

Teknik- og Bygningsudvalg - tirsdag d. 21. maj 2013

43.

J.nr. 01.03.03-P211202428-

mlm

Nedrivning af bevaringsværdigt hus og udstykning Lille Bygade 11 (Åben sag)

På Teknik- og Bygningsudvalgets møde den 18.04.2013 blev besluttet at sagen skulle sendes i naboorientering. Sagen har været i naboorientering 25.04.2013 – 13.05.2013.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 1.15, § 9.1, idet ejendommen er bevaringsværdig i henhold til lokalplanens kortbilag 4. Af § 9.1 fremgår det at: "de på kortbilag 4 angivne bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre Byrådet giver tilladelse hertil".

Der er kommet indsigelse fra alle naboerne til Lille Bygade 11, Kroppedal Museum samt Torslunde Bylaug som alle gør indsigelse mod nedrivning og udstykning. Indsigelserne er vedlagte som et notat til sagen.

Ansøger oplyser, at boligen ikke er tidssvarende med henvisning til lofthøjden og dårlig isolering. Dette understøttes dog ikke af den vedlagte tilstandsrapport fra 2001, jf. bilag D. Løbende renovering af huset er ejers eget ansvar. Huset er af nuværende ejer købt på tvangsauktion, hvorfor der ikke er udarbejdet en nyere tilstandsrapport. Ejeren har dog fået udarbejdet en udtalelse om, at boligen er i isoleringsmæssig ringe stand og derfor skal gennemgå en omfattende energirenovering, for at kunne leve op til nutidens krav. Der foreligger ikke dokumentation i form af en energimærkning. I forbindelse med naboorienteringen er det blevet oplyst, at den tidligere ejer har udført flere forbedringer på huset, se indsigelserne i bilag H.

En tilladelse til nedrivning vil medvirke til at de karakteristiske huse i landsbyen forsvinder til fordel for nyere parcelhuse, som er svære at tilpasse i det eksisterende miljø. Det vurderes, at det i fremtiden vil blive svært at fastholde de bevaringsværdige huse i landsbyen og dermed bevare et egentligt landsbypræg, hvis der fortsat gives tilladelser til nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Se bilag E

Ansøgning om udstykning af ejendommen vil kun blive aktuel, såfremt der meddeles tilladelse til nedrivning. Ejendommen har et areal på 1424 m² og er i dag bebygget med et hus fra 1891 på 95 m² samt et udhus på 18 m². Begge bygninger ønskes nedrevet. Ejendommen ønskes udstykket i to lige store grunde, med et areal på ca. 712 m² til opførelse af to helårsboliger.










Lokalplanens § 4.1 fastsætter en minimum grundstørrelse på 750 m². En udstykning til to grunde på 712 m², vil derfor kræve en dispensation fra lokalplan 1.15.

Der er ikke andre steder i landsbyen udstykket grunde på under 750 m². Det vurderes, at en udstykning af mindre grunde end 750 m², vil være i strid med lokalplanens overordnede principper om bevarelse af landsbyen.

Forslag til beslutning

Teknik og Bygningsudvalget vedtager,

Bilag:

-  Bilag A kortbilag Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag B luftfoto Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag C ansøgning og redegørelse for huset stand.pdf
-  Bilag D tilstandsrapport Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag E notat til nedrivning af bevaringsværdigbygning Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag F Foto af Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag G Naboorientering Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag H Indsigelser til Lille Bygade 11.pdf
-  Bilag I gennemgang af indkommende indsigelser til Lille Bygade 11.pdf

- ikke at meddele dispensation fra §4.1 til udstykning
- at være positive overfor nedrivning under forudsætning af, at der udarbejdes et konkret projekt, der kan godkendes og som passer til landsbyens særpræg.

Tiltrådt:

