



KØBENHAVNS BOLIGKOMMISSION

BERETNING 2018-2021

INDHOLD

FORORD	s. 6
---------------	-------------

OM KØBENHAVNS BOLIGKOMMISSION	s. 7
--------------------------------------	-------------

BOLIGKOMMISSIONENS OPGAVE	s. 9
----------------------------------	-------------

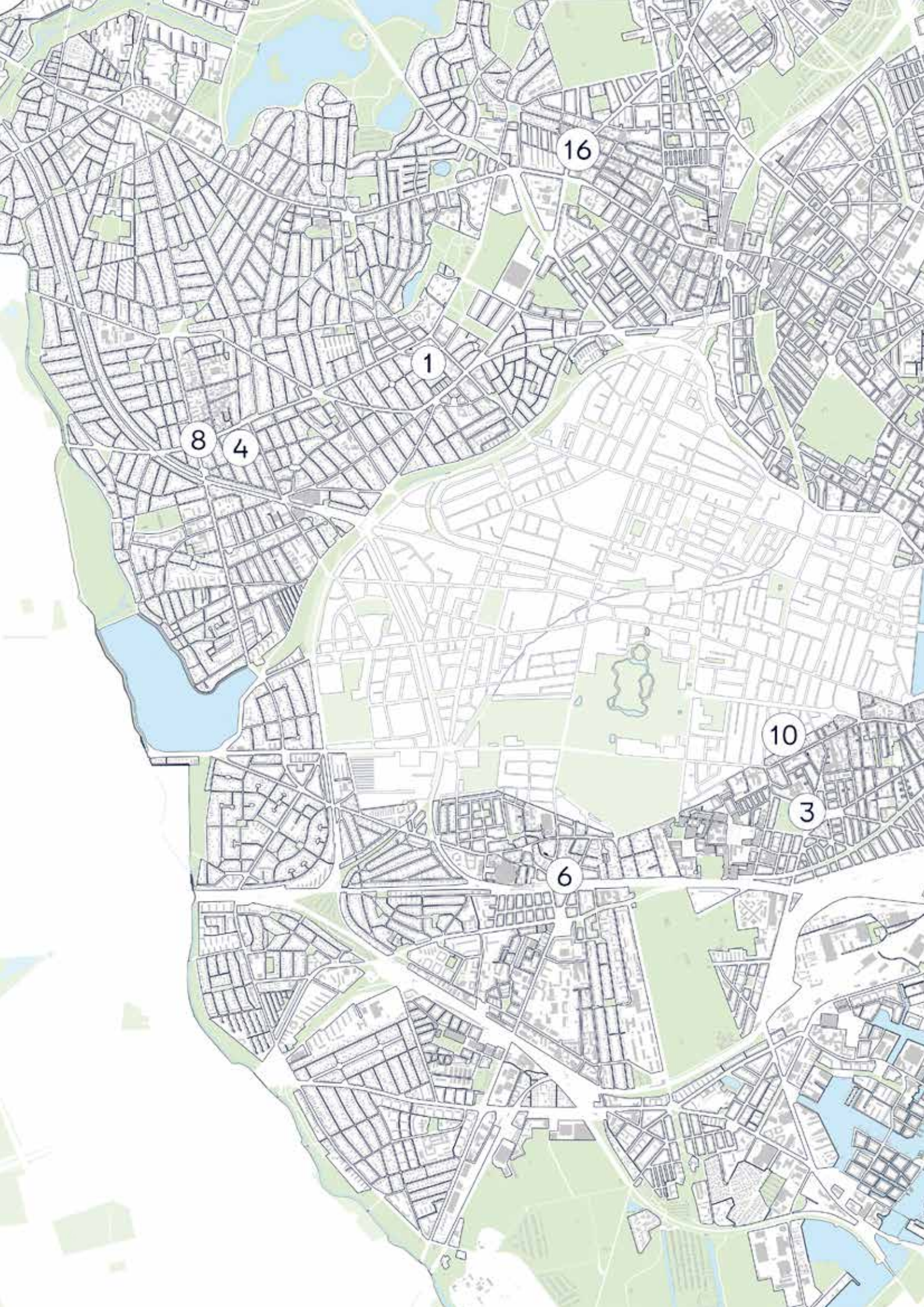
FORBUDS- OG PÅBUDSSAGER

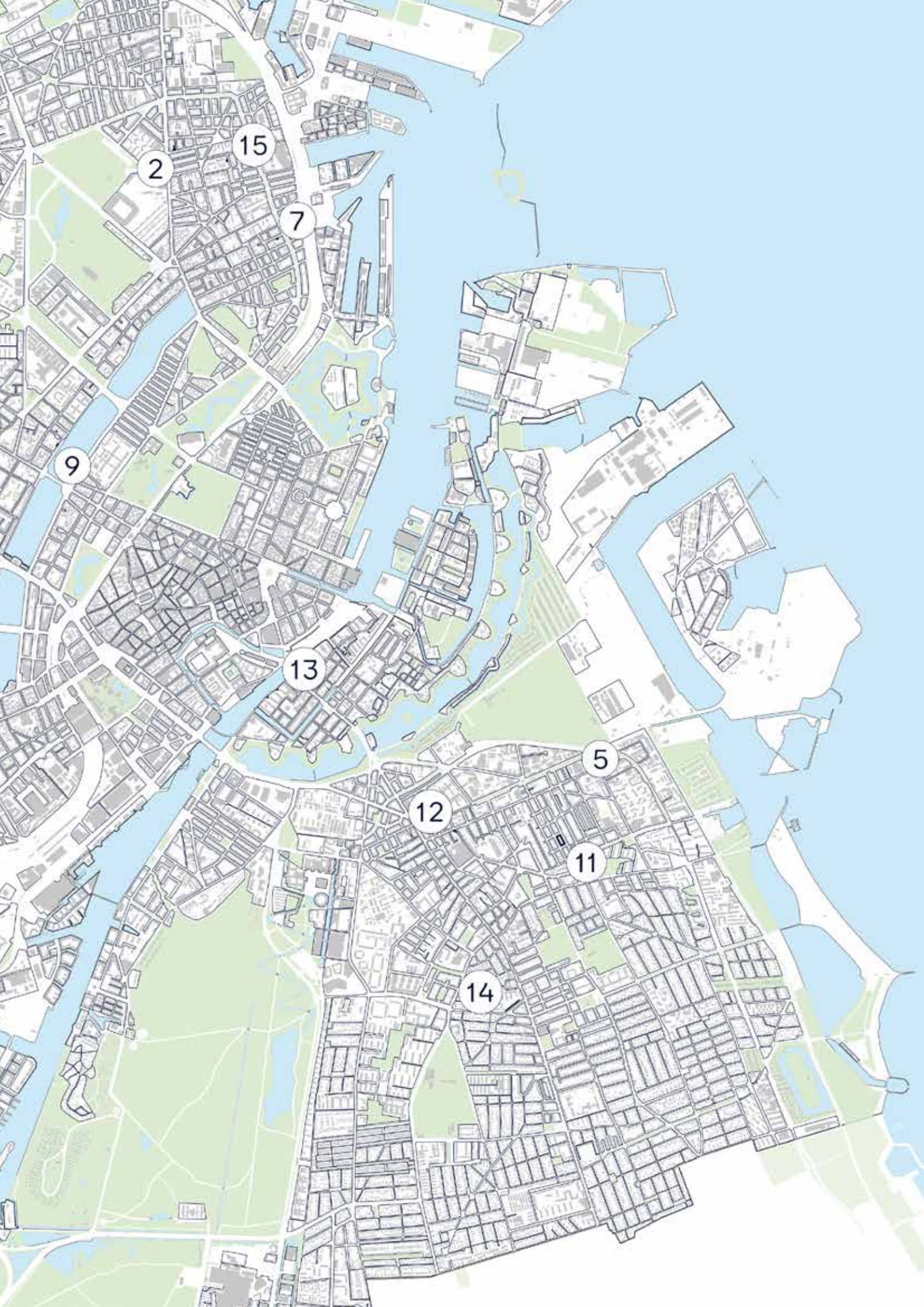
1. Bellahøjvej 113	s. 12
2. Brammingegade 1-3	s. 14
3. Haderslevgade 22-24	s. 16
4. Jyllingevej 52A, 54-54A	s. 18
5. Lindgreens Allé 8	s. 20
6. Mølle Allé 24	s. 22
7. Præstøgade 12-14	s. 24
8. Skjulhøj Allé 12	s. 26
9. Sortedam Dossering 15-17	s. 28
10. Sundevedsgade 3A-C	s. 30

FORSLAG TIL OMBYGNING

11. Albaniensgade 5-7, Bulgariensgade 6-8, Polensgade 34-42, Østrigsgade 37-43	s. 34
3. Haderslevgade 22-24	s. 34
12. Holmbladsgade 20, Ålandsgade 2-8	s. 35
4. Jyllingevej 52A, 54-54A	s. 35
13. Overgaden Neden Vandet 37	s. 36
14. Prinsesse Christines Vej 8	s. 37
15. Skanderborggade 4-6	s. 37
8. Skjulhøj Allé 12	s. 38
16. Smedetoften 21	s. 39







Alle københavnere skal være sikret en anstændig boligkvalitet - uden skimmel på væggene, rotter om fødderne eller brandfarlige elinstallationer og manglende flugtveje. København bliver gang på gang udnævnt som en af verdens bedste og trykkest byer at bo i, blandt andet fordi vi i fællesskab insisterer på rimelige minimumsstandarder, og skrider resolut ind når disse ikke bliver mødt.

I disse år er der tryk på boligmarkedet i København, og den situation kan friste broдне kar blandt de private udlejere til at udleje meget ringe boliger. Især sårbare grupper og udsatte københavnere, der ikke har råd til at købe en lejlighed eller leje sig ind i et dyrt nybyggeri, havner i disse boliger. Når vi gennem Boligkommissionen kondemnerer denne type ejendom, er den enkelte borger sikret genhusning i en ny og bedre lejlighed - men selve ejendommen skal sættes i stand, før der igen må bo mennesker.

Et par år med COVID-19 har tydeliggjort, hvor vigtigt det er, at alle byens borgere har adgang til ordentlige sanitære forhold. 3000 københavnske boliger har stadig ikke eget toilet i lejligheden, og 18.200 mangler eget bad. Det umuliggør reelt isolation ved smitte for den enkelte, og stiller naboer og boligforeninger i svære dilemmaer. I Københavns Kommune har vi besluttet at støtte etablering af toilet og bad hos dem der mangler, bl.a. igennem den såkaldte toiletpulje. Samtidig skrider vi ind overfor de mest smittefarlige forhold, hvor flere deler et toilet på bagtrappen, igennem boligkommissionens mulighed for kondemnering. Nu gælder det om at få de sidste, ældre bygninger bragt op til moderne standarder.

I København findes også psykisk sårbare personer, som har svært ved at bo i egen bolig. Hvis man har svært ved at overskue de daglige gøremål over længere tid, kan blandt andet ophobning af affald tiltrække skadedyr og give lugtgener, der skaber

nabokonflikter og i sig selv giver sundhedsskadelige boligforhold. I disse tilfælde er et tæt samarbejde mellem Boligkommissionen og Socialforvaltningen afgørende.

