



AKACIEVEJ 5, VEMMELEV.

Bygningsrapport 2017

AKACIEVEJ 5

4241
VEMMELEV

Bygningen er et tidstypisk parcelhus i et 1 plan færdigbygget i 1970, opført i mursten og med bagvæg samt indervægge opført i 10 cm gasbeton, tagkonstruktion i gitterspær belagt med eternit. Bygningen har ifølge BBR et samlet boligareal på 150 m² fordelt på 5 værelser, køkken, 2 toiletter og 1 bad.

Bygningen skulle ifølge BBR opvarmes med eget oliefyr, ejendommen er tilsluttet offentlig spildevand.

Der er yderligere en ?? m² carport opført i skel, carporten er opført i træ og i en meget ringe stand.

Grunden er registeret med 964 m², beliggende i byzone. Bygningen er ikke registeret værende bevaringsværdig.

Ejerne købte ejendommen juni 1971 til en pris af 220.000 kr. der er ikke tinglyst hæftelser på ejendommen. Ejerne har været registeret på adressen siden 1971, det er dog yderst tvivlsomt om og hvornår ejerne rent faktisk har beboet ejendommen. Folkeregisteret er pt. i gang med at udrede om ejerne rettidigt hører til i Kalundborg kommune, hvor de har overtaget deres forældres gård, hvorpå der er tilknyttet dyr.

Folkeregisteret har undersøgt ejernes forbrug af vand og el for perioden 2007 til 2017 og det kan konstateres at forbruget for el og vand ligger usædvanlig lavt for en husstand bestående af 2 personer.

Forbrug af vand i perioden 2006-2017 oplyst fra SK forsyning spænder mellem 0 – 6 m³ pr. år.

Forbrug af EL er fra Seas- NVE oplyst til 399 kWh indtil oktober 2017. Renovationen har fra vognmanden oplyst at der ikke er / har været noget registeret i affaldsbeholderne på ejendommen.

Sagen er kommet til byggeri ved naboklager, der medførte tilsyn af byggeri 21. juni 2017, der kunne ved 1 tilsyn konstateres at beboelsen var gemt væk bag kraftig bevoksning, der ikke var til at forcere, dette medførte et varsel om påbud efter bygge-loven om rydning af grunden samt varsel om opfølgende tilsyn den 3. juli 2017. Af det der kunne ses på det første tilsyn stod ejendommen forladt og forfalden.

Ved 2. tilsyn den 3. juli 2017 var den ene ejer tilstede, den kraftige vegetation var forsøgt ryddet, men grundet den vilde og kraftige bevoksning var det ikke lykkedes ejeren, at rydde grunden for vegetation at huset kunne inspiceres udefra.

Der indgås aftale med ejeren at sætte mandskab på for ejers regning for ryddeliggørelse af grunden, dette bekræftes i mail af den 25. september 2017, hvor der samtidig varsles indgående tilsyn af ejendommen, hvor det kunne klarlægges om beboelsen er i strid med byfornyelseslovens kap.9.

Lokalt er ejendommen beliggende overfor SuperBrugsen og der er placeret busstoppested ved ejendommen matrikel, vejen er en skolevej.

Bygningssyn den 23. oktober, medførte en anmeldelse til rottefænger, da der kunne konstateres rotter og rotterede i boligen.

Bygnings syn den 23. oktober 2017.

Udvendigt.

Boligen er opført som en typisk 1plan parcelhus fra slutningen af 1960 med ydermur i blank mur og belagt med eternittag. Der ses flere sætningsskader og revner i murværket, som kan være indgang for regn og slud, hvilket kan ses ved at murværket flere steder at være stærkt opfugtet i op til en 1 ½ meters højde, det samme gør sig gældende på indervæggen.

Vinduerne er tids typiske opført i trærammer som ses at være angrebet af råd og svamp, flere steder er rammen dog helt væk og der er udkig til det fri. Terrassedøren i stuen er fyldning sat fast med affaldstræ/finér på må og få, der er direkte udkig til det fri.

Taget

Vindskeder og stern ses at være udslidte/rådden og flere steder mangler de, i begge gavlender mangler der desuden dækbræt, rygning og eternitplader, hvilket betyder at regn / sne ender direkte inde på loftet af boligen.

Indvendigt.

Boligen bærer præg af at stå forladt og uopvarmet, lugten er skarp af rotter og deres efterladenskaber. Dækket der er støbt samt parketgulv lagt på strøer, er i hele husets længderetning rejst sig i op til 20 cm og står som bue, dette er et typisk tegn på at gulvet har fået vand og fugt.

Tapetet er flere steder så fugtigt at det har sluppet sit greb til indervæggens gasbeton, erfaringsmæssigt er det tegn på at væggen er våd så limen på tapetet mister sit greb. I værelser og stue kunne der konstateres skimmelbegroninger på loft og vægge, i det bagerste værelse var loftpladerne løse og enkelte faldet ned grundet fugt og der kunne ses skimmevækst over pladerne, ligeledes kunne det konstateres at der i samme rum flere steder på gulvet kunne konstateres skimmelvækst.

Dørene ind til værelserne kan ikke uden magt gå i fals, da døre og karme ses at have slået sig. Dørene ind til værelserne kan ikke åbnes i sin fulde bredde, da gulvet har rejst sig og forhindre åbning af døren.

