. nr. 1073 Utterslev, beliggende Smedetofte 21 for så vidt angår boligerne 1-15 jf. bilag 1 anvendes til beboelse eller ophold for mennesker.

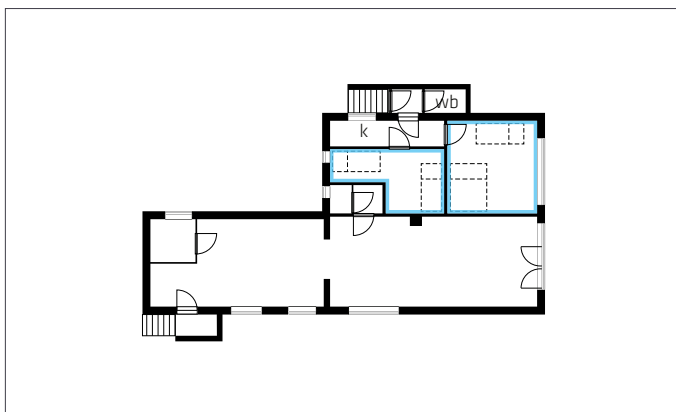
Forbuddet træder i kraft som følger:

For boligerne 2, 3, 14 og 15 træder forbuddet i kraft straks.

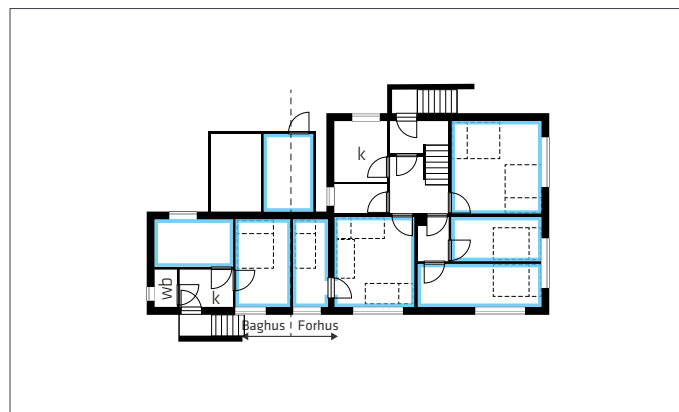
For boligerne 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 13 træder forbuddet i kraft 15. marts 2017.

STATUS

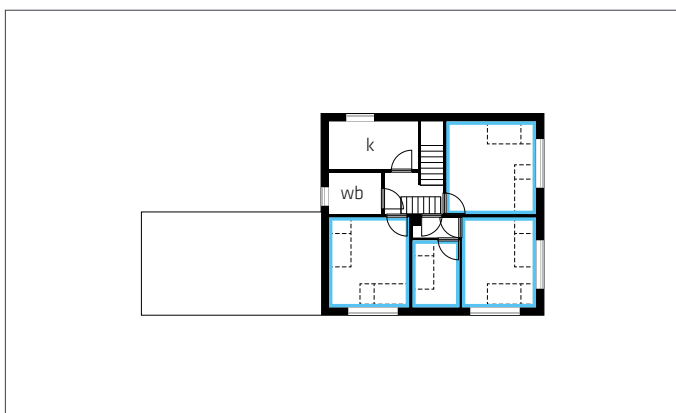
Kondemneret.



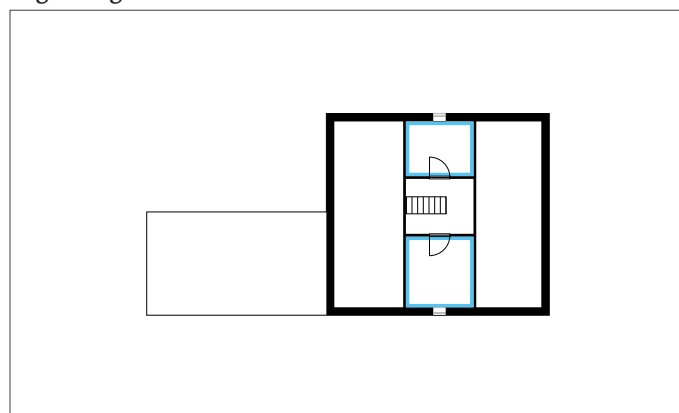
Markeringer af boliger i kælder.