Boligkommissionen møder 'Københavns bagside' - de lommer af forfald der endnu findes i vores by, de bygninger som øjet helst springer over, og de mennesker som af og til falder gennem sprækkerne i systemet. Igennem denne indsats løfter kommunen, ejendomsejere og fagfolk i fællesskab ansvaret for at alle københavnere kan leve under værdige forhold, og at København bliver en by i balance.

Ninna Hedeager Olsen
Teknik- & Miljøborgmester og
Formand for Boligkommissionen



OM KØBENHAVNS BOLIGKOMMISSION

Boligkommissionen arbejder for at sikre byens boliger mod sundheds- og brandfarlige forhold. Byfornyelseslovens § 75 nævner en række forhold, som skal være opfyldt, for at en bolig eller et opholdsrum, er tilfredsstillende. Der skal f.eks. være tilfredsstillende adgang til wc, og det skal være muligt at opvarme og udlufte sin bolig. Herudover skal indeklimaet være tilfredsstillende. Det betyder, at der f.eks. ikke må være skimmel-svamp i mængder, der udgør en decideret sundhedsfare.

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, at 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 [...]"*

SEKRETARIAT FOR BOLIGKOMMISSIONEN

De administrative og tekniske funktioner for Boligkommissionen bliver varetaget af Bygningsfornyelsen under Teknik- og Miljøforvaltningen. I løbet af perioden 2018-2021 har interne omorganiseringer gjort at Boligkommissionen har skiftet enhed.

Sekretariatet består af:

Janus Christoffersen, enhedschef
Erik Dam, teamkoordinator
Thomas Green-Andersen, jurist

BOLIGKOMMISSIONEN

Københavns Boligkommission havde ved udgangen af 2021 følgende medlemmer:

Valgt af Borgerrepræsentationen:

Formand: Teknik- og miljøborgmester Ninna Heideager Olsen.

Suppleant: Gorm Anker Gunnarsen.

Medlem af BR: Marcus Vesterager.

Suppleant: Jonas Bjørn Jensen.

Medlem af BR: Susan Hedlund.

Suppleant: Laura Rosenvinge.

Lægefaglig:

Helle Petersen.

Suppleant: Ane Just Ohrt.

Brandsagkyndig:

Henriette Elmer.

Suppleant: Morten Valkvist.

Byggesagkyndig:

Robert Nielsen.

Suppleant: Erik Vinding.

Jurist:

Marianne Mørk.

Suppleant: Mari Bech.

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: Rasmus Riley.

Indstillet af afdelingsbestyrelserne i de almene boligselskaber:

Rene Madsen.

Suppleant: Jeanette Dunn.



BOLIGKOMMISSIONENS OPGAVE

Alle kommuner har ifølge byfornyelseslovens kapitel 9 pligt til at føre tilsyn med, at ejendomme som benyttes til beboelse eller ophold ikke udgør en sundheds- eller brandmæssig fare. I Københavns Kommune varetages denne opgave af Boligkommissionen.

BOLIGKOMMISSIONENS SAMMENSÆTNING

Boligkommissionen er et bredt sammensat udvalg bestående af ni medlemmer. De tre af medlemmerne er fra Københavns Borgerrepræsentation, hvoraf borgmesteren for Teknik og Miljøforvaltningen er formand, herudover er der én læge, én brandsagkyndig, én byggesagkyndig, én jurist, samt én lejer- og én grundejerrepræsentant for henholdsvis de private og de almene boliger.

SEKRETARIATET

Boligkommissionen varetager tilsynsforpligtelsen gennem sekretariatet, der er placeret i Teknik og Miljøforvaltningen/Bygningsfornyelsen. Sekretariatet modtager henvendelser fra borgere, ejendomsejere, andre dele af forvaltningen, politiet eller andre med oplysninger om problematiske boligforhold. På baggrund af en konkret vurdering i hver enkelt sag kan sekretariatet eventuelt iværksætte yderligere undersøgelser af forholdene, enten selv, eller ved brug af eksterne rådgivere, f.eks. til undersøgelse af omfanget af skimmelsvamp eller andre sundhedsskadelige forhold. Vurderer sekretariatet at der kan være grundlag for at bede Boligkommissionen om at træffe afgørelse i en sag, udarbejdes en indstilling med det nødvendige bilag, som f.eks. resultatet fra eksterne undersøgelser, sekretariatets besigtigelsesrapporter, fotoregistrering, plantegninger og sekretariatets vurdering af sagen. Inden en sag forlægges Boligkommissionen, har den altid været i høring blandt sagens parter, typisk ejendommens beboere og ejer. Eventuelle høringssvar vil ligeledes blive fremlagt i sagsfremstillingen.

KRAV TIL BEBOELSES- OG OPHOLDSRUM

Når Boligkommissionen skal tage stilling til, hvorvidt en bolig er egnet til beboelse, er der en række forhold som skal vurderes. Disse forhold fremgår af byfornyelseslovens § 75 og indebærer, at beboelses- og opholdsrum skal yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj. Herudover skal der være tilstrækkelig adgang til dagslys samt mulighed for udluftning og opvarmning. Der skal desuden være tilfredsstillende inde-

klima, adgang til drikkevand, afløb for spildevand og adgang til wc i boligen. Endelig må personer, der opholder sig på lokaliteterne, ikke udsættes for brandfare.

HVAD BETYDER EN KONDEMNERING?

Når der nedlægges forbud mod beboelse eller ophold (kondemnering), tinglyses en servitut på ejendommen sammen med et såkaldt pantsætningsforbud. Dette har til formål at sikre, at forbuddet bliver overholdt, og at ejendommens eksisterende pantsætning ikke forringes yderligere, uden at de forhold der lægges til grund for kondemneringen, bliver afhjulpet samtidig. Derfor fremgår det også af byfornyelseslovens § 76, stk. 7, at pantsætningsforbuddet kun kan fraviges, hvis kun en mindre del af ejendommen er kondemneret eller, hvis der foreligger et godkendt ombygningsforslag.

Endelig betyder en kondemnering også, i langt de fleste tilfælde, at de husstande, der er omfattet af kondemneringen, skal fraflytte deres bolig. Kommunen har i den situation pligt til at finde en passende erstatningsbolig via kommunens anvisningsordning.

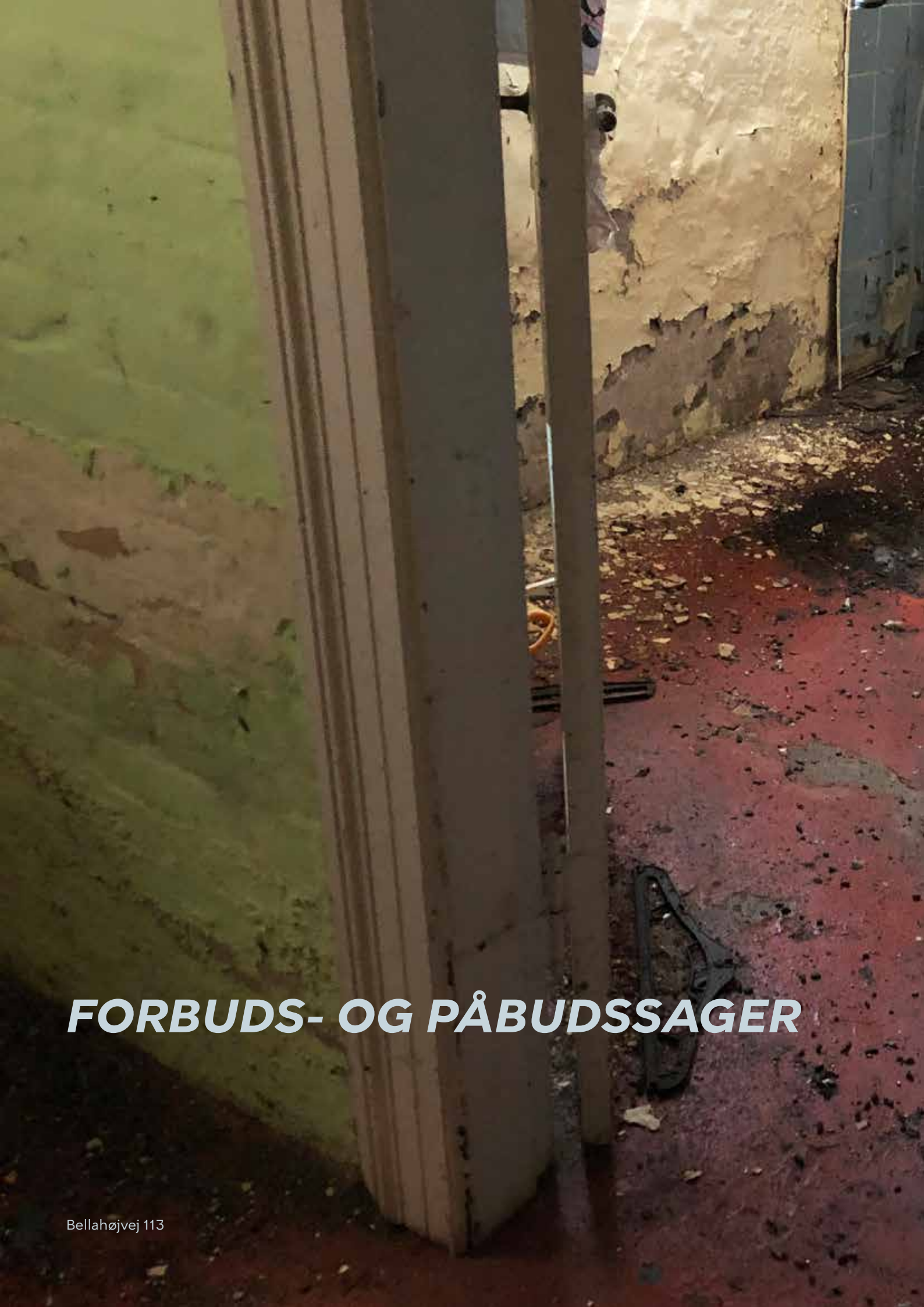
GENHUSNING

Hvis Boligkommissionen kondemnerer en boligenhed, har beboerne som udgangspunkt ret til at blive genhuset. For lejere gælder dog, at de skal have en almindelig uopsigelig lejekontrakt. Kommunen afholder udgifter til flytning, og lejere er desuden berettiget til indfasningsstøtte, som udgør 2/3 af en eventuel lejestigning som følge af genhusningen. Støtten aftrappes med lige store dele over 10 år.

FORSLAG TIL OMBYGNING EFTER EN KONDEMNERING

Ejendommens ejer har ret til at fremsætte et forslag til ombygning, for at afhjælpe de forhold, der ligger til grund for en kondemnering. Hvis en kondemnering er efterfulgt af et påbud om nedrivning, vil et ombygningsforslag dog ikke kunne behandles.

Ombygningsforslaget skal som udgangspunkt udarbejdes i samarbejde med sekretariatet for at sikre, at alle nødvendige tiltag er indarbejdet i forslaget. Boligkommissionen skal godkende forslaget, og det skal sikres, at alle tiltag er gennemført, før en kondemnering kan ophæves.

