



Punkt 25.

Godkendelse af beslutning om kondemnering

2018-004589

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der nedlægges forbud mod, at ejendommen, beliggende Æblehaven 7, 9230 Svenstrup 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 Æblehaven 7, 9230 Svenstrup J er et ubeboet dobbelthus opført i 1964 med et bebygget areal der udgør 71 m². Bygningens facader er opført i murværk. Taget er udført som built-up tag. Vinduer og døre er med termoruder, og bygningen opvarmes med fjernvarme.

By- og Landskabsforvaltningen er blevet gjort bekendt med ejendommen 15. januar 2018 af Miljø- og Energiforvaltningen der har forestået bl.a. rottebekæmpelse ved ejendommen. Miljø- og Energiforvaltningen har rekvireret besigtigelsesrapport ved Søren Garde Rådgivning A/S.

Ejendommen blev besigtiget den 15. december 2017, hvor der blev udtaget prøver for fugt og evt. skimmelsvamp.

Der er konstateret fugt- og skimmelangreb 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 sundhedsfaren er nærliggende, niveau 1.

Bygningen udgør den ene del af et dobbelthus og de 2 huse er adskilt af et træskur. Bygningen er generelt meget misligholdt og vurderes at være i meget ringe stand.

Bygningen er opført med ydervægge i murværk, og store dele af de murede facader har sokkel under terræn, hvilket betyder at murværket er meget opfugtet. Generelt er murværket og fugerne i ringe til meget ringe stand. Vinduer og udvendige døre ses med nedslidt træværk og begyndende råd. Ved facaden mod syd ses vinduer og træpartier som er helt nedbrudt af råd.

I forbindelse med igangværende rottebekæmpelse på ejendommen er det konstateret at kloaksystemet er defekt, så spildevandet ikke føres til offentlig kloak.

Bygningen vurderes at være i kraftigt forfald, og ved besigtigelsen kan der registreres skimmelvækst overalt i bygningen, og i opholdsrum ses udbredt skimmelvækst på vægge, lofter, gulve og inventar. Der kan desuden måles højt til meget højt fugtindhold på ydervægge i opholdsrum, op til 1.8 m over gulvniveau.

Der blev udtaget 2 aftrykprøver til laboratorieanalyse i bygningen på vægge i hhv. stue og værelse. Analyserne viser moderat til høj koncentration af levedygtige svampesporer. I prøverne forekommer moderat til høj individuel forekomst af arter af skimmelsvampe med sundhedsfarlige karakteristika.

Det vurderes med baggrund i besigtigelsen, at beboelse og ophold i bygningen er forbundet med nærliggende sundhedsfare i strid med Byfornyelseslovens § 75 stk. 3, hvorfor der bør nedlægges forbud mod beboelse og ophold (kondemnering) i henhold til § 76 stk. 1.

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.



Ejendommens ejer er med hjælp fra Miljø- og Energiforvaltningen fraflyttet ejendommen. Ejendommen er sat til salg hos ejendomsmægler med henblik på salg til nedrivning.

Ejendommen står ubenyttet, og Miljø- og Energiforvaltningen er i gang med at få afsluttet rottebekæmpelsen.



Bilag:

Æblehaven 7, 9230 Svenstrup, besigtigelsesrapport.pdf