



Punkt 21.

Godkendelse af kondemnering, Sønderholm Hedevej 3, Sønderholm

2015-064995

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der nedlægges forbud mod, at lejligheden, beliggende Sønderholm Hedevej 3, Sønderholm, 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



Sagsbeskrivelse

Ejendommen er en privat udlejningsejendom opført i 1907 og ombygget og indrettet med 8 boliger i 1997. Ejendommen har et samlet areal på 614 m², jf. BBR. Lejemålet, Sønderholm Hedevej 3 udgør 88 m² heraf.

Den 7. november 2016 blev der efter henvendelse fra lejer og ejer, ved Aalborg kommunes foranledning foretaget en besigtigelse og prøvetagning for fugt og evt. skimmelsvamp.

Der er konstateret fugt- og skimmelangreb i et omfang i de besigtigede opholdsrum, som skønnes at udgøre sundhedsfare ved ophold og beboelse, jf. Byfornyelsesloven (Lovbekendtgørelse nr. 1228 af 3. oktober 2016). Det vurderes at sundhedsfaren er nærliggende, niveau 1.

Det vurderes, at boligen ikke kan beboes under renovering.

Ved den udførte undersøgelse blev der påvist at der er fugt i konstruktioner og vækst af skimmelsvamp i bagbeklædningen af køkkenskabe, opfugtet isoleringsmateriale under gulvene i køkken/alrum og bag tapet i entren.

Der er målt kraftigt forhøjet fugtindhold i ydervæg op til 30-50 cm over gulvniveau. Ydervægge bag fastmonterede køkkenmoduler kan måles kraftigt opfugtet op til en højde af ca. 140 cm over gulvniveau.

Der er udtaget tapetest til laboratorieanalyse på underside af trægulvsbelægning for vurdering af mulige sporesmitte fra opfugtet terrændæk. Analysen viste tilstedeværelse af spore med sundhedsfarlige karakteristika.

Der blev udtaget aftryksprøve bag tapet på ydervæg i entre. I prøven forekommer arter med sundhedsfarlige karakteristika med moderat til høj individuel forekomst af svampesporer.

Der er på 1. sal observeret kraftige begroninger af skimmel på alle velux-vinduer. Begroningerne er typiske for ældre veluxvinduer, hvor der opstår kondensering på glasset, som trænger ind bag lakering og udvikler fugtspor og skimmelskader.

På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at boligen er angrebet af fugt- og skimmelsvamp i et sådant omfang, at boligophold her vil kunne medføre helbredsgener for beboeren, og at en kondemnering er nødvendig.

Permanent genhusning

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 til flytteudgifter m.m. anslås til 100.000 kr. som omfatter flytteudgifter, indfæringsstøtte (10 år), tinglysningsafgifter.

Staten refunderer 50 % af kommunalbestyrelsens udgifter, jf. § 82, stk. 2 til tilskud, erstatning og indgreb i bygningskonstruktioner.





Bilag:

Rapport - Sønderholm Hedevej 3