Stueplan med markering af boliger i henholdsvis hovedhus, baghus og skur.



1. sal med markering af boliger.



Spidsloftet er indrettet med 2 boliger, der dog ikke var i brug ved besigtigelsen.



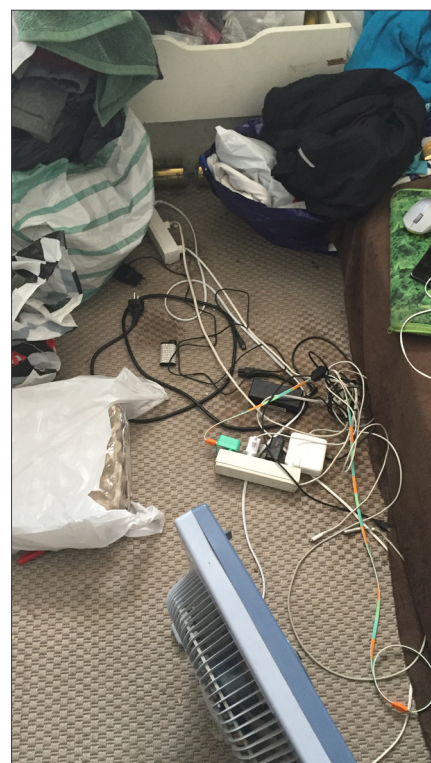
Kælderbolig med utilstrækkelige flugtveje.



Boliger under spidsloft.



Radiator opdelt af skillevæg mellem boliger.



Typisk eksempel på elinstallationer i boligerne.

13. SMYRNAVEJ 8-34 / GRÆKENLANDSVEJ 48-50



Ejendommen set fra Smyrnavej.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Andelsforening

Anledning: Skimmelsvamp

Dato for henvendelse: 19. november 2014

Henvendelsesform: Henvendelse fra ejer

Dato for afgrøelse: 2. februar og 17. marts 2015

Afgørelse: Forbud

Status: Forbedringsforlag godkendt

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen er i 1922 bygget som en større, grundmuret etageejendom i røde sten og med rødt tegltag. Ejendommens i alt 157 lejligheder har 2-4 værelser med bruttoarealer på ca. 59 – 118 m².

HENVENDELSE

Efter besigtigelse af lejligheden Smyrnavej 18, 4. tv. orienterede foreningen om øvrige problemer i opgangen, herunder stuelejligheden tv., hvor etageadskillelsen mod kælderen – bortset fra etagebjælkerne – er fjernet over et areal på ca. 5 m² efter en større vandskade.

ANLEDNING

Manglende udluftning i 4. tv. har medført løst, opfugtet og synligt skimmelangrebet tapet flere steder nederst på ydervæggene og i vindueslysninger. Væg-, lofts- og gulvoverflader er flere steder hullet og afskallet og under nedbrydning.

Lejligheden, der fremstår massivt møbleret, er overalt meget tilsmudset og uryddelig med tøj og bohaver m.v., der flyder overalt på gulve og møbler. I køkkenet er inventar og alle overflader meget tilsmudsede.

Den indvendige vedligeholdelse må samlet beteg-

nes som dårlig.

Den uhensigtsmæssige brug af lejligheden og manglende udluftning medfører, at lejligheden opleves meget fugtig og indelukket. Forholdene forværres af, at der ofte vaskes og tørres tøj i lejligheden, uden at der sørges for fornøden udluftning i forbindelse hermed, og senest har opstilling af flere akvarier i lejligheden resulteret i yderligere vandafdampning.

Vinduerne er ikke forsynet med udluftningsventiler, og det naturlige aftræk fra køkken og wc-baderum er ikke længere effektivt, formentligt på grund af tilstopning.