A photograph of a dilapidated interior space. The walls are covered in peeling, yellowish-brown paint, revealing a darker surface underneath. The floor is a mottled reddish-brown color, heavily littered with debris, including small pieces of wood, dust, and a black plastic object. A vertical wooden plank or door frame is visible on the left side of the frame. The overall atmosphere is one of neglect and decay.

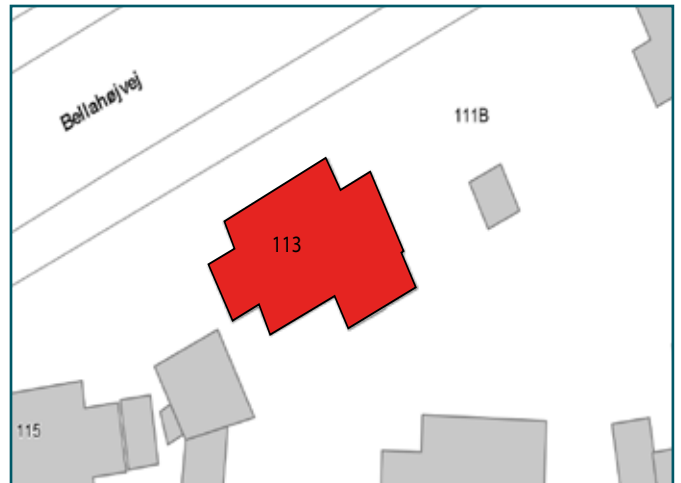
FORBUDS- OG PÅBUDSSAGER



BELLAHØJVEJ 113



Bagindgang til Bellahøjvej 113.



Ejendommen er markeret med rødt.

Ejerforhold: Ejerbolig

Anledning: Nedslidt ejendom med skimmelsvamp

Dato for henvendelse: 28. maj 2020

Henvendelsesform: Henvendelse fra tilsyn med tomme boliger

Dato for afgørelse: 18. december 2020

Afgørelse: Forbud mod beboelse og ophold

Status: Kondemneret

Ejendommen opvarmes ved centralvarme med oliefyr.

HENVENDELSE

Sagsbehandler fra enheden, der fører tilsyn med tomme boliger i BPM (Bygge- Parkerings og Miljømyndighed), har kontaktet Boligkommissionen efter længerevarende dialog med ejer af ejendommen. Ejer oplyser til BPM, at boligen i stueetagen er ubeboelig, og at de ikke har midler til at renovere den.

EJENDOMSBEKRIVELSE

Ejendommen er opført i 1929, og er et fritliggende tofamiliehus i to etager samt kælder. Ejendommen er indrettet med bolig og erhverv i stueetagen samt en bolig på 1. sal. I henhold til BBR-meddelelsen er det samlede boligareal på 110 m², hvoraf 40 m² er i stueetagen og 70 m² er på 1. sal. Erhvervsdelen i stueetagen udgør 70 m².

Boligen i stueetagen er indrettet med en lille entré, hvorfra der er adgang til wc og en stue. Fra stuen er der adgang til et værelse samt køkken.

Boligen på 1. sal er indrettet som selvstændig bolig med adgang fra gadeplan. For enden af trappeopgang til 1. sal er der adgang til wc/bad. Den øvrige del af boligen er indrettet med en fordelingsgang, der giver adgang til to værelser, køkken og to stuer en suite. Der er adgang til tagterrasse fra den ene af stuerne.

Ejendommens tag er udført som mansardtag med røde tagsten og facaderne er pudsede.

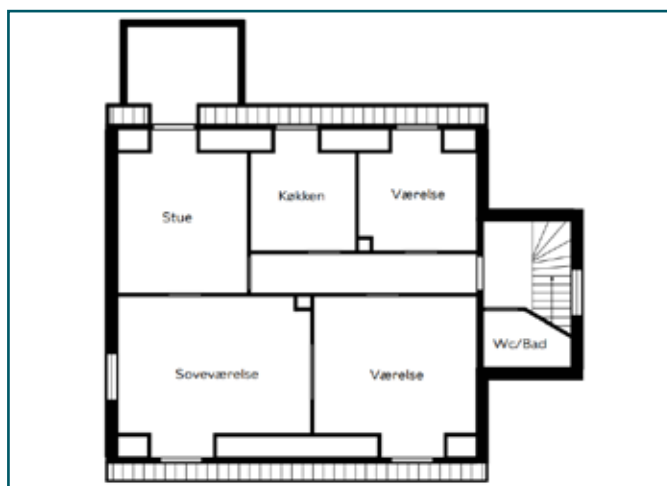
ANLEDNING

Den udvendige vedligeholdelse må samlet set betegnes som meget dårlig. Facaderne er stærkt nedslidte og præget af kraftige fugtskader og afskallet puds. Der er desuden kraftige sætningsskader flere steder i murværket. Særligt ved altanen på 1. sal vurderes skaderne så store, at der er risiko for nedstyrtning.

Taget er generelt nedslidt og misligholdt. Flere steder ligger tagstenene forkert eller mangler helt. Der er kraftige vandskader flere steder indvendigt som følge af utætheder i taget.

Vinduerne er nedbrudte og flere steder i stueetagen mangler de helt. Ca. 1/3 af vinduerne er udført med enkeltlagsglas. I stueetagen vokser slyngplanter ind gennem vinduerne, hvor glasset mangler.

Køkkenet i stueetagen er fuldstændig ødelagt, og alle installationer er defekte. Der er skimmelsvamp flere steder blandt andet som følge af, at vinduer mangler i dør til baghave. Dette har også medført, at gulvkonstruktionen er nedbrudt, og derfor ikke sikker at færdes på.



Plantegning 1. sal.



Opholdsrum i stueetagen.

I begge boliger er der kraftig skimmelsvamp flere steder på lofterne, og i stueetagen er der rotteekskrementer overalt på gulvet.

Wc i stueetagen er ikke funktionsdygtigt.

Der er ikke lys i kælderen, og en stor del af elinstallationerne er tilsyneladende defekte.

Ejendommens stueetage bærer præg af vandalisme. Det flyder med bohaver i hele ejendommen, i en grad, der gør det vanskeligt at bevæge sig rundt.

AFGØRELSE

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

Bellahøjvej 113, st.
Bellahøjvej 113, 1.

Samtidig giver Boligkommissionen i medfør af § 77, stk. 1, ejer påbud om afspærring af boligen i stueetagen. Forbud mod beboelse og ophold i stueetagen træder i kraft øjeblikkeligt, da denne bolig henstår tom på beslutningstidspunktet.

Forbuddet vedr. boligen på 1. sal træder i kraft 1. maj 2021.

STATUS

Ejendommen er kondemneret, og beboerne er fraflyttet.



Vandskade på grund af utæt tag.



Efeu vokser ind i bygningen.

BRAMMINGEGADE 1-3



Facaden ud til gaden.



Ejendommen er markeret med rødt.

Ejerforhold: Privat udlejningsejendom
Anledning: 18 boliger med udeliggende fællestoiletter
Dato for henvendelse: 4. februar 2021
Henvendelsesform: Frabad byfornyelsesstøtte
Dato for afgørelse: 16. december 2021
Afgørelse: Forbud mod beboelse
Status: Kondemneret

EJENDOMSBEKRIVELSE

Ejendommen er opført i 1902 med fem etager samt kælder. Det er en privat udlejningsejendom, og indeholder i alt 27 boliger fordelt på tre opgange. I henhold til BBR-meddelelsen er det samlede boligareal på 1.825 m². Boligerne består af 2-4 værelser med et boligareal på mellem 48-99 m².

Boligerne, der er beliggende i Århusgade 1, er alle indrettet med selvstændige indeliggende toiletter, mens boliger på Brammingegade 1-3, på nær nr. 3, 3. sal, alle er indrettet med udeliggende fællestoiletter på bagtrappen.

Ejendommens tag er udført som "københavnertag" med tagpap og eternitskifer/skifer. Facaderne er pudsede både mod gaden og gården. Vinduerne er nyere termovinduer med sprosser på den øverste del af vinduerne.

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme.

HENVENDELSE

I forbindelse med dialog om byfornyelsesstøtte erfarede sekretariatet, at ejendommen har 10 boliger med udeliggende fællestoiletter på bagtrappen.

ANLEDNING

Ni af ejendommens i alt 27 boliger har indeliggende toilet, men de resterende 18 boliger har stadig udeliggende fællestoilet på bagtrappen. I disse toiletter er der hverken mulighed for opvarmning eller for at vaske hænder, når man igen åbner/lukker døren til wc-rum og til sin bolig.

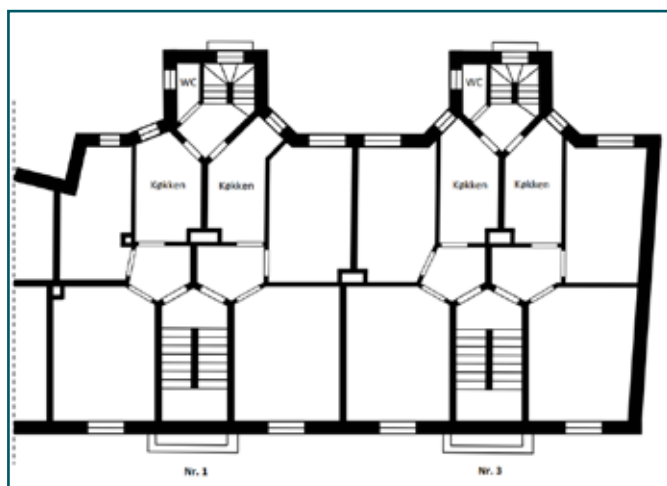
Deling af toilet på bagtrappen, mellem forskellige husstande, i et uopvarmet toiletrum uden mulighed for at vaske hænder når man igen åbner/lukker døren til wc-rum og til sin bolig, medfører væsentlig øget smitterisiko.

Størstedelen af boligerne har desuden placeret en brusekabine i soveværelse eller køkken, uden vandlås eller vådrumssikring. Brusekabiner bidrager væsentligt til forhøjet fugtniveau i boligerne, også selvom de fleste beboere lufter ud efter bad.

AFGØRELSE

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

Brammingegade 1, st. tv.
Brammingegade 1, st. th.
Brammingegade 1, 1. tv.
Brammingegade 1, 1. th.
Brammingegade 1, 2. tv.
Brammingegade 1, 2. th.



Plantegning normaletage.



Toilet uden håndvask eller opvarming.

Brammingegade 1, 3. tv.
Brammingegade 1, 3. th.
Brammingegade 1, 4. tv.
Brammingegade 1, 4. th.

Brammingegade 3, st. tv.
Brammingegade 3, st. th.
Brammingegade 3, 1. tv.
Brammingegade 3, 1. th.
Brammingegade 3, 2. tv.
Brammingegade 3, 2. th.
Brammingegade 3, 4. tv.
Brammingegade 3, 4. th.

Forbuddet træder i kraft den 6. januar 2023.

STATUS

De nævnte boliger er kondemneret.



Fællestoilet med toiletpapirholder til hver lejlighed.



Brusekabine uden fugtsikring.