I bagerste værelse, er der etablerede rotterede mellem dør og skab, det er vurderet fra rottefængerens at rotterne stadig trods massiv udlægning af fælder og gift er tilstede i boligen både under og over gulvet, efter anmeldelse fra byggeri til rottefængerens i oktober 17, samt konstatering af tilstedeværelsen af rotter og reder, køres der nu ugentlige tilsyn fra rottefængerens.

Boligen ses at være i strid med byfornyelsesloven § 75 på følgende punkter.

§75 stk. 1 Rotteproblematikken massiv, det er vurderet fra rottefængerens at rotterne massivt er tilstede i boligen både under og over gulv, der er konstateret anlagte rottereder i boligen disse reder kan lugtes af andre rotter i op til store afstande fra boligen og dermed tiltrække flere rotter. De nærmeste naboer er børnefamilier og dagligvare butik samt skole, på den baggrund skønnes det at boligen udgør et sundhedsrisici, både ved brug og for omgivelserne.

Den indirekte kontakt er imidlertid ligeså farlig som den direkte kontakt, og derfor er forholdsreglerne i begge tilfælde lige vigtige. Rotter kan bære på og udskille mikroorganismer, der kan smitte mennesker. De vigtigste kilder til smitte er:

- Indtagelse af fødevarer som rotter har inficeret
- Indånding af mikroorganismer
- Kontakt med rotters urin eller ekskrementer
- Kontakt med genstande hvor rotter har opholdt sig
- Kontakt med levende eller døde rotter f.eks. ved bid eller ved berøring

Det er derfor vigtigt at området at bygningen holdes fri og ryddelig for spiselig- samt andet oplag.

§75 stk. 3 ad 1-5

Ad 1-4) yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj, tilstrækkelig opvarmning m.m.

Da boligen flere steder viser tegn på utætheder ved opfugt samt vandskjolder af vægge og loft, ligeledes er der flere vinduesrammer er gået til ved råd således at der er åbning til det fri.

Samtidig er der indvendigt tegn på at indervæggen tager vand ind dette skyldes formentlig de kritiske sætningsskader i ydervæggen kombineret med et utæt tag hvorved vand render ind via sprækker og mellem for/bagmur.

Skønnes det at boligen har lidt så store skader at der ikke kan ydes tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde m.m. ligeledes skønnes der ikke at være mulighed for at rette op på forholdet såfremt der sættes varme på.

Ad 5) tilfredsstillende indeklima

Der er i værelserne og stuen konstateret massive forekomst af skimmelvækst ved ydervæggen og omkring vinduer samt på loftspladerne i de bagerste værelser, ligeledes kan det konstateres at der er synlige skimmelbegroninger samt skimmelvækst på gulvene, dette understøttes af at tapetet flere steder er løst og er ved at falde af væggen.

Der er overalt i boligen en meget skarp lugt af rotter og urin.

Uagtet om der sættes varme på og boligen forsøges udtørret, samt fjernelse af loftplader og gulv og kraftig rengøring vil boligen efter et skøn ikke kunne opnå et tilfredsstillende indeklima, dertil kræves en større indgriben renovering, med udskiftning af tagkonstruktion, nyt tag samt nye vinduer og helt nyt indmad.

Vurdering

Det vurderes med baggrund i besigtigelsen, at beboelse og ophold i bygningen er forbundet med sundhedsfare i strid med Byfornyelseslovens § 75 stk. 1, og 3. Det vurderes at sundhedsfaren er nærliggende.

Det anbefales at forbud mod beboelse og ophold træder i kraft hurtigst muligt, da sundhedsfare er nærliggende jf. byfornyelseslovens § 76 stk. 1. og at der samtidig gives påbud om at bygningen holdes ryddelig og afspærret, så ingen uvedkommende får adgang til bygningen, jf. byfornyelsesloven § 77 stk. 1. Der bør ske en rydning i selve beboelsen, så det massive rotteproblem kan minimeres og eventuel bringes til ophør.



Ejendommen set fra Akacievej efter fjernelse af vegetation.



Nærbillede af gavl, førend vegetationen blev fjernet.



Manglende rygning og dækbræt mod akacievej. Dette er ens for begge gavle.



Opfugtet mur ved badeværelse



Adgangsvej til ejendommen før rydning.



Gavl set fra havesiden.



Bagerste værelsesvindue.



Huset facade mod havesiden.



2 Værelsesvindue.



3 værelsesvindue.



Stuevindue



Terrassedør hvor fyldningen reelt mangler, finerpladen er ikke helt fastgjort.





Bagerste værelse hvor der er anlagt rotterede og hvor gulvet har rejst sig.



Overlækker med tydelige begroninger.



Skimmelvækst og rottespor i stue.



Terrassedør i stue



Brystning og terrassedør stue.



Manglende loftplade og svampevækst i værelse.



Skimmelbegroning på overlægger i værelse.



Vindue i bagerste værelse. Hvor der er utæthed i karmen til det fri.



Køkken





Entre.





Toilet hvor væggen har skudt sig i forhold til gulv.



Bryggers med gasfyr og skorsten



Sætningsrevne i skorstenen.



bryggersvæg.



Sætningsrevne i