Der er konstateret synlig skimmelvækst i alle rum i lejligheden, og der er målt uacceptabelt høje fugtniveauer i væggene i flere rum.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 i byfornyelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juli 2014) nedlagt forbud mod at boligerne:

Smyrnavej 18, 4. tv.

Smyrnavej 18, st. tv.

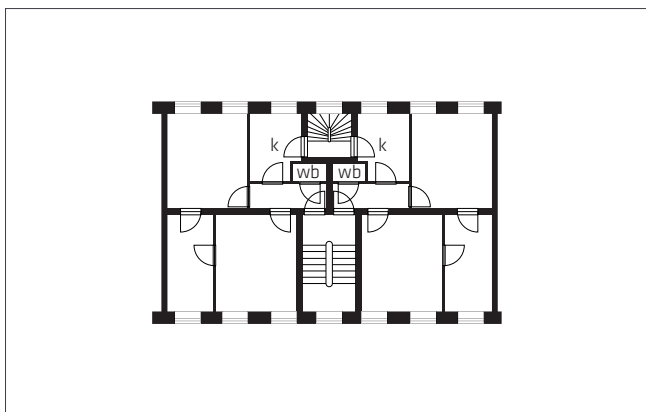
Anvendes til beboelse.

For boligen 4. tv. gælder det, at forbuddet træder i kraft 3. februar 2015.

For boligen st. tv. gælder det, at forbuddet træder i kraft 17. marts 2015.

STATUS

Forbedringsforslag godkendt. Se side 40.



Etageplan.



Køkkenet bærer præg af brugen af lejligheden.



Flere af væggene er alvorligt ramt af skimmelsvamp.



Akvarierne i boligen er med til at øge luftfugtigheden.



Afskalninger af loftet.



Den manglende udluftning har ført til løst tapet.



I stueetagen var køkkengulvet fjernet, så kun etagebjælkerne stod tilbage.

14. TRANEVEJ 3-9



Ejendommen set fra Tranevej.



Situationsplan. Ejendommen er markeret med rød.

Ejerforhold: Privat udlejningsejendom

Anledning: Udeliggende toiletter

Dato for henvendelse: 23. maj 2017

Henvendelsesform: Henvendelse fra ejer

Dato for afgørelse: 28. november 2017

Afgørelse: Forbud

Status: Kondemneret

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen er opført i 1907, og består af en hovedbygning opført til beboelse. Der er i alt 30 boliger fordelt på 4 opgange med boliger fra stueetagen til 4. sal.

Boligerne er indrettet med 2- eller 3-værelses lejligheder fra 46 til 78 m². Der er køkken i alle boliger, men der mangler bad i 7 boliger, og i 2 boliger mangler der toilet. Ejendommen opvarmes ved fjernvarme.

HENVENDELSE

Ejer henvendte sig med henblik på at få to boliger kondemneret.

ANLEDNING

På besigtigelsestidspunktet fremstod facaderne i mindre god vedligeholdelsesmæssig stand. Der var flere steder skader på det nederste gesimsbånd, og der var sætningsrevner flere steder på facaden - særligt på den uisolerede syd-/østvendte gavl, var der betydelige sætningsskader i murværket.

Tranevej 9, 1. th. er indrettet med ét værelse, stue, køkken samt en lille forbindelsesgang. Der er adgang til toilet på bitrappen i samme niveau. Toilettet anvendes kun af denne bolig. Det samlede

boligareal udgør 50 m². Der var kun én person tilmeldt adressen.

Tranevej 9, 4. th. er indrettet med ét værelse, stue, køkken samt en lille forbindelsesgang. Der er adgang til toilet på bitrappen i samme niveau. Toilettet anvendes kun af denne bolig. Det samlede boligareal udgør 47 m².

Den indvendige vedligeholdelsesstandard af de to boliger må betegnes som dårlig. Overflader i opholdsarealer og særligt i de to køkkener fremstod nedslidte. Køkkenelementer og tilhørende installationer var af ældre dato og fremstod utidssvarende og i dårlig stand. Der var ingen aftrækskanaler i de to køkkener. Toilettet på 1. sal havde aftrækskanal med naturlig ventilation. Der var ikke håndvask på toilettet og overflader fremstod i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand.