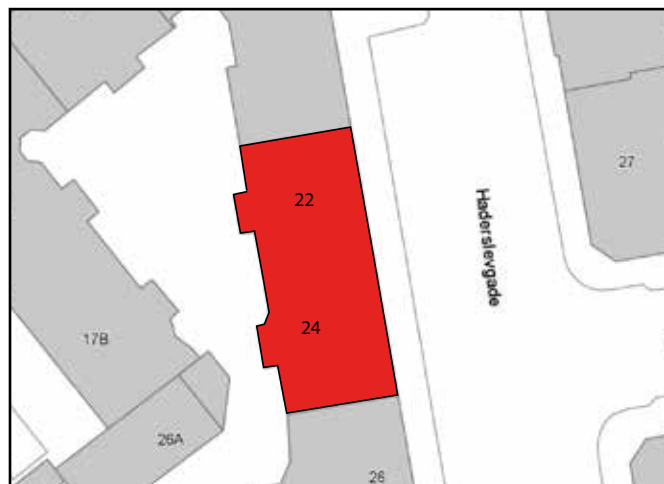


Afløb uden vandlås.

HADERSLEVGADE 22-24



Facaden mod baggården.



Ejendommen er markeret med rødt.

Ejerforhold: Privat udlejning

Anledning: 10 boliger med udeliggende fællestoiletter

Dato for henvendelse: 25. maj 2020

Henvendelsesform: Henvendelse fra ejer

Dato for afgørelse: 17. november 2020

Afgørelse: Forbud mod beboelse

Status: Kondemneret, men forbedringsforslag godkendt

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen er opført i 1902 med fem etager samt kælder. Det er en privat udlejningsejendom, og indeholder i alt 16 boliger fordelt på to opgange. I henhold til BBR-meddelelsen er det samlede boligareal på 984 m². Boligerne består af to og tre værelser med et boligareal på mellem 54 og 69 m².

Facaderne mod gaden er pudsede, og mod gården er den opført i gule mursten. Ejendommens tag er udført som sadeltag med hanebånd. Under hanebåndet er der indrettet opbevaringsrum til beboerne, mens spidsloftet er ubenyttet. Taget er beklædt med glaserede vingetegl mod gadesiden og skifer mod gårdsiden.

Vinduerne er alle oprindelige dannebrogsvinduer med sprosser på den øverste del af vinduerne mod gaden. Alle vinduer er med enkeltlagsglas. I de boliger som nu er under ombygning, er der foretaget en istandsættelse af de oprindelige vinduer,

dog uden at opsætte forsatsrammer eller foretage andre energiforbedrende tiltag på de eksisterende vinduer.

I seks af ejendommens boliger er der indrettet indeliggende wc/bad, men de resterende 10 boliger er indrettet med udeliggende fællestoilet på bagtrappen.

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme.

HENVENDELSE

I dialog med ejendommens tekniske rådgiver omkring byfornyelsesstøtte erfarer sekretariatet i Boligkommissionen, at ejendommen har boliger, der deler toilet på bagtrappen.

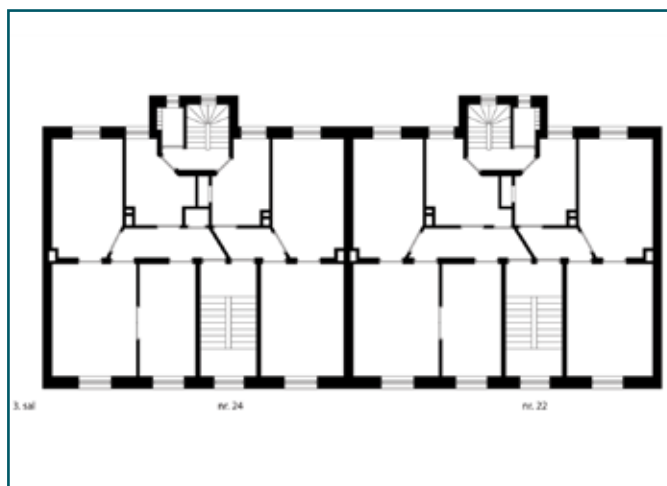
ANLEDNING

Ejendommens ejer har renoveret seks af ejendommens 16 boliger, og har i den forbindelse etableret indeliggende wc/bad. De resterende 10 boliger henstår dog alle med udeliggende fællestoilet på bagtrappen uden opvarmning eller mulighed at vaske hænder, når man igen åbner/lukker døren til wc-rum og til sin bolig.

Deling af toilet blandt beboere fra forskellige husholdninger udenfor boligenheden og uden mulighed for at vaske hænder, inden man igen åbner/lukker døren til wc-rum og bolig, medfører væsentlig øget smitterisiko.

AFGØRELSE

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



Plantegning normaletage.



Beboer bruger spand til at urinere i køkkenet.

Haderslevgade 22, 2. tv.
Haderslevgade 22, 2. th.
Haderslevgade 22, 3. tv.
Haderslevgade 22, 3. th.
Haderslevgade 24, 1. tv.
Haderslevgade 24, 1. th.
Haderslevgade 24, 3. tv.
Haderslevgade 24, 3. th.
Haderslevgade 24, 4. tv.
Haderslevgade 24, 4. th.

Forbuddet træder i kraft den 1. december 2021.

STATUS

De nævnte boliger er kondemneret, og beboerne er fraflyttet. Der er godkendt ombygningsforslag. Se side 34.



Brusekabine i soveværelse.



Toilet på bagtrappen er uden håndvask og varme.



Toilet på bagtrappen er uden håndvask og varme.

JYLLINGEVEJ 52A, 54-54A



Ejendommen set udefra.



Ejendommen er markeret med rødt.

Ejerforhold: Privat udlejning

Anledning: Skimmelsvamp og brandfare

Dato for henvendelse: 11. juni 2018

Henvendelsesform: Henvendelse fra kommunens affalds- og miljøenhed

Dato for afgørelse: 27. november 2018

Afgørelse: Forbud mod beboelse og ophold

Status: Godkendt ombygningsforslag er gennemført. Kondemnering er ophævet.

EJENDOMSBEKRIVELSE

Den oprindelige beboelsesejendom mod Jyllingevej i nr. 54 er opført i 1920, og er godkendt til én bolig. Sidebygningen i nr. 54A er opført i 1922 til restaurant/café uden overnatning. Det bagvedliggende autoværksted i nr. 52A er opført i 1966. Det samlede bygningsareal udgør 673 m², heraf udgør beboelsesbygningen 142 m².

Beboelsesbygningen i nr. 54 er opført med murede facader i røde teglsten. Taget er udført som sadeltag med hanebånd og halvvalm i gavle. Tagbelægningen er udført i røde vindetegl. Ejendommen indeholder to boliger.

Sidebygningen i nr. 54A er opført i mursten og delvis pudset. Taget er fladt med tagpap. På bagsiden af bygningen er der opført en overdækning samt skure til opbevaring samt en trætrappe op til 1. sal. Bygningen er godkendt til restaurant med tilhørende pauserum på 1. sal.

Det bagvedliggende autoværksted i nr. 52A er udført som traditionelt betonelementbyggeri uden nogen form for isolering.

HENVENDELSE

Sekretariatet har på baggrund af henvendelse fra kommunens affalds- og miljøenhed igangsat undersøgelse af ejendommene på grunden, for at sikre, at der ikke findes sundheds- eller brandfarlige forhold.

ANLEDNING

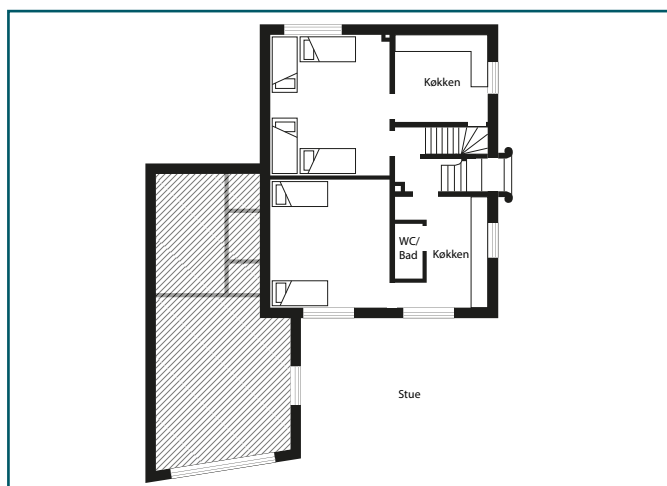
Bygningerne fremstår generelt meget nedslidte på både facader og tag.

Beboelsesejendommen i nr. 54 er indrettet med mange sovepladser, og bærer præg af at være overbefolket. Dertil er der påvist kraftig forekomst af skimmelsvamp flere steder i bygningen.

1. salen er indrettet med otte sovepladser og har



Toilet uden håndvask.



Plantegning stueetagen i nr. 54.



Soveplads i autoværksted.

ét fælles toilet og et separat bad, der tydeligvis har massive fugtproblemer. Stueetagen er indrettet med seks sovepladser i to beboelsesrum og ét wc/bad uden udsugning eller vindue til det fri.

Kælderetagen er ligeledes indrettet med seks sovepladser i to rum. Det ene værelse er indrettet i tidligere vaskerum/badeværelse. Som den eneste adgangs- og flugtvej er en meget smal kældertrappe, der fører op til køkkenet. Kælder fremstår i meget dårlig vedligeholdelsesmæssig stand. Der er en generel lugt af mug og fugt, og der er flere steder tydelig skimmelsvamp. De elektriske installationer er i meget dårlig stand.

Sidebygningen i nr. 54A er på 1. sal indrettet med fem sovepladser fordelt på to beboelsesrum. Herudover er der køkken med massiv forekomst af skimmelsvamp samt et wc-rum.

Autoværkstedet i nr. 52A er delvist indrettet som

autoværksted, kontor og beboelse i den bagerste del af bygningen. Den del, der er indrettet til beboelse og kontor er fuldstændig nedslidt og ekstremt beskidt. To af de i alt fire sengepladser, er placeret direkte oven på det rå betongulv. Én sengeplads er placeret oven på et tre meter højt træskur med adgang via en stige. Den sidste er placeret i kontoret.

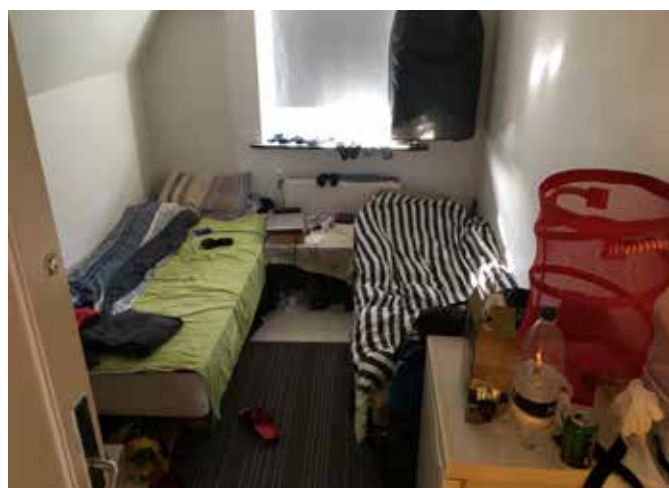
AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af §76, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, nedlagt forbud mod beboelse i Jyllingevej 54. Forbuddet træder i kraft den 28. maj 2019.