Fremlagt i TBU-møde

Sag nr. 43 den

Bilag: A

Møde: 21/5-13

21/5-13



Ishøj Kommune

Lille Bygade 11, ejendommen er vist med gult

Målforhold 1:4535

Dato 4/4-2013

X



100m

© Kort & Matrikelstyrelsen, FOT 2011



Fremlagt i TBU-møde

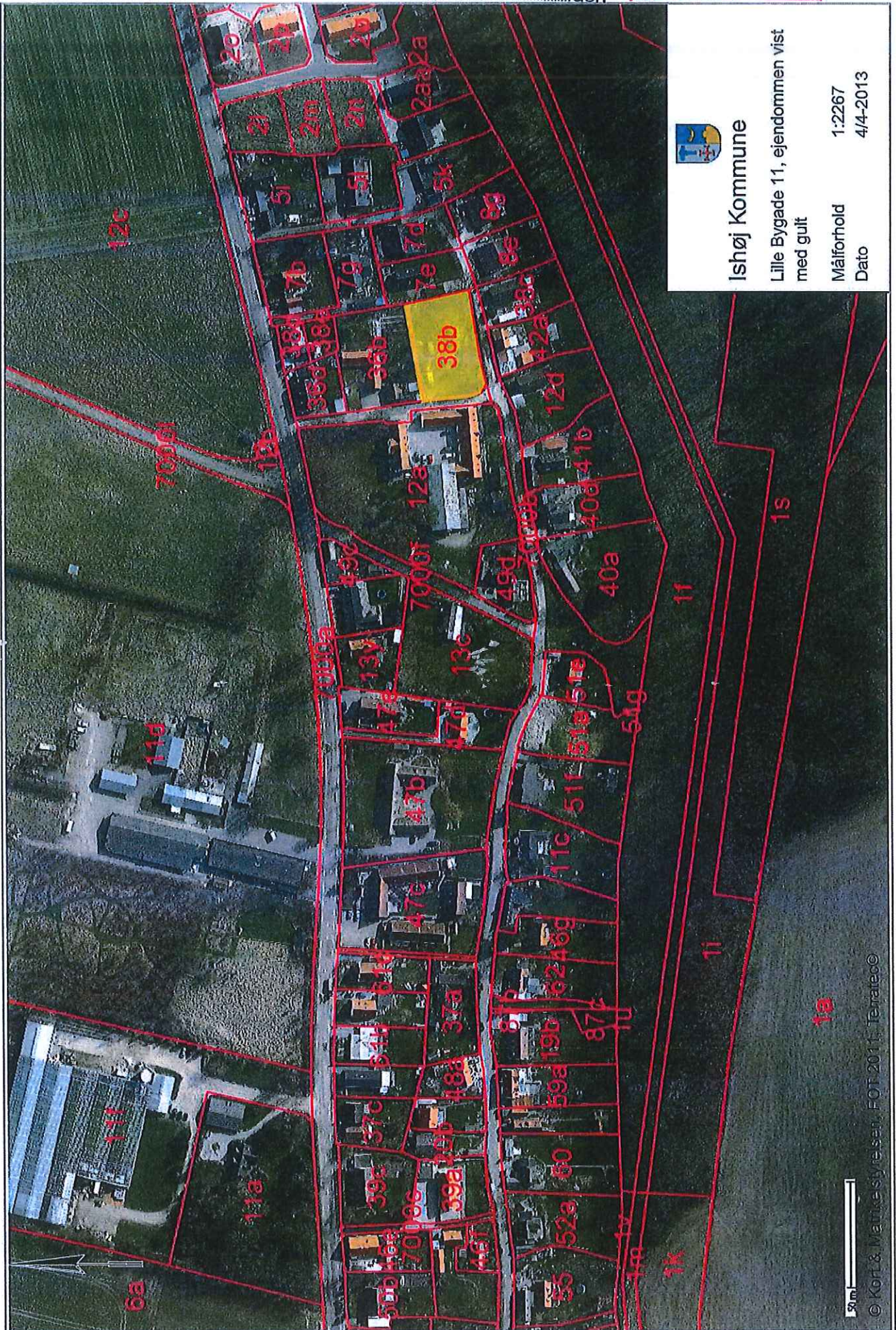
Sag nr. 43 den 21/5-13

Bilag:

Møde:

21/5-13

21/5-13



Ishøj Kommune

Lille Bygade 11, ejendommen vist med gult

Målforhold 1:2267

Dato 4/4-2013

Målforhold

Dato



© Kort & Matrikstyrelsen, Foti 2011, Teratec©

Fremlagt i TBU-møde

Sag nr. 43 den

Bilag: C	Møde: 21/5-13
----------	---------------

qbe9

21/5-13

Fra: Jens Lunde
Til: Malene Louise Mølbak
Emne: Lille Bygade 11, 2635 Ishøj

Hej Malene,

Herved dispensationsansøgning vedr. matr. nr. 38b Torslundemagle by, Torslunde, idet jeg ønsker at nedrive eksisterende ejendom og udstykke grunden

i 2 omtrentlige lige store grunde på hver 712 kvm til opførelse af 2 nye helårsboliger.

Jeg har skitseret på vedhæftede kort hvordan jeg finder det mest hensigtsmæssigt at dele arealet og således bibeholde indkørsel til den ene nye grund fra den eksisterende

og fra den anden grund få etableret indkørsel fra Lille Bygade på tilsvarende vis som fx Lille Bygade 13 har.

Der skal som jeg ser det alene dispenseres fra arealstørrelsen, da de to nye grunde bliver en lille smule mindre end hvad lokalplan 1.15 siger, men grundene bliver til gengæld

regulære og med mulighed for opførelse af 2 tidssvarende boliger med gode lysforhold og fornuftige placeringer på selve grunden.