Toilettet på 4. sal havde ligeledes aftrækskanal med naturlig ventilation. Der var ikke håndvask på toilettet og overflader fremstod i normal vedligeholdelsesmæssig stand.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 nedlagt forbud mod, at:

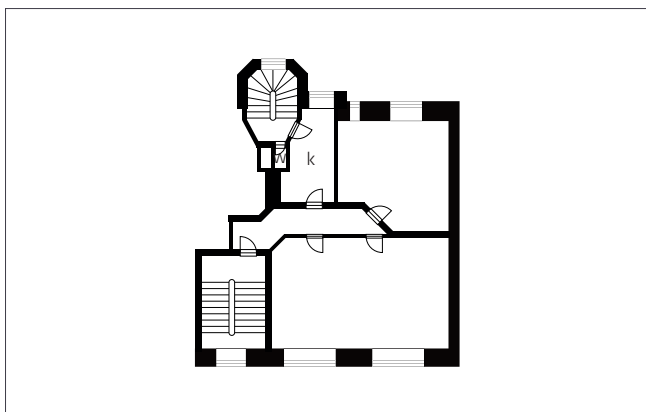
Tranevej 9, 1. th. og 4. th.

anvendes til beboelse.

Forbuddet træder i kraft ved nuværende lejers fraflytning.

STATUS

Kondemneret.



Etageplan.



Sætningsrevne i gavl.



Uisoleret gavl mod sydøst.



4. th. Toilet på bitrappen.



1. th. Toilet på bitrappe.



Bitrappe ved 2. sal hvor toilettet er vendt ind i boligen.

FORSLAG TIL OMBYGNING

1. EMDRUPVEJ 1-41



Nye vinduer i stuen mod haven.

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i 2015 forbud mod at lejligheden Emdrupvej 1 2. th. anvendes til beboelse. Dette skete på baggrund af lydmålinger, der viste at lejemålet gav utilstrækkelig beskyttelse mod støj fra de omkringliggende veje.

DE FORESLÅEDE FORBEDRINGER INKLUDERER:

- Udskifte ruder i soveværelse og stue samt terrassedør med lavenergitermoruder med akustiks isoleringsfaktor på $R_w = 34\text{dB}$.
- Lydisolering af karmventiler
- Udskiftning af ventil i mur til ny lydventil.

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAGET TIL OMBYGNING I 2015

4. GEISLERSGADE 16-18



Bolig efter skimmelsanering og opsætning af nye køkkener.

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i 2015 forbud mod at lejlighederne Geislersgade 16 st. og Geislersgade 18 st. tv. og th. anvendes til beboelse grundet betydelige mængder skimmelsvamp i ejendommen.

DE FORESLÅEDE FORBEDRINGER INKLUDERER:

- Fjernelse af alle forsatsvægge, træpaneler og vægbeklædninger.
- Nedtagning af køkkener.
- Optagning af gulve og fjernelse af udlagt isolering og dampspærre.
- Indlæggelse af rustfrie stålpader ved fundamenter og tværvægge.
- Skimmelsanering af vægge og betongulve.
- Udlægning af ny membran og ny isolering på gulve.
- Udlægning af nye trægulve.
- Behandling af vægge med diffusionsåben overfladebehandling.
- Genopsætning af køkkener/nye køkkener.
- Opsætning af nye imprægnerede fodpaneler.
- Nødvendige følgearbejder vedr. el- og vvs-installationer.

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAGET TIL OMBYGNING I 2015

7. NORDRE FASANVEJ 239



Wc under renovering.

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i maj 2017 forbud mod beboelse i ejendommen som følge af manglende evne til at yde tilstrækkelig beskyttelse mod fugt og kulde, utilstrækkelig adgang for dagslys, utilstrækkelig adgang til luftfornyelse, utilstrækkelig mulighed for opvarmning, utilfredsstillende indeklima (pga. skimmelsvamp) samt utilfredsstillende adgang til wc.