Der nedlægges desuden forbud mod ophold i Jyllingevej 52A og 54A på 1. sal. Begge forbud træder i kraft straks.

STATUS

Godkendt ombygningsforslag er gennemført og kondemnering er derfor ophævet. Se s. 35-36.



Soveværelse for to personer.



Kraftig vækst af skimmelsvamp.

LINDGREENS ALLÉ 8



Ejendommen set udefra.



Ejendommen er markeret med rødt.

Ejerforhold: Ejerbolig

Anledning: Rotter indendørs og skimmelsvamp

Dato for henvendelse: 23. april 2020

Henvendelsesform: Henvendelse fra Rottebekæmpelsen og Socialforvaltningen

Dato for afgørelse: 12. juni 2020

Afgørelse: Forbud mod beboelse

Status: Kondemneret

EJENDOMSBEKRIVELSE

Ejendommen er en ejerbolig opført i 1898, og består af et fritliggende enfamilieshus med garage. Bygningen er opført i 1½ plan uden kælder. I henhold til BBR er det samlede boligareal på 113 m², hvoraf 63 m² er i stueetagen og 50 m² er på 1. sal. Ejendommen er opført i pudset murværk.

Boligen er opført uden støbt terrændæk, og der er hverken isolering eller kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen.

Taget er udført som saddeltag med hanebånd beklædt med bølgeplader. Vinduer mod gadesiden er udført med enkelt lag glas, øvrige vinduer er ældre termovinduer.

Ejendommen er indrettet med køkken og wc/bad i stueetagen. Herudover er der en lille fordelingsgang, et værelse samt stue/soveværelse. På 1. sal er der to værelser.

Ejendommen opvarmes ved elvarme.

HENVENDELSE

Hjemmeplejen bliver videresendt til Boligkommissionen efter henvendelse til anden enhed i Teknik og Miljøforvaltningen.

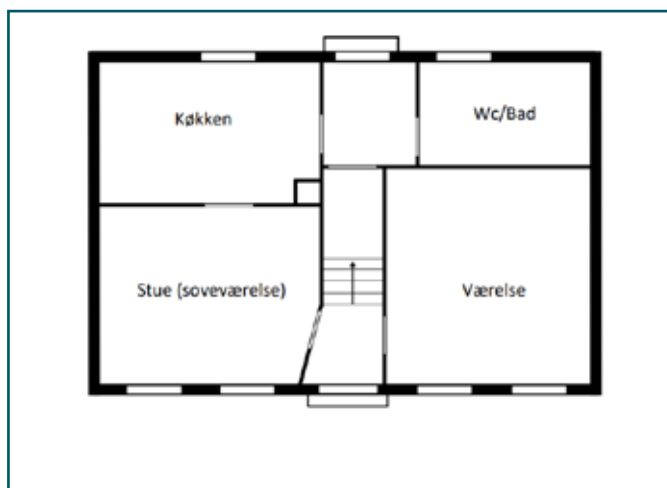
ANLEDNING

Hjemmeplejen har oplyst til sekretariatet, at borgeren har levet med huset fuld af rotter i årevis. Skadedyrbekæmpelsen har ligeledes oplyst, at de i flere år har forsøgt at holde bestanden nede, men det nu virker som om bestanden vokser. Både hjemmeplejen og borgeren selv oplyser, at rotterne spiser af hans mad og drikker af hans vandglas. Forholdene er tydeligt hverken sundheds- eller sikkerhedsmæssigt forsvarlige for hverken hjemmehjælperne eller borger.

Den indvendige vedligeholdelse er overalt meget dårlig. I køkken, stue og på værelset i stueetagen er der huller i gulvet efter rotter, der frit bevæger sig rundt i huset. I køkkenet har rotterne flere steder gnavet igennem køkkenskabe og skuffer for at skaffe sig adgang.

Der er synlig skimmelsvamp flere steder i stueetagen, dog kraftigst i wc/bad og køkken. Ydervæggene er opført i massiv mur og indvendigt beklædt med træfiberplader. Det er sekretariatets vurdering, at der med stor sandsynlighed er massiv forekomst af skimmelsvamp på muren bag træfiberpladerne.

Gulvet i det ene værelse i stueetagen er sunket omkring 15 cm., og ligger her direkte på jorden. Flere steder mangler gulvbrædderne helt. Gulvbrædderne udsættes for stor fugtpåvirkning fra den underliggende jord. Rotterne har flere steder



Plantegning stueetage.



Rotter har gnavet i væg, isolering og ledninger.

bidt i elkablerne.

De mange huller i tag og ydervægge gør, at der trænger vand ind i konstruktionerne og dermed øges fugtniveauet i boligen. I et forsøg på at skærme mod kulde og træk, har ejer opsat acrylplader for vinduerne i stueetagen.

Alle beboelsesrum samt køkken er beklædt med letantændelige træfiberplader, der i kombination med rotternes bid i elinstallationerne udgør en væsentlig brandmæssig risiko. Herudover gør de store mængder af blandet bohav, der opbevares i store dynger på gulvet, det vanskeligt at bevæge sig rundt i boligen.

AFGØRELSE

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

STATUS

Kondemneret.



Rotter har gnavet i køkkenskuffer.



Skimmelsvamp i loftet.



Skab med rotteekskremer, snavs og skimmelsvamp.

MØLLE ALLÉ 24, 4. tv.



Facade ud til gaden.



Ejendommen er markeret med rødt.

Ejerforhold: Andelsboligforening

Anledning: Skimmelsvamp

Dato for henvendelse: 9. september 2019

Henvendelsesform: Henvendelse fra andelsforening

Dato for afgørelse: 19. november 2019

Afgørelse: Forbud mod beboelse

Status: Kondemneret, men forbedringsforslag godkendt

EJENDOMSBEKRIVELSE

Ejendommen er opført i 1903, og består af en hovedbygning opført til beboelse indeholdende i alt 30 boliger. Bygningen er opført i fem etager samt kælder og tagrum. Det samlede boligareal udgør 1.530 m² og boligen, lejligheden i nr. 24, 4. tv., er i henhold til BBR på 52 m².

Boligen er indrettet med en fordelingsgang, ét værelse, én stue, ét køkken samt ét wc/bad. Der er én person tilmeldt adressen. Boligen er placeret øverst i bygningen, ud til den efterisolerede vestgavl. Der er termovinduer overalt i ejendommen.

HENVENDELSE

Andelsboligforeningen har kontaktet Boligkommissionen på baggrund af to rapporter som de har fået udarbejdet i forbindelse med en vandskade i Mølle Allé 24, 4. tv. Rapporterne viser en misligholdt lejlighed med skimmelsvamp og andre sundhedsskadelige forhold.

ANLEDNING

Boligen fremstår i ualmindelig dårlig vedligeholdelsesmæssig stand, og rengøringsstandarden er ligeledes meget dårlig og uhygiejnisk.

På grund af problemer med faldstammen er boligens toilet blevet afmonteret, og der er en kraftig lugt af urin i hele boligen. Indtil faldstammen er blevet udbedret, anvender beboeren i 4. tv. en wc/badecontainer, der er opstillet til formålet nede på fortovet.

I køkkenet er overfladerne meget beskidte, og der er synlig skimmelsvamp mellem køkkenbord og vindue. Der er ingen mekanisk aftræk i køkkenet, men der er aftrækskanal, dog uden mærkbart aftræk.

På gulvet i stuen er der tydelige fugtskader, og der er flere revner mellem væg og loft langs stukken. Der er kraftig skimmelsvamp på væg mod den vestlige gavl.

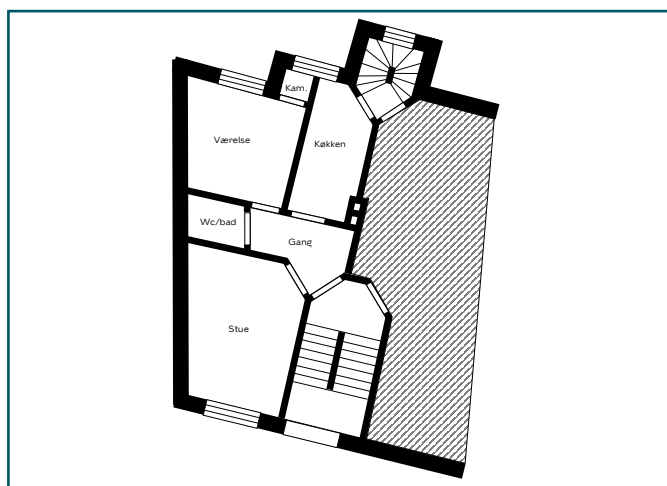
Værelset fremstår med massiv forekomst af skimmelsvamp ved vest-gavl/gårdside, både ved gulv og ved loft. I den tilstødende garderobe/kammer, der bliver anvendt til opbevaring af tøj, var der ligeledes massiv forekomst af skimmelsvamp fra gulv til loft.

AFGØRELSE

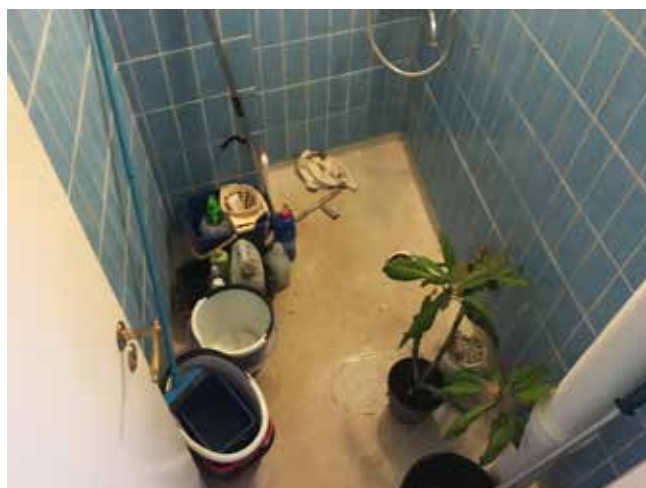
Boligkommissionen har i medfør af §76, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, nedlagt forbud mod beboelse i:

Mølle Allé 24, 4. tv.

Forbuddet træder i kraft den 1. juni 2020.



Plantegning af boligen 4. tv.



Toilettet er afmonteret.

STATUS

Kondemneret. Der er godkendt ombygningsforslag.



Kraftig skimmelvækst.



Kraftig skimmelvækst.



Kraftig skimmelvækst.

PRÆSTØGADE 12-14



Indgang fra Præstøgade.



Ejendommen er markeret med rødt.

Ejerforhold: Privat udlejningsejendom

Anledning: Skimmelsvamp

Dato for henvendelse: 13. juni 2019

Henvendelsesform: Henvendelse fra beboer

Dato for afgørelse: 19. november 2019

Afgørelse: Forbud mod beboelse

Status: Kondemneret

EJENDOMSBEKRIVELSE

Ejendommen er opført i 1899, og består af en hovedbygning opført til beboelse. Bygningen har seks etager og kælder samt ubeboet tagrum. I henhold til BBR, er det samlede boligareal på 1.194 m², og det fordeler sig på 22 boliger, alle 2-værelses lejligheder på 54 m² og 60 m² med køkken og toilet uden bad. I stueetagen er der en kombination af erhverv og beboelse.