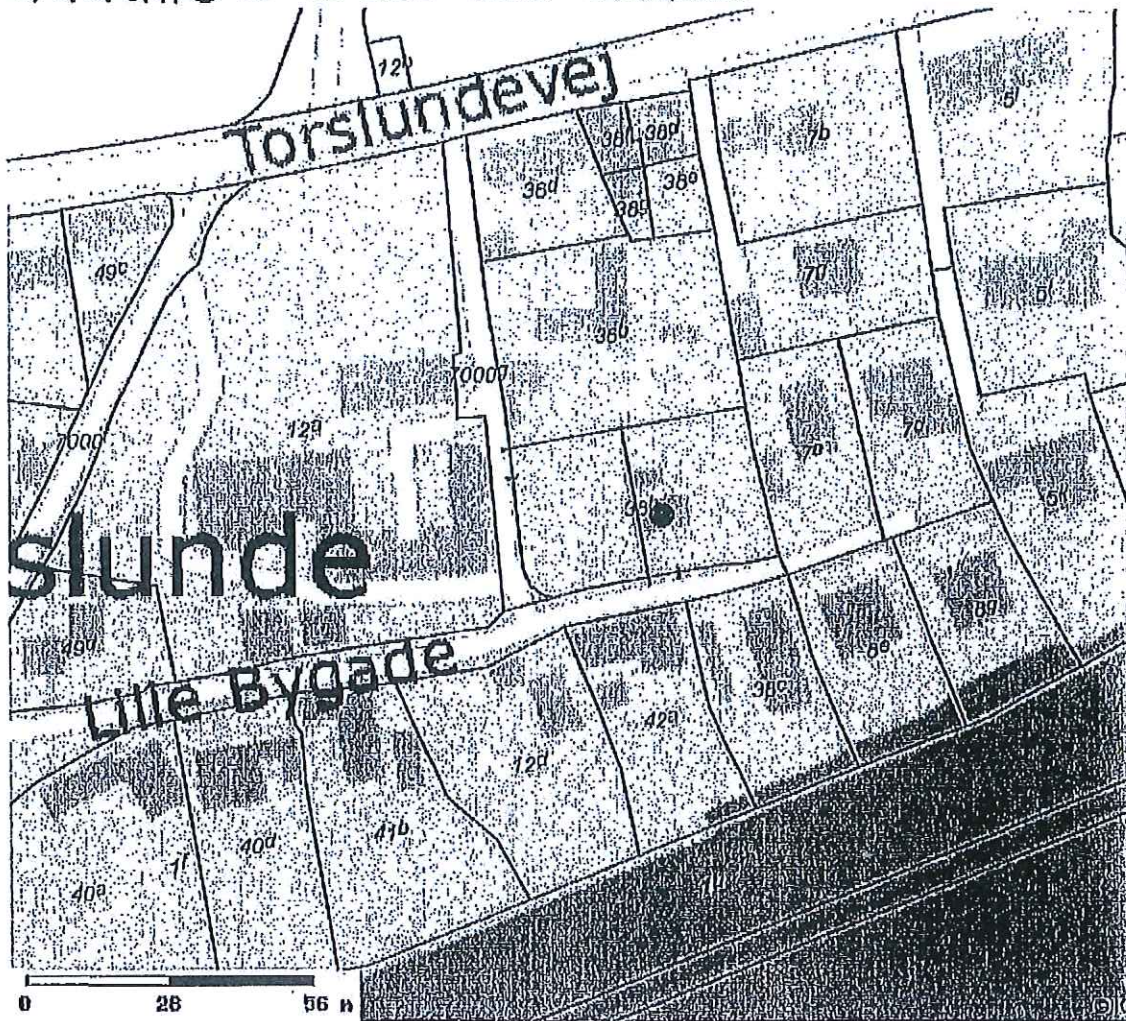
Lad mig høre nærmere.

Med venlig hilsen

Jens Lunde

Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar MDE

🔍 📏 🗺️ 📄 📍 Vis Mål Skitse Udskriv Udpeg ejendom



Kortet viser et udsnit på 255 meter i bredden.

d1tmp303

Fra: Jens Lunde
Til: Malene Louise Mølbak
Emne: VS: Lille Bygade 11, 2635 Ishøj

Hej igen Malene,

Jeg glemte lige at skrive fx Torslunde Bygade 11 på som reference ejendom hvor nedrivningstilladelse er givet og ejendommen var også her i Lokalplan 1.15 nævnt som bevaringsværdig, men må således også have været i dårlig stand og utidssvarende tænker jeg.

Med venlig hilsen

Jens Lunde
Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar MDE

Fra: Jens Lunde [mailto:bolig@jenslunde.dk]
Sendt: 7. januar 2013 16:28
Til: 'mlm@ishoj.dk'
Emne: Lille Bygade 11, 2635 Ishøj

Hej Malene,

Også Godt Nytår herfra !

