



Punkt 26.

Godkendelse af beslutning om kondemnering af ejendom

2017-060716

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der nedlægges forbud mod, at ejendommen, beliggende Ejdrupvej 41, Ejdrup, 9240 Nibe benyttes til beboelse og ophold for mennesker (kondemnering), på grund af sundhedsfare. Forbuddet meddeles i medfør af Lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016, § 76, stk. 1.

Beslutning:

Godkendt.

Per Clausen og Ole Risager var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Ejendommen Ejdrupvej 41, Ejdrup, 9240 Nibe, er et fritliggende enfamiliehus beliggende i landzone opført i 1769 med et areal på 145 m², jf. BBR. Facaderne er opført i murværk på et kampestensfundament, trægulve nedlagt på strøer direkte ovenpå sand. Taget er udført med stråtag. Vinduer og døre er delvist med termoruder, og bygningen opvarmes med et oliefyr.

By- og Landskabsforvaltningen er blevet gjort bekendt med ejendommen 4. december 2017 af Miljø- og Energiforvaltningen der har forestået rottebekæmpelse ved ejendommen. Der har i perioden 2012-2017 været 7 anmeldelser om rotter på ejendommen. Miljø- og Energiforvaltningen har fremsendt billedregistrering til Embedslægen, som 6. december 2017 udtaler, at kombinationen af massiv rotteinfestation og dårlig hygiejne gør, at det er forbundet med sundhedsfare at bebo huset, som det ser ud nu.

Ejendommen blev, efter advokatudsættelse, besigtiget den 12. januar 2018, hvor der blev udtaget prøver for fugt og evt. skimmelsvamp.

Der er konstateret brandfare samt fugt- og skimmelangreb og rotter i et omfang i den besigtigede bolig, som skønnes at udgøre sundhedsfare ved ophold og beboelse i strid med § 75 i Byfornyelsesloven (LBK nr. 1228 af 03/10/2016). Det vurderes, at sundheds- og brandfaren er nærliggende, niveau 1.

Bygningen er generelt ikke tilfredsstillende vedligeholdt. Bygningen vurderes at være nedbrudt i et sådant omfang, at en reovering til et tidssvarende niveau ikke skønnes at være økonomisk og teknisk rentabel.

Bygningen vurderes at være nedslidt og i kraftigt forfald, og ved besigtigelsen kan der partielt registreres skimmelvækst på lofter og enkelte vægge. På ydervægge og enkelte lofter ses brandfarlige Cellutex-plader.

Overalt i bygningen ses store mængder rotteekskremer og huller i vægge, gulve og under dørtrin mv. som følge af et massivt rotteproblem, og gulvet er flere steder sunket. Det vurderes, at der er stor risiko for at skjulte installationer og øvrige bygningsdele er beskadiget.

Der blev udtaget 2 skimmelprøver til laboratorieanalyse på loft i stue og fyrrum. Analyserne viser lav koncentration af levedygtige svampesporer. I prøverne forekommer lav individuel forekomst af arter af skimmelsvampe med sundhedsfarlige karakteristika.

På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at boligen er nedbrudt i et sådant omfang, at en reovering til et tidssvarende niveau ikke skønnes at være økonomisk og teknisk rentabel. Boligophold her vil kunne medføre helbredsgener for beboeren, og at en kondemnering er nødvendig.

Kondemnering

Når en bolig skal fraflyttes som følge af en beslutning i medfør af lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal kommunalbestyrelsen anvise husstanden en anden bolig.

Husstanden har også mulighed for selv at skaffe sig en anden bolig.

For andelshavere og beboere, der selv ejer deres bolig, gælder retten kun, hvis boligen skal fraflyttes som følge af en beslutning efter kapitel 6 eller kapitel 9 (kondemnering) i denne lov.

Iht. § 68, stk. 1 gælder, at husstanden har ret til godtgørelse af flytteudgifter.

Iht. § 79 kan ejere af en ejendom, der kondemneres helt eller delvis, søge kondemneringen ophævet ved at fremsætte et forslag til ombygning over for kommunalbestyrelsen, som afhjælper forhold, der har begrundet kondemneringen, jf. § 76, stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende et forslag til ombygning, hvis ejendommen eller en del af denne også efter gennemførelse af forslaget ville vedblive at være væsentlig ringere end ejendomme med boliger og opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen.

Udgifter

Kommunens samlede udgifter anslås til 1.660,00 kr. som omfatter, tinglysningsafgifter.



Den ene af ejendommens beboere er gået bort, og den anden har fået ophold på et kommunalt plejehjem. Der er derfor ikke udgifter til flytning eller indfasningsstøtte.

Ejendommen står ubenyttet, og Energi- og Miljøforvaltningen er i gang med at få afsluttet rottebekæmpelsen.



Bilag:

Ejdrupvej 41, 9240 Nibe, besigtigelsesrapport m bilag.pdf