Ejendommen er opført med murede facader både mod gade- og gårdsiden. Begge underfacader er pudsede. Vinduerne er oprindelige dannebrogsvinduer med 1-lags glas. Taget er opbygget som "københavnertag" med opbevaring i tagrummet. Kælderetagen er ubenyttet.

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme.

HENVENDELSE

Beboer har henvendt sig til Boligkommissionen på grund af skimmelsvamp i boligen og fordi ejendommen generelt er forfalden.

Tidligere ejer søgte om byfornyelsesstøtte til istandsættelse af ejendommen, men den nye ejer ønskede ikke at gøre brug af tilbud om byfornyelsesstøtte.

ANLEDNING

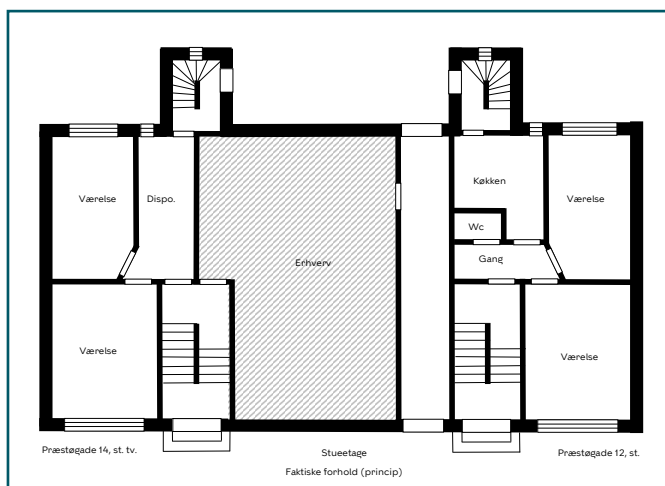
Begge facader er meget nedslidte med både sætningsrevner og udvaskede fuger flere steder på ejendommen. Særligt mod gårdsiden bærer facaden flere steder præg af, at tagrender og nedløb er, eller har været defekte, og at regnvandet derved har skadet murværket. Den udvendige vedligeholdelse må samlet set betegnes som meget dårlig.

Beboeren beretter om opstigende grundfugt, sorte plamager på væggene, og om regnvand, der løber ind i bygningen. Både puds og tapet er flere steder ødelagt og slået fra væggen på grund af fugt. Taget er utæt og det drypper ind ved regnvejr. Der mangler bad i alle lejlighederne og toiletter er alle uden håndvask.

Kælderen fremstod særdeles opfugtet, og to steder lå der blankt vand på gulvet. Der var desuden tydelige tegn på nedbrudt/råddent træ i bjælkelaget mellem kælder/stueetage, og flere steder var det oprindelige indskudslag fjernet, hvilket resulterer i nedsat brandmodstandsevne i etageadskillelsen.

I Præstøgade 12, st. er væg, gulv, og loftsoverfladerne i køkken meget dårlige, og der er spor af opsivende grundfugt og skimmelsvamp. Der var hverken mekanisk udsugning eller aftrækskanaler til naturligt aftræk i køkken.

I toiletrum var der tydelige spor af skimmelsvamp på den nederste del af væggen bag toilettet.



Plantegning stueetagen.



Kraftig vækst af skimmelsvamp.

Gulvet var belagt med linoleum, der var lagt løst ovenpå de underliggende gulvbrædder. Der var aftrækskanal til naturlig ventilation, men den var blokeret.

Boligen Præstegade 14, st. tv. fremstod ubeboelig og uden spor af bohave. Den indvendige vedligeholdelsesstandard af overflader var overalt meget ringe, og der var sorte skjolder med skimmelsvamp under vinduet ved siden af døren til køkken-trappen. På væggen ved fodpanel i stue/værelse var væggen sort som tegn på opfugtning.

Det vurderes, at væggen mellem erhvervslokalerne og boligen i nr. 14, st. tv. ikke opfylder brandkravene til lejlighedsskel.

AFGØRELSE

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

forbud mod beboelse i følgende boliger:

Præstegade 14, st. tv.

Præstegade 12, st.

For Præstegade 14, st. tv. træder forbuddet i kraft straks.

For Præstegade 12, st. træder forbuddet i kraft den 1. juni 2020.

STATUS

Kondemneret.



Under håndvask i køkken i nr. 14.

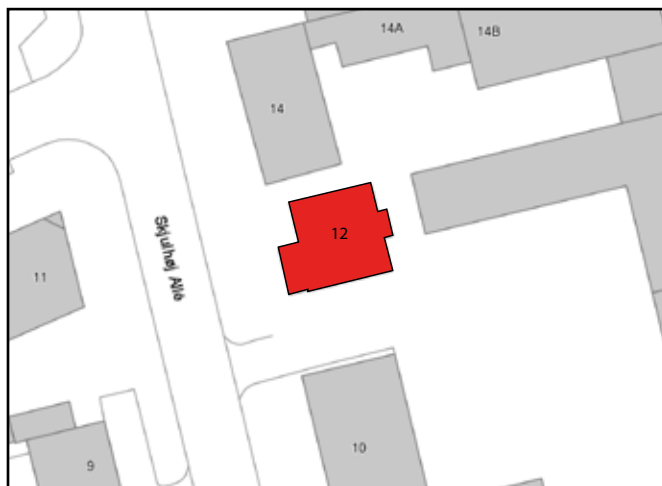


Hul i kældergulv fyldt med vand.

SKJULHØJ ALLÉ 12



Skjulhøj Allé 12 fra gårdsiden.



Ejendommen er markeret med rødt.

Ejerforhold: Privat udlejning

Anledning: Skimmelsvamp og ulovlig beboelse

Dato for henvendelse: 29. januar 2019

Henvendelsesform: Henvendelse fra kommunens miljø og affaldskontor

Dato for afgørelse: 27. november 2019

Afgørelse: Forbud mod beboelse

Status: Istandsæt og forbud ophævet

EJENDOMSBEKRIVELSE

Ejendommen er opført i 1900, og består af en beboelsesbygning mod Skjulhøj Allé med to boliger, samt en erhvervsbygning (garageanlæg/autoværksted) i gården. Erhvervsdelen er ikke omfattet af sagen. De to boliger i bygningen mod Skjulhøj Allé er iht. BBR-registreringen på hhv. 75 m² i stueetagen og 67 m² på 1. sal. Begge boliger er indrettet med tre beboelsesrum samt toilet og køkken. Der er fuld kælder under ejendommen, der udgør 75 m².

Ejendommen er opført med murede facader, der efterfølgende er blevet bemalet. Gavlen mod naboejendommen Skjulhøj Alle 10 er udvendigt efterisoleret. Taget er delvist udført som sadeltag med hanebånd og afvalmet langs den ene gavl mod naboejendommen. Tagbelægningen er udført i eternitskifer, og der er placeret tre kviste i taget.

HENVENDELSE

Sekretariatet for Boligkommissionen havde tidligere besigtiget naboejendommen Skjulhøj Alle 8-10, og fundet forholdene stærkt kritisable. Der

er ingen personer registreret på adressen, men Boligkommissionen havde mistanke om at, ejendommen var beboet blandt andet på grund af den store mængde bohavede og byggeaffald på udearealet.

ANLEDNING

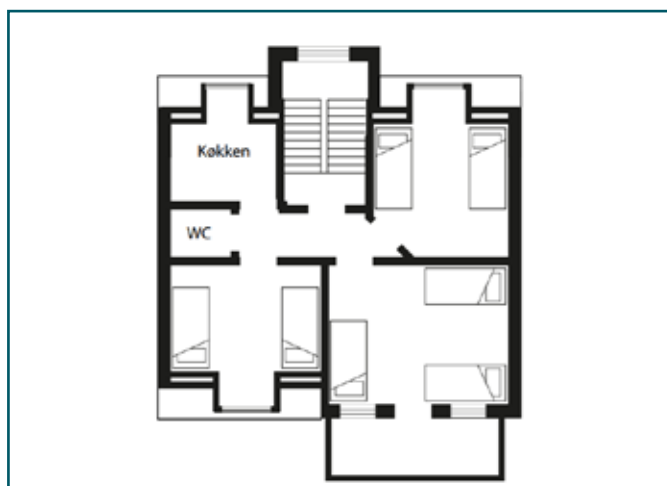
I kælderen er den indvendige vedligeholdelse meget dårlig, og der er en generel lugt af mug, fækaler og rådne fødevarer. Alle overflader er i meget dårlig stand, og der er synlige fugtproblemer i både gulv og ydervæg. Der er kraftig skimmelsvamp flere steder. Rummene er desuden tæt pakket med tøj, køleskabe og andet bohavede. I kælderetagen er der kun adgang/udgang via den fælles trappeopgang. Flugtsmulighederne anses derfor utilstrækkelige. Kælderetagen er ikke godkendt til beboelse, men er indrettet med seks sovepladser i to rum.

Både afløbs- og elinstallationer er i ualmindelig dårlig stand, og tydeligvis udført af personer uden autorisation. Der er fundet skimmelsvamp i sundhedsfarlige mængder.

Stueetagen er indrettet med 3-5 sovepladser i de tre beboelsesrum. Boligen bærer på alle måder præg af at være overbefolket og misligholdt.

På 1. salen må den indvendige vedligeholdelsesstandard generelt betegnes som meget dårlig, og der er fundet skimmelsvamp i sundhedsskadelige mængder. Der er indrette syv sovepladser fordelt på tre værelser.

Der er i alt tre toiletter i ejendommen til samlet set 16-18 personer.



Plantegning 1. sal.



Husmur i dårlig stand.

AFGØRELSE

Boligkommissionen har i medfør af § 76, stk. 1 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer nedlagt forbud mod beboelse i ejendommen Skjulhøj Allé 12 (BBR bygning nr. 1).

Forbuddet træder i kraft straks.

STATUS

Godkendt ombygning er gennemført. Forbud er ophævet. Se side 38.



Køkken i kælderen.



Soveplads i kælderen.



Soveplads i kælderen.

SORTEDAM DOSSERING 15-17



Facade mod gaden.



Ejendommen er markeret med rødt.

Ejerforhold: Andelsboligforening

Anledning: Udeliggende toiletter

Dato for henvendelse: 1. april 2021

Henvendelsesform: Henvendelse fra beboer

Dato for afgørelse: 6. september 2021

Afgørelse: Forbud mod beboelse

Status: Kondemneret med frist

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen er opført i 1870 og består af fem etager samt kælder. Det er en andelsboligforening, og der er i alt 15 boliger i ejendommen. I henhold til BBR er det samlede boligareal på 1.178 m². Boligerne er fordelt fra 1-5 værelser fra 45-110 m².

Taget er udført som traditionelt sadeltag med hanebånd og beklædt med skifer/eternitskifer. Boliger på 5. sal er placeret i tagkonstruktionen.

Facaderne mod gaden er opført i blank mur med pudsede underfacade. Facaderne mod gården er pudsede. Vinduerne er nyere dannebrogsvinduer med sporsser på den nederste del af vinduet. Alle vinduer er med termoruder.

De to boliger på 5. sal er med toilet udenfor boligen.