DE FORESLÅEDE FORBEDRINGER INKLUDERER:

- Eksisterende konstruktioner, herunder også etagedæk, udtørres og afrenses for skimmelsvamp, hvor dette er konstateret.
- Etablering af selvstændigt køkken i alle boliger
- Etablering af selvstændigt wc/bad i alle boliger
- Mekanisk udsugning i alle wc/bad og køkkener
- El-installationer lovliggøres
- Alle rørgennemføringer brandsikres
- Nye hoved- og bagdøre der opfylder gældende brandkrav
- Vinduer i kælderetage udskiftes til termovinduer
- Øvrige vinduer i ejendommen istandsættes i nødvendigt omfang
- Etablering af naturligventilation i kælder

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAGET TIL OMBYGNING I 2017

8. PETERSBORGVEJ 3, 3A-B



Baghuset med den kondemnerede bolig.

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i 2015 forbud mod beboelse i lejligheden i nr. 3B, 1. th., da mængden af skimmelsvamp i lejligheden udgjorde en sundhedsrisiko for beboerne.

Andelsforeningen henvendte sig i 2016 efter at have skimmelsaneret lejligheden for at få ophævet kondemneringen.

DE UDFØRTE ARBEJDER INKLUDERER:

- Fjernelse af tapet, maling og puds på vægge i gang, køkken og soveværelse.
- Blotlagte overflader er behandlet med HYSAN og støvsuget efter anvisninger.
- Rengøring og afsluttende prøvetagning.

Ved besigtigelse af arbejderne var badeværelset ikke udstyret med håndvask endnu, hvilket blev stillet som krav til den endelige godkendelse.

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE MED FORBEDRINGEN I 2017

13. SMYRNAVEJ 8-34 / GRÆKEN- LANDSVEJ 48-50



Lejlighed efterskimmelsanering.

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i 2015 forbud mod at lejlighederne Smyrnavej 18 st. tv. og Smyrnavej 18 4. tv. anvendes til beboelse grundet betydelige mængder skimmelsvamp konstateret i boligerne.

DE UDFØRTE ARBEJDER INKLUDERER:

- Begge lejligheder er skimmelsaneret.
- Smyrnavej 18 4. tv. mangler køkken der accepteres udskiftet af kommende ejer efter ejes ønske.

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE MED FORBEHOLD FORSLAGET TIL OMBYGNING I 2015.

15. ÅLBORGGADE 7-9



Ejendommen under renovering.

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i 1961 forbud mod beboelse i lejligheden i nr. 9, kld. th., idet lejligheden lå ca. 20 cm under terræn mod gården, havde dårligt isolerende butiksrude og -dør mod gaden, vurderedes at være mørk, stærkt angrebet af fugt og uden wc.

Lejligheden i nr. 9, st. th., søgte i 2015 om byggetilladelse til genindretning af lejligheden til beboelse.

DET FREMSATTE FORSLAG BETYDER AT DER UDFØRES:

- Etablering af nyt køkken og wc-baderum,
- Mekanisk udsugning fra køkken og wc-baderum,
- Renovering/fornyelse af alle gulv-, væg- og loftsoverflader i lejligheden,
- Genopretning og maling af alt træværk i lejligheden, og
- Udskiftning af eksisterende butiksruder mod gaden til 2 dannebrogsvinduer svarende til de øvrige vinduer i ejendommen.

Lejligheden lå på kondemneringstidspunktet ca. 20 cm under gårdniveau og kun få cm over gadeniveau. Beliggenheden mod gaden er uændret, mens etablering af fælles gårdanlæg i karréen har medført, at lejligheden nu også ligger få cm over gårdniveauet.

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAGET TIL OMBYGNING I 2015

FOTO FØLGENDE SIDER

Loftsværelse i Nordre Fasanvej 239. Se side 22.





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

Tlf: 33 66 33 66
e-mail: boligkommissionen@tmf.kk.dk
www.kk.dk