I forlængelse af din mail skal jeg herved komme med en redegørelse og begrundelse for nedrivning:

Ejendommen er en mindre gammel arbejderbolig fra 1891 i generel dårlig stand med et grundplan på blot 65 kvm, hvorfor der i den lavloftede stueetage blot forefindes bad, entré, stue/køkken og på 1. sal forefindes ingen regulære værelser med normal lofthøjde. Godkendelse af beboelsen på 1. sal på 30 kvm. må alene være foretaget pga. de fritliggende hanebånd da lofthøjden er begrænset og udnyttelsen er dårlig.

Byggeslovgivningen om rumhøjde kan umuligt overholdes.

Boligen er dårlig isoleret i vægge, gulve og lofter således at klimaskærmen ikke er tidssvarende.

Loft- og spærkonstruktion "hænger" generelt i etageadskillelsen og der kan muligvis være rådangreb.

d:\tmp303
Taget er udvendigt forsynes med stålplader af mærket Decra og huset er blot et kedeligt pudset hus uden på nogen måder at være interessant bygningsmæssigt eller bevaringsmæssigt.

En nedrivning vil være oplagt med mulighed for opførelse af 2 nye tidssvarende boliger med en normal grundstørrelse henset til kommunens seneste udstykninger og grundstørrelser på godt 700 kvm. - her bliver grundene på hver 712 kvm.

Sluttelig vil jeg blot nævne at naboerne hverken vil miste udsigt eller på andre måder vil kunne blive generet at 2 nye boliger på stedet, der således alene vil være med til at bevare og udvikle landbyen positivt med nye skatteborgere i kommunen.

Med venlig hilsen

Jens Lunde

Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar MDE

Fremlagt i TBU-møde

Sag nr. 43 den

Bilag:	Møde
0	21/5-13

21/5-13



Huseftersyn - Energimærkning - Køberrådgivning - Bygherrerådgivning - Termofotograferinger - Tæthedsprøvning af bygninger
Domicil v/Jeppe Westrup Vesterbrogade 90 1620 København V
Telefon 2618 1227 - Jw@domicil.dk

Jens Lunde Holding ApS
Tranegilde Strandvej 41
2635 Ishøj

København, den 18. marts 2013

Vedr. ejendommen Lille Bygade 11, 2635 Ishøj

Jeg var på ejendommen den 4. marts 2013.

Ejendommen er isoleringsmæssigt i ringe stand, og det er min vurdering, at ejendommen skal gennemgå en meget omfattende energirenovering, for at ejendommen kan leve op til dagens standard.

Hvis du ønsker yderligere oplysninger, er du meget velkommen til at kontakte mig.

Domicil

Jeppe Westrup

HUSEFTERSYNSORDNINGEN

Ifølge lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

Tilstandsrapport for ejendommen:

Lb.nr.: 616590
Sælger: Uffe Fleron & Jo-Ann Hansen
Vej: Lille Bygade 11, Torslunde
Post nr.: 2635
By: Ishøj
Kommunenr./Ejendomsnr.: 183 - 01154-5
Matr.nr./Ejerlav: 38 B, Torlundemagle By, Torslunde
HE nr.: 769
Dato: 10-05-2001



Indhold:	side:
Vigtige oplysninger om huseftersynet	2
Tilstandsrapport for ejendommen	3
Resumé af huseftersyn - for beboelsedelen	4
Registrering af bygningens tilstand	5
Den sagkyndiges noter og vurdering	10
Sælgers oplysninger om ejendommen	11
Ejerskifteforsikringsoplysninger om bygningskonstruktioner	16



Vigtige oplysninger om huseftersynet

Huseftersynet

Huseftersynet foretages af en bygnings-sagkyndig, der er beskikket af By- og Boligministeriet. Eftersynet har til formål at vise i hvilket omfang, bygningernes tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende bygninger af samme alder.

Sælger kan fritages for det normale 20 årige ansvar for skjulte skader ved at præsentere køber for en tilstandsrapport og tilbud på ejerskifteforsikring, før køber underskriver købsaftalen.

Sælger kan dog stadig hæfte for

- forhold uden for bygningerne (fx forurenede jord)
- ulovligheder
- bevidst eller groft uagtsomt at have afgivet ukorrekte oplysninger i forbindelse med huseftersynet

Huseftersynet omfatter IKKE

- el- og vvs-installationernes funktion
- æstetiske eller arkitektoniske forhold
- sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdstilstand
- bagatelagte forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt
- planløsningen og bygningernes indretning samt bygningernes placering på grunden
- bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- løssøre, såsom hårde hvidevarer
- udendørs svømmebassiner og tilhørende pumpeanlæg
- markiser og baldakiner
- indretninger/installationer uden for selve bygningen

Bygningsgennemgangen

Huseftersynet sker ved, at den bygnings-sagkyndige foretager en visuel gennemgang af bygningerne på ejendommen.