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme.

HENVENDELSE

Beboer i andelsforeningen kontakter Boligkom-

28

missionen via kontaktformular for at bede Boligkommissionen vurdere forholdene.

ANLEDNING

Boligen i nr. 15, på 5. sal er i BBR registreret med indeliggende toilet, hvilket ikke er korrekt. Toilet og bad til denne bolig er placeret på den modsatte side af opgangen via bagtrappens repos. Udover adgang til boligen og toilet er der også adgang til loftsrums via samme repos. Trapperummet er uopvarmet.

Toiletrummet er indrettet med bad og toilet, og der er håndvask med koldt og varmt vand. Den eneste opvarmning er fra elradiator, men beboeren oplyser, at den ikke kan opvarme rummet tilstrækkeligt.

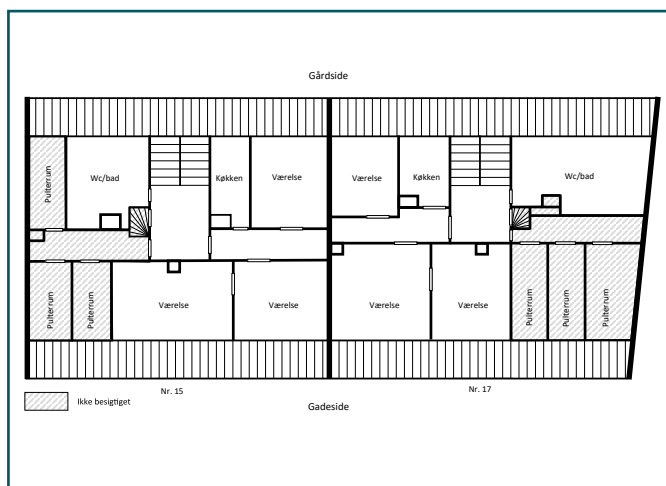
Boligen i nr. 17 på 5. sal har ligeledes toilet udenfor boligenheden. Forholdet er korrekt registreret i BBR. Toilet og bad til denne bolig er ligeledes placeret på den modsatte side af opgangen via bagtrappens repos. Udover adgang til boligen og toilet, er der også her adgang til loftsrums via samme repos. Trapperummet er uopvarmet.

Toiletrummet er indrettet med bad og toilet, og der er håndvask med koldt og varmt vand. Der er mulighed for opvarmning ved elpanel.

Der er adgang til dagslys via et nyere ovenlysvindue, og der er etableret mekanisk udsugning i begge toiletrum.

AFGØRELSE

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



Plantegning 5. sal.



Løststående brusekabine.

forbud mod beboelse i følgende boliger:

Sortedam Dossering 15, 5. sal

Sortedam Dossering 17, 5. sal

For begge boliger gælder, at forbuddet træder i kraft ved de nuværende beboers fraflytning.

STATUS

Kondemneret med frist for nuværende beboers fraflytning.



Adgang til toilet og bad via bagtrappens repos.



Toilet udenfor boligen.

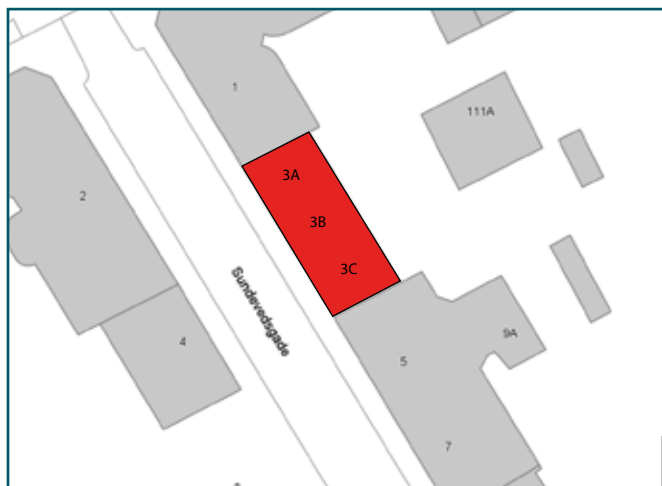


Toilet udenfor boligen.

SUNDEVEDSGADE 3A-C



Facaden set fra Sundevedsgade.



Ejendommen er markeret med rødt.

Ejerforhold: Privat udlejning

Anledning: Skimmelsvamp og nedslidt ejendom

Dato for henvendelse: 18. marts 2020

Henvendelsesform: Henvendelse fra BBR

Dato for afgørelse: 4. december 2020

Afgørelse: Forbud mod beboelse

Status: Kondemneret

EJENDOMSBESKRIVELSE

Ejendommen er opført i 1866 med to etager uden kælder. Det er en privat udlejningsejendom med i alt otte boliger fordelt på tre opgange. I henhold til BBR er det samlede boligareal på 451 m², og boliger er 1-2 værelser på mellem 35 og 79 m².

Ejendommen har tegltag udført som sadeltag med hanebånd. Facaderne er opført i mursten, der er malede. Vinduerne er dannebrogsvinduer med termoruder.

I opgang A er der indrettet én bolig i stueetagen på 35 m². I opgang B er der indrettet to boliger i stueetagen på hver 44 m². På 1. sal er der indrettet to boliger på hver 79 m², og på 2. sal (i taget) er der indrettet to boliger på hver 68 m². I opgang C er der indrettet én bolig i stueetagen på 34 m².

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme.

HENVENDELSE

Sagsbehandler fra enheden, der fører tilsyn med tomme boliger i BPM (Bygge- Parkerings og Miljømyndighed), har kontaktet Boligkommissionen

efter dialog med ejer af ejendommen om ubenyttede boliger i ejendommen. Ejer oplyser til BPM, at boligerne i nr. 3B, 2. tv. og 3C, st. er i meget dårlig stand og ubeboelig. Byfornyelsen har tidligere været i dialog med ejer om støtte, men ejer ønsker ikke at benytte ordningen.

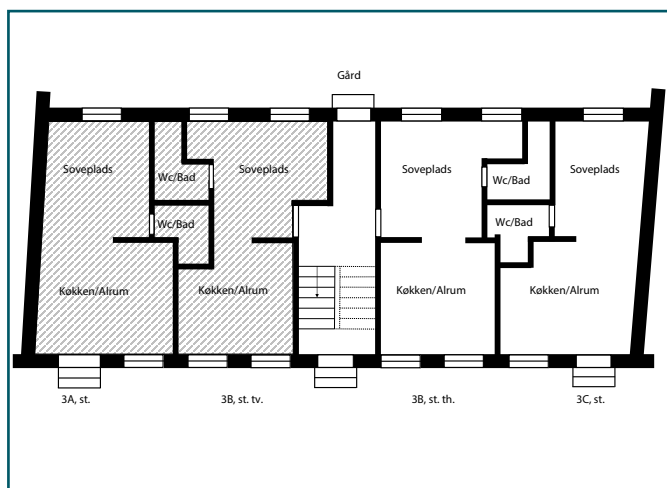
ANLEDNING

Taget er generelt nedslidt og misligholdt. Flere steder ligger tagstenene forkert eller mangler helt. Der er kraftige vandskader flere steder indvendigt som følge af utætheder i taget.

Den nederste del af facaderne er stærkt medtaget af opstigende grundfugt og defekte tagnedløb, der har medført at malingen er afskallet flere steder. På gedefacaden ved de tre indgangsdøre, er murværket decideret nedbrudt. Den udvendige vedligeholdelse må samlet set betegnes som meget dårlig.



Taglejlighed med hul i væg/loft.



Plantegning stueetage.



Skimmelsvamp i bad.

I Sundevedsgade 3B, 2. tv. er køkkenet stærkt nedslidt og uegnet til anvendelse. Der er spredt skimmelsvamp på skråvægge, loft og i kvisten.

I den første af de to stuer er der en kraftig vandskade på loft ved kvist, og der er kraftig skimmelsvamp. I den anden stue er der en meget kraftig vandskade i samlingen mellem gavlvæg og skråtag. Skaden skyldes at taget er defekt, og det har medført, at loftskonstruktionen er rådnet helt igennem, så der er åbent hele vejen gennem taget. Det har medført, at der er massiv skimmelsvamp i hele hjørnet ved endevæg/skråvæg og på gulvet.

Sundevedsgade 3C, st. fremstår misligholdt og meget snavset. Der er ventilationskanal til mekanisk udsugning i køkken, men emhætte og ventilationsrør er afkoblet. I wc/bad er der mekanisk udsugning, men der er på trods heraf kraftig skimmelsvamp på den nederste del af vægoverfladerne.

Ydervægge i denne bolig er beklædt med gipsplader, som dog flere steder er defekt efter slag eller spark. Der er ikke etableret dampspærre bag forsatsvæggene, hvilket medfører forhøjet risiko for skimmelsvamp i mellemrummet mellem muret ydervæg og forsatsvæg.

AFGØRELSE

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

Sundevedsgade 3B, 2. tv.
Sundevedsgade 3C, st.

Forbuddet træder i kraft straks, da begge boliger er ubenyttede.

STATUS

Kondemneret.



Udvendig vandskade på sokkel.



Loft med fugtskader og skimmelsvamp.

A blue industrial vacuum cleaner with a black flexible hose and a long black wand is positioned on a light-colored wooden floor. In the background, a white radiator is mounted on a wall. The scene is brightly lit, likely from a window out of frame.

FORSLAG TIL OMBYGNING





Albaniensgade 5-7 m.fl.



Lejlighed bliver renoveret.

ALBANIENSGADE 5-7, BULGARIENSGADE 6-8, POLENSGADE 34-42, ØSTRIGSGADE 37-43

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i februar 2010 forbud mod beboelse i 26 boliger i hhv. Polensgade 36, st. tv., 2. th., 3. tv., 3. th., 4. th. og 4. tv.; Polensgade 38, st. th., 1. th., 2. th., 2. tv., 3. tv. og 4. th.; Polensgade 40, st. tv., 1. th., 1. tv., 2. th. og 4. th.; Østrigsgade 39, 1. th., 1. tv., 3. tv. og 4. th. samt Østrigsgade 41, st. th., 1. th., 3. th., 3. tv. og 4. th. Dette skete på baggrund af utilfredsstillende adgang til wc, idet der ikke er direkte adgang fra boligen til wc.

Andelsboligforeningen fik i 2017 tilsagn om byfornyelsesstøtte til istandsættelse af ejendommen, herunder også til udbedring af toiletforholdene i ni af de kondemnerede boliger. De resterende 17 boliger valgte at foretage ombygningen udenom byfornyelsesprojektet.

DE FORESLÅEDE FORBEDRINGER INKLUDERER:

- Etablering af wc/bad i alle 26 boliger i overensstemmelse med SBI-anvisning 252 for vådrum

I forbindelse med byfornyelsesprojektet har ejendommen blandt andet også udskiftet taget, vinduerne, renoveret facaderne og etableret mekanisk udsugning i wc/bad.

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAGET I NOVEMBER 2018.

HADERSLEVGADE 22-24

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i november 2020 forbud mod beboelse i boligerne Haderslevgade 22, 2. tv., 2. th., 3. tv., 3. th. samt Haderslevgade 24, 1. tv., 1. th., 3. tv., 3. th. 4. tv. og 4. th. Afgørelsen blev truffet på baggrund af udeliggende fællestoiletter i nævnte boliger.

