



Modtager(e): Miljø- & Byudvalget

## Supplerende oplysninger efter behandling i Miljø- & Byudvalget i februar 2020

Dato: 18. juni 2020  
Sags nr.: 82.21.00-P20-3-19  
Sagsbehandler: FLE

### *Baggrund*

På baggrund af drøftelserne på Miljø & Byudvalgets møde i februar, har forvaltningen udarbejdet dette notat med supplerende oplysninger om sagen.

### *Renovering af bygningen*

Bygningen er angrebet af skimmelsvamp i meget voldsom grad, så en renovering vil være meget bekostelig. Alt organisk materiale såsom lofter, vægge, gulve mm skal fjernes, hvorefter det tilbageværende skal skimmelfrens. Herefter vil bygningen skulle reetableres igen herunder at skulle opfylde kravene til det nye bygningsreglement. Det er forvaltningens vurdering, at en sådan renovering vil være mere omfattende end at rive bygningen ned og opføre en ny i stedet. Ejendomsmægleren, som har vurderet ejendomme, vurderer desuden, at bygningen er kondemneringsmoden.

### *Kondemnering af bygningen*

Reglerne om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum har til formål at sikre, at der gribes ind overfor sundheds- og brandfarlige forhold i ejendomme. Bestemmelserne om kondemnering er beskrevet i byfornyelsesloven. Kommunen kan kondemnere en ejendom fx pga. skimmelsvamp og udstede et påbud om nedrivning. I disse situationer sker nedrivningen på ejers regning. Forvaltningen kan ikke finde hjemmel til at situationen er anderledes, fordi kommunen er ejer. Det er derfor forvaltningen vurdering, at kommunen selv skal bekoste nedrivningen.

### *Salg af ejendom med bygning*

Ejendomsmægleren, som har vurderet ejendomme, vurderer at bygningen er kondemneringsmoden. Hvis ikke bygningen nedrives før et salg, vil vurderingen være med et fradrag for nedrivningsomkostningerne tillagt en sikkerhed, som skal dække den risiko en køber påtager sig ved selv at stå for nedrivningen. Når ejendommen er værdiløs, vil det derfor være nemmere at få en højere pris for grunden, hvis kommunen nedriver først. Herefter vil det være nemmere for køber at afdække risici som forsyningsledninger, forureninger og jordbundsforhold.

### *Estimeret pris på at afslutte grunden*

Hvis hullet efter bygningen skal fyldes op med komprimeret grus og afsluttes pænt vil der være en meromkostning på ca. 70.000 kr. Der er ikke mulighed for

**BY, KULTUR, MILJØ & BESKÆFTIGELSE**

**Miljø & Teknik**

Albertslund Kommune  
Nordmarks Allé 1  
2620 Albertslund

mt@albertslund.dk  
T 43 68 68 68



at finansiere denne udgift af anlægsrådighedsbeløbet til nedrivningen. Det er ikke sikkert, at salgsprisen vil stige tilsvarende, hvis hullet fyldes op, da det afhænger af, hvilket projekt en kommende køber vil gennemføre. Derfor anbefaler forvaltningen, at hullet ikke fyldes op.

*Anvendelse af grunden til overgang eller lignende formål*

Forvaltningen har ikke kunne finde oplysninger om, hvorvidt arealet har været planlagt anvendt til overgang eller lignende.

*Besparelser på driften*

Af sagen fremgår, at der vil være en driftsbesparelse på 109.000 kr., hvis ejendommen nedrives. Skatter, afgiver og øvrige ejendomsudgifter er beregnet ud fra antal m<sup>2</sup> af bygningen, hvor der også er afsat penge i budgettet, selvom ejendommen ikke er i brug. Derfor vil der være en besparelse ved nedrivning af ejendommen. Den del af budgettet, som drejer sig om skatter, afgifter og forsikringer er mindre styrbare udgifter, hvor evt. mindreudgifter altid tilføres kassebeholdningen.