Bygningsgennemgangen har til formål at afdække synlige skader, som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt, fx brud, lækage, revnedannelser eller ødelæggelser. Endvidere afdækkes tegn på skader eller andre fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for, at der kan udvikles en egentlig skade.

Den bygnings-sagkyndige kan bruge enkle tekniske hjælpemidler ved gennemgangen, men må ikke foretage destruktive indgreb i bygningerne uden aftale med sælger. Derfor vil nogle skader være skjulte for den bygnings-sagkyndige og derfor ikke fremgå af tilstandsrapporten.

Den beskikkede bygnings-sagkyndige

Den bygnings-sagkyndige har en byggeteknisk grunduddannelse og mindst 5 års erfaring i bygningsvurdering og har gennemgået en efteruddannelse i reglerne for bygningsgennemgang. Han kan gøres ansvarlig for mangelfuld bygningsgennemgang, herunder manglende registrering af synlige skader eller åbenlys forkert beskrivelse af skaden.

Den bygnings-sagkyndige kan ikke gøres ansvarlig for skjulte skader, der ikke var mulige at konstatere efter besigtigelsesreglerne.

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten udarbejdes af den bygnings-sagkyndige på baggrund af bygningsgennemgangen. Rapporten indeholder for hver del af en bygning registrering af de konstaterede skader eller tegn på skader. Skaderne angives ud fra en karakterskala (se spalte 2).

Tilstandsrapporten gør opmærksom på de forhold, som køber bør tillægge betydning ved sin vurdering af bygningens tilstand.

Karakterskala

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Ejerskifteforsikring

Tilbuddet til køber om ejerskifteforsikring udarbejdes af et forsikrings-selskab med baggrund i tilstandsrapporten.

Forsikringen dækker normalt skjulte skader og andre skader, som ikke blev fundet ved bygningsgennemgangen. Ejerskifteforsikringen giver således mulighed for at opnå dækning for skader, der er ukendte for køber på købstidspunktet.

Dækningens omfang vil fremgå af tilbuddet og forsikringsbetingelserne.

HUSEFTERSYNSORDNINGEN



HE nr.: 769

Lb.nr.: 616590

Tilstandsrapport side: 3 af 18

Tilstandsrapport for ejendommen beslgttget d. 10-05-2001

Vej: *Lille Bygade 11, Torshunde*

Post nr.: 2635

By: *Ishøj*

Sælger:

Navn: *Uffe Fleron & Jo-Ann Hansen*

Vej: *Lille Bygade 11, Torshunde*

Post nr.: 2635

By: *Ishøj*

Telefon: 43 99 37 61

Mobilif: 40 82 98 26

Telefax:

Følgende materiale forelå:

BBR-ejermeddelelse af: *13-07-1996* Forskringspollce:

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.:

Energimærke: *213463*

Andre bygningsoplysninger: *Der er udført en byggeteknisk rapport i 1995. Ejer oplyser at huset ikke kan få svampe-, råd- og insektskade forsikring grundet husets alder.*

Bygningsbeskrivelse

Boligtype: *Enfamilieshus*

Ejendommen: *Fredet/bevaringsværdig ejendom*

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m ²		Areal m ²		Udnyttet tagetage m ²
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv	
A	<i>Beboelse + tilbygning</i>	<i>1891</i>	<i>1</i>	<i>65</i>	<i>0</i>	<i>102</i>	<i>0</i>	<i>37</i>
B	<i>Udhus, muret</i>		<i>1</i>	<i>18</i>				
C	<i>Udhus nyt</i>		<i>1</i>	<i>10</i>				
D	<i>Div legehus + skure</i>		<i>1</i>	<i>10</i>				

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige lltra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter.

Beskikket bygningssagkyndig:

Navn: *Nils Trolle Borup*

Firma: *NTB*

Vej: *Strongvej 9*

Post nr.: 2630

By: *Taastrup*

Telefon: 43 71 56 55

Mobilif: 23 39 19 49

Telefax: 43 71 56 85

Tilstandsrapporten er udarbejdet i henhold til samarbejdsaftale med

- Ejendomsformidler: *EDC Mæglerne Strandfelt A/S*
- Forsikringsselskab:

Rapportdato: *10-05-2001*

Beskikket bygningssagkyndig:

Nils Trolle Borup

HUSEFTERSYNSORDNINGEN



HE nr.: 769

Lb.nr.: 616590

Tilstandsrapport side: 4 af 18

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	KO	K1	K2	K3	UN	Note
1. Fundamenter/Sokler				1		1		
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk		X						
3. Yder- og indervægge				3	4			X
4. Vinduer og døre				2	1			
5. Lofter/Etageadskillelser				2				
6. Gulvkonstruktioner				2	1			X
7. Indvendige trapper		X						
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene				3	1			X
9. Vådrum				1		2		X
10. VVS-installationer				2				
11. El-Installationer				1				

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
KO: Kosmetiske skaderK1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skaderUN: Bør undersøges nærmere
Det kan være en alvorlig skade;
derfor bør art, omfang og
konsekvenser altid afklares

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

- Der er ikke fuld arealmæssig overensstemmelse mellem BBR og de faktiske bygninger på matriklen, blandt andet er den udnyttede 1. sal væsentligt større, og der er opført ekstra udhuse m.v.
- Legehus og diverse halvtagte brændeskure m.v er ikke medtaget grundet dårlig stand.
- Der er indrettet ikke lovlig beboelse på 1. sal i den ene ende af huset, der mangler bla. vinduer / flugtveje.

Bemærkninger:

Anfør *hvilke* og *hvordan* under uddybende kommentarer

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A _____
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A _____
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D _____

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Der er ikke foretaget undersøgelser der kræver indgreb i bygningen, dets konstruktioner eller installationer. Der er heller ikke flyttet rundt på møbler tæpper og lign. eller nedtaget spejle for evt. defekte el-installationer bag disse. Det kan derfor ikke udelukkes at der kan forekomme fejl og mangler, som kunne være nævnt i tilstandsrapporten, når først huset er tomt og fraflyttet. Angivelser af materialer og konstruktioner i rapporten er baseret på et skøn, grundet manglende / mangelfuldt tegningsmateriale og beskrivelser.



Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:

A Beboelse + tilbygning

A 1.0 Fundamenter/Sokler

1.1 Udv. terrænfald K3 - Det nødvendige terræn på husets nordside er højere end indvendig gulv, og har ikke tilstrækkeligt fald ud af, og da der samtidig ikke er drænet langs facaden, eller ydervægge tætnet, og der samtidigt ikke er tagrender, så trænger overfladevand ind i væggen, se også pkt. 3.1.

1.2 Sokkel K1 - Der er spredte revner og pudsskader på sokler.

A 3.0 Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavl K1 - Der er flere spredte revner og pudsskader i ydervægge.

K2 - Der er rådskader i det synlige bindingsværk i østgavl.

- Ejer oplyser at der trænger fugt ind i ydervæg mod nord grundet niveauforskel mellem terræn og gulv. Se pkt. 1.1

3.2 Bektædninger K2 - Træbeklædningen i vestgavlen er sprækket og deformeret og den er åben i flere fer-not samlinger.

3.6 Indv. vægge K1 - Der mangler finisharbejder / puds / inddækninger m.v. på vægge m.v. flere steder i stuetagen, som ved trappe / trappeskakt og bryggersdør.

K2 - Der mangler etablering af skunk med vægbeklædninger på de skunkvægge der er i den østligste ende af huset.

3.7 Vægbeklædninger K1 - Der mangler finisharbejder på vægbeklædninger på 1. sal.

3.9 Andet: Træbjælke ved bryggers. K2 - Der er gamle rådskader og insektangreb i en bjælke i loftet ved bryggers, det er den tidligere bindingsværksbjælke i husets oprindelige gavl.

A 4.0 Vinduer og døre

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere
Det kan være en alvorlig skade;
derfor bør art, omfang og
konsekvenser altid afklares



Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
	4.1 Døre	K1		- Der mangler færdiggørelse af geredter og fugning omkring bryggersdør, samt omkring døre i entreen og i badeværelse.
	4.2 Vinduer	K1		- Det østligste sydvendte vindue i stuen har sprækker i glaslister og trænger generelt til overfladebehandling.
		K2		- Der er flere punkterede termoruder i vindue i badeværelse, samt i gavlvindue på 1. sal mod vest og i det vestligste Veluxvindue mod syd på 1. sal.
A	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1		- Lofter og loftsbjælker hænger på midten, mest i stuen og i alrum.
	5.2 Loftbeklædninger	K1		- Loftsbeklædningen i køkken-alrum sidder løst enkelte steder.
				- Der er hul i træloft i stuen efter nedtaget skorsten.
				- Der mangler skyggelister på loft enkelte steder, som i bad.
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	1	- Gulve på 1. sal og i stuetagen er skæve, og på 1. sal fjædre gulvet noget forskellige steder hvilket ikke er unormalt i så gamle huse.
				- Gulve på 1. sal har 3 forskellige niveauer.
				- Der er nedbrydning i de udragende bjælkeender på husets sydside.
	6.2 Belægninger	K1		- Der er en synlig lukning af et hul i gulv på 1. sal efter nedtaget skorsten.
		K2		- Ejer oplyser at trægulve under tæpper i stuetagen er i dårlig stand.
				- Der mangler færdiggørelse af klinkergulv i gang ved bryggers og køkken, og der er spredte løse og sluk og manglende klinker samme steder.
A	8.0 Tagkonstruktion			

Karakterskala:
 IB: Ingen bemærkninger
 KO: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader
 K2: Alvorlige skader
 K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere
 Det kan være en alvorlig skade;
 derfor bør art, omfang og
 konsekvenser altid afklares



Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		- Der er en del bevoksning på taget. Det bør renses af.
	8.2 Tagfald	K1		- Der er lidt lunke og skævhed i taget, primært i den NV lge ende.
	8.11 Ventilation	K2		- I den byggetekniske rapport fremgår det at der ikke er etableret ventilation mellem tagplader og isolering i tagfladen.
	8.13 Dampspærre	K1	2	- I den byggetekniske rapport fremgår det at der ikke er monteret dampspærre bag gipspladebeklædninger på 1. sal, men der var ingen tegn på skader.
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1		- Der mangler fugning mellem klinker i fyrrum under gaskeddel.
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	K3		- Der mangler vådrumsmembran i brusekabinen, og formodentligt også i resten af badeværelset. Se også pkt. 9.4.
	9.4 Gulvaflob	K3	3	- Gulvaflob i brusekabinen er ikke tæt ved gulvbelægningen, risterammen ligger løst og der trænger fugt ud under fliser på gulv og op i væg ved wc. Der blev målt fugt i gulv og i væg bag wc.
A	10.0 VVS-installationer			
	10.1 Vandinstallationer	K1		- Vandmåler m.v. i udhus er forsynet med el-tråsing som skal tændes når det fryser for at undgå at installationen fryser.
	10.5 Andet: Tørretumbler	K1		Ejer oplyser at tørretumbler en gang imellem kan sige en lyd når den kører.
A	11.0 El-installationer			
	11.1 Andet: El-installationer	K1		- Der sidder en løs afbryder ude i entreen mod syd til udendørs lys. - El-kabler i især den gamle del af huset er flere steder ikke monteret ordentligt, de hænger løst mellem fastgørelserne.

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
KO: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere
Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares



Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
B	Udhus, muret			
B	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K1		- Der er spredte revner i sokket i muret udhus.
B	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk			
	2.1 Gulvkonstruktion	K1		- Der er enkelte revner i gulv i muret udhus, samt huller i gulve ved døre efter installationer m.v.
B	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		- Der er spredte revner i ydervægge i muret udhus.
B	4.0 Vinduer og døre			
	4.1 Døre	K2		- Døre i muret udhus trænger til renovering / eftergåelse / udskiftning de bærer præg af alderen.
B	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/hygning	K1		- Der er en del bevoksning på det murede udhustag. Det bør renses af.
		K3		- Der er et hul i udhustag ved dør i det østlige rum.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3		- Inddækningen omkring skorstenen i udhuset er utæt der trænger vand ind.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2		- Der er råd i stern / vindskede mod vest, og der mangler de øvrige sterne / vindskeder.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1		- Der er ingen tagrender på udhus.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2		- Skorstenen på udhuset er i meget dårlig stand med manglende sten, samt smuldrende og revnede fuger.
C	Udhus nyt			
C	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		- Der mangler enkelte beklædningsbrædder på væg over dør i nyt udhus.
C	4.0 Vinduer og døre			

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere
Det kan være en alvorlig skade;
derfor bør art, omfang og
konsekvenser altid afklares

HUSEFTERSYNSORDNINGEN



HE nr.: 769

Lb.nr.: 616590

Tilstandsrapport side: 9 af 18

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
4.1 Døre	K1		- Der mangler håndtag og låse på dør på nyt udlus.

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere
Det kan være en alvorlig skade;
derfor bør art, omfang og
konsekvenser altid afklares



Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
	A	3.8 Indv. efterisolering	- I henhold til tidligere idført byggeteknisk rapport er der udført indvendig efterisolering i den gamle del af huset med lægter og 50 mm. mineraluld.
1	A	6.1 Gulvkonstruktioner	Det må forventes af et så gammelt hus, at det har sat sig i tidens løb.
	A	8.6 Tagrender/tagedløb	- Der er ingen tagrender på huset.
2	A	8.13 Dampspærre	- I den byggetekniske rapport fremgår det at der ikke kunne konstateres om der er monteret dampspærre bag øvrige pladebeklædninger på 1. sal, eller i etageadskillelsen.
	A	8.16 Bemærkninger til skorsten	Skorstenen er revet ned.
3	A	9.4 Gulvaflob	- Udførelse af en tætning af samling mellem gulvaflobsskål og gulvrist / flisebelægning, med en membran / gummifuge er godkendt af flere forsikringselskaber, og er en mulig løsning.



Sælgers oplysninger om ejendommen

Sælgers opmærksomhed henledes på, at forkerte oplysninger vil kunne være ansvarspådragende. Sælger skal derfor afgive oplysningerne efter bedste overbevisning og bør rådføre sig med den beskikkede bygnings-sagkyndige ved besvarelserne. Købers opmærksomhed henledes på, at det ikke kan forventes, at sælgeren i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene, især ikke hvis de ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Sælgers besvarelse af spørgsmålene gives ud fra sælgers kendskab til ejendommen. Svarene tilsigter ikke at være en garanti.

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har De boet i huset?

6 år.

0.2 Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

0.3 Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Der foreligger en byggeteknisk rapport fra 1995.

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger?

Hvis ja, hvilke?

Ikke i nuværende ejers tid, men tidligere ejere har ombygget og forlænget huset med bad og bryggers + 1. sal + efterisolering.

0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?

Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

Ikke i nuværende ejers tid.

0.6 Er der problemer med opstigende kloakvand eller tilstoppede kloakker?

Hvis ja, hvor?

0.7 Er grunden periodevis oversvømmet?

Hvis ja, hvor?

1. Fundamenter/sokler

1.1 Er huset pilleret eller ekstrarunderet?

Hvis ja, hvor?

1.2 Er huset efterunderet?

Hvis ja, hvornår?

1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret?

Hvis ja, hvor?

Der er sætningsskader men de er ikke udbedret.

2. Kælder / krybekælder

2.1 Er der kælder?

2.2 Er der krybekælder?

2.3 Er der adgang til krybekælder?



Sælgers oplysninger - fortsat

	Ja	Nej	?
2.4 Er der grundvandspumpe?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5 Er der kloakpumpe?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.6 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.7 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.9 Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælderen? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Yder- og indervægge			
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? <i>Nej men der fugtskader for neden i nordvæg grundet terrænniveauet er højere udvendigt.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2 Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3 Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Vinduer og døre			
4.1 Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor? <i>Der er flere punkterede termoruder i vindue i badeværelse bryggers, samt i gavlvindue på 1. sal mod vest.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? <i>Der er nye vinduer og døre i hele huset.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Er der problemer med vinduernes lukketøj? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.4 Er der problemer med dørenes lukketøj? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Lofter/etageadskillelser			
5.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Gulve			



Sælgers oplysninger - fortsat

- | | Ja | Nej | ? |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 6.1 Er der skader ved de gulve, som er tildækket med tæpper eller møbler (f.eks. revner, fugtskader m.m.)?
Hvis ja, hvor?
<i>Gulve er i dårlig stand.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?
Hvis ja, hvor? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7. Trapper | | | |
| 7.1 Har der været skader ved trapper?
Hvis ja, hvilke? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8. Tage | | | |
| 8.1 Har taget været utæt?
Hvis ja, hvor? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.2 Er der skader omkring skotrender eller inddækninger?
Hvis ja, hvilke? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.3 Har der været skader ved skorsten (fx løbesod)?
Hvis ja, hvilke?
<i>Skorstenen er revet ned.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.4 Er der utætte tagrender eller nedløb?
Hvis ja, hvor?
<i>Der er ingen tagrender.</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.5 Er der adgang til skunkrum? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.6 Er der adgang til tagrum? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?
Hvis ja, hvor? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers) | | | |
| 9.1 Er der problemer med afløb?
Hvis ja, hvilke?
<i>Gulvafløb i brusekabinen er ikke tæt ved gulvbelægningen, der trænger fugt ud i væg og under filser ved wc.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10. VVS-installationer | | | |
| 10.1 Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt?
Hvis ja, hvor ofte? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10.2 Er dele af VVS-installationerne udført af personer uden autorisation?
Hvis ja, hvilke?
<i>Ikke i nuværende ejers tid.</i> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |



HE nr.: 769

Lb.nr.: 616590

Tilstandsrapport side: 14 af 18

Sælgers oplysninger - fortsat

10.3 Er der udført reparationer efter rørskader (vandskader)?
Hvis ja, hvor?

Ja Nej ?

11. EI-Installationer

11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?
Hvis ja, hvilke?

Ikke i nuværende ejers tid.



Sælgers oplysninger - fortsat

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet

Fundamentet /soklen på husets sydside er støbt ind som gulve i alrum og hjørne mod syd.

Fngt trænger ind for neden i nordvæggen grundet niveauforskel og fordi der ikke er tagrender.

10-05-2001

Uffe Fleron & Jo-Ann Hansen

Dato:

Underskrift - ejer / sælger



Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Bygn.: Kommentar

1.0 Fundamenter/Sokler

Andet; Type:	A	Sylsten / kampesten
Beton	A	- Ejer oplyser at tilbygningen mod vest er traditionelt funderet. - Der er udført betonforstærkninger af fundamenter / sokler på sydsiden af huset.
Beton	B	
Beton	C	- Punktfunderet.
Kommentar	A	Huset der er fundret på syl / kampesten er formodentligt ikke funderet i frostfri dybde, hvilket kan ses på de mange revner der er i ydervægge grundet huset bevæger sig med årstiden. Helt normalt for den tids landarbejderboliger.

2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk

Støbt i beton	AB
Terrændæk	AB