DE FORESLÅEDE FORBEDRINGER INKLUDERER:

- Etablering af wc/bad de kondemnerede boliger i overensstemmelse med SBI-anvisning 252 for vådrum
- Udskiftning af vinduer i nye wc/bad
- Etablering af mekanisk udsugning på alle wc/bad
- Udskiftning af vand, afløbs- og elinstallationer i de boliger, der indgår i ombygningen

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAGET I SEPTEMBER 2021.



Holmbladsgade 20- Ålandsgade 2-8.

HOLMBLADSGADE 20, ÅLANDSGADE 2-8

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i november 2009 forbud mod beboelse i 17 boliger i henholdsvis Holmbladsgade 20, 2. th., Ålandsgade 2, 3. tv., Ålandsgade 4, st. tv., 1. th., 1. tv., 2. th., 2. tv., 3. th. og 3. tv., Ålandsgade 6 st. th., st. tv., 1. th., 1. tv., 2., 3. th. og 3. tv. samt Ålandsgade 8, 1. Dette skete på baggrund af utilfredsstillende adgang til wc, idet der ikke er direkte adgang til wc fra boligen.

Andelsboligforeningen fik i 2011 tilsagn om byfornyelsesstøtte til istandsættelse af ejendommen, herunder også til udbedring af toiletforholdene i 14 af de kondemnerede boliger. De resterende tre boliger valgte at foretage ombygningen udenom byfornyelsesprojektet.

DE FORESLÅEDE FORBEDRINGER INKLUDERER:

- Etablering af wc/bad i alle 17 boliger i overensstemmelse med SBI-anvisning 252 for vådrum.

I forbindelse med byfornyelsesprojektet har ejendommen desuden fået udskiftet vinduer og renoveret facaderne.

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAGET I NOVEMBER 2018.



Jyllingevej 52.

JYLLINGEVEJ 52A, 54-54A

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i december 2018 forbud mod ophold i ejendommen Jyllingevej 52A (autoværksted) og Jyllingevej 54A, og nedlagde desuden forbud mod beboelse i Jyllingevej 54. Dette skete på baggrund af betydelige mængder skimmelsvamp, ejendommens generelle dårlige stand og ulovlige anvendelse af bygningerne.

DE FORESLÅEDE FORBEDRINGER INKLUDERER:

For bygningen Jyllingevej 54 (godkendt til beboelse) indeholder ombygningsforslaget:

- Udskiftning af alle vinduer
- Udskiftning af tag, tagrender og tagnedløb
- Istandsættelse af facader
- I kælderen fjernes alle forsatsvægge og lette vægge
- I kælderen afrenses gulvet og tæpper eller anden belægning, bortset fra fliser/klinker, fjernes
- Nedgang til kælder omlægges så der i stedet bliver direkte adgang udefra
- Alle elektriske installationer lovliggøres og der fremsendes elinstallationsrapport som dokumentation
- Vægge afrenses for skimmelsvamp og istandsættes jf. anvisninger fra skimmelrådgiver
- Etablering af mekanisk ventilation i kælder samt alle køkkener og alle wc/bad
- Eksisterende køkken i stueetagen nedlægges
- Etablering af nyt køkken i stueetage og på 1. sal
- Etablering af nyt wc/bad i stueetagen og på 1. sal
- Skunkvæg mod nabobygning nedrives og genetableres efter skimmelbehandling

For bygningen Jyllingevej 54A, 1. sal (godkendt til ophold for personel i restaurant nedenunder) indeholder ombygningsforslaget:

- Loft m.v. fjernes i køkken og bruseniche til undersiden af tagbrædder/tagkrydsfiner
- Vægge afrenses for skimmelsvamp og istandsættes jf. anvisninger fra skimmelrådgiver
- Udskiftning af køkken
- Vægge i wc-rum og bad oppuds
- Der etableres mekanisk ventilation i køkken, wc-rum og i bad
- Alle elinstallationer lovliggøres

For bygningen Jyllingevej 52A, 1. sal (godkendt til autoværksted) indeholder ombygningsforslaget:

- Udbedring og udskiftning af tag
- Nedrivning af indvendige ikke bærende vægge
- Isolering indvendigt af tag og vægge: 145 mm forsatsvæg afsluttes med gips
- Etablering af nyt efterisoleret gulv
- Nye vinduer i facade
- Udbedring af kloak
- Udbedring af elinstallationer

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAGET TIL OMBYGNING I NOVEMBER 2019.



Overgaden Neden Vandet 37.

OVERGADEN NEDEN VANDET 37

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i oktober 1959 forbud mod beboelse i ejendommen Overgaden Neden Vandet 37. Forbuddet blev i 1960 ændret til kun at gælde stueetagen i ejendommens baghus samt 3. sal i ejendommens forhus. Dette skete på baggrund af brandforholdene i ejendommen.

DE FORESLÅEDE FORBEDRINGER INKLUDERER:

- Elinstallationer lovliggøres og der fremsendes dokumentation i form af elsynsrapport

Ejendommen er siden den oprindelige kondemnering istandsat og forbedret på adskillige punkter. Blandt andet er der etableret portadgang til gården via passagen mellem nr. 35 og 37, hvilket har forbedret redningsmulighederne fra baghuset.

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAG TIL OMBYGNING AF STUEETAGEN I BAGHUSET I MAJ 2021, MEN OPRETHOLDT FORBUDET MOD BEBOELSE PÅ 3. SAL I FORHUSET.



Nyt køkken.



Skanderborggade 4-6 efter renovering.

PRINSESSE CHRISTINES VEJ 8

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i 2017 forbud mod beboelse i boligen Prinsesse Christines Vej 8, 4. th. Dette skete på baggrund af betydelige mængder skimmelsvamp i ejendommen.

DE FORESLÅEDE FORBEDRINGER INKLUDERER:

- Udvendige fuger under tagfod udbedres
- Vindue i opholdsstue udskiftes til vindue med spalteventil
- Udvendige fuger ved vinduer udskiftes til diffusionsåbne mørtelfuger
- Der etableres udluftningsventiler i alle opholdsrum
- Der etableres mekanisk udsugning i wc/bad og i køkken (emhætte)
- Alt tapet i boligen fjernes og puds ved områder med skimmelsvamp borthugges og genetableres
- Områder angrebet af skimmelsvamp desinficeres inden puds genetableres
- Ydervægge efterisoleres indvendigt med 50 mm. diffusionsåbne blokke jf. producents anvisninger
- Vægge males efterfølgende med diffusionsåben maling
- Loftsrums over boligen efterisoleres
- Alle stofledninger udskiftes
- Boligen moderniseres desuden med nyt køkken og wc/bad

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAGET TIL OMBYGNING I JUNI 2018.

SKANDERBORGGADE 4-6

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i 2016 forbud mod beboelse i boligerne Skanderborggade 4, 2. tv., 4, 2. th., 4, 3. tv. og 4, 3. th., gældende fra juni 2020. Begrundelsen skyldes udeliggende toiletter i de nævnte boliger.

DE FORESLÅEDE FORBEDRINGER INKLUDERER:

- Etablering wc/bad i de boliger der mangler jf. retningslinjerne i SBI-anvisning 252 for vådrum
- Der udføres mekanisk udsugning i nye wc/bad

Ejendommen gennemfører desuden også enkelte andre arbejder, ligeledes med byfornyelsesstøtte. Det omfatter bl.a. efterisolering af etageadskillelse mod uopvarmet kælder, etablering af altaner og etablering af nye altandøre samt mindre reparationer af facaden.

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAGET I NOVEMBER 2018.



Skjulhøj Allé 12 efter renovering.

- Træ og linoleum fjernes fra alle kældergulve, der efterfølgende istandsættes
- Alle afløbsinstallationer lovliggøres iht. BR18 §§ 69-74, 79, SBI-anvisning 185 for afløbsinstallationer, SBI-anvisning 256 for anlæg og komponenter ved afløbsinstallationer samt SBI-anvisning 257 for installationsgenstande og udførelse ved afløbsinstallationer

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAGET I NOVEMBER 2019.

SKJULHØJ ALLÉ 12

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i december 2018 forbud mod beboelse i ejendommen Skjulhøj Allé 12. Dette skete på baggrund af betydelige mængder skimmelsvamp i ejendommen og uforsvarlige brandmæssige forhold.

DE FORESLÅEDE FORBEDRINGER INKLUDERER:

- Udskiftning af tag, tagvinduer, inddækninger, tagrender og nedløb
- Udbedring af sætningsrevner og huller i ydervægge
- Alle vinduer og kviste udskiftes
- Sålbenke udbedres
- Skorsten nedtages
- Eksisterende udvendig efterisolering udskiftes
- Alle elinstallationer udskiftes så de er i overensstemmelse med stærkstrømsreglementet. Der fremsendes elsynsrapport som dokumentation
- Der etableres mekanisk ventilation i alle køkkener og wc/bad
- Trapperum ryddes for opbevaring og bohaver
- Inficerede vægoverflader saneres for skimmelsvamp og der fremsendes dokumentation herfor
- Eksisterende skunk- og skråvægge udskiftes ifm. efterisolering af loftet/taget
- Alle forsatsvægge på ydervægge fjernes og overfladerne istandsættes
- Eksisterende wc-rum istandsættes og udvides til også at indeholde bad og overholder SBI-anvisning 252
- Køkkener i stueetage og på 1. sal udskiftes
- Boliger i kælder nedlægges og rummene istandsættes
- Wc/bad i kælder nedlægges
- Køkken i kælder nedlægges og konverteres til fyr/ vaskerum



Nyt wc/bad.

SMEDETOFTEN 21

ANLEDNING

Boligkommissionen nedlagde i december 2016 forbud mod beboelse og ophold i boligen Smedetoften 21. Dette skete på baggrund af boligens manglende brandsikkerhed og mangelfulde hygiejne som følge af mange beboere og elinstallationer i dårlig stand.

DE FORESLÅEDE FORBEDRINGER INKLUDERER:

- Generelle forhold omkring antallet af boliger og rummenes inddeling lovgiggøres
- Reparation af skorsten og manglende tagsten
- Toiletet under udvendig kældertrappe annulleres
- Der etableres adgang til spidsloft
- Istandsættelse af wc/bad i sidebygningen samt 1. sal af hovedbygning i overensstemmelse med SBI-anvisning 252 for vådrum
- Lovliggørelse af alle afløbsinstallationer i overensstemmelse med BR18 §§ 69-74, 79, SBI-anvisning 185 for afløbsinstallationer, SBI-anvisning 256 for anlæg og komponenter ved afløbsinstallationer samt SBI-anvisning 257 for installationsgenstande og udførelse ved afløbsinstallationer
- Lovliggørelse af alle elinstallationer
- Udskiftning af døre så de overholder krav til brandmodstandsevne
- Afrensning af områder med skimmelsvamp samt dokumentation for afrensning

BOLIGKOMMISSIONEN GODKENDTE FORSLAGET I JANUAR 2021.



**Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Boligkommissionen
Islands Brygge 37
2300 København S**

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

København december 2021

Foto: Sundevedsgade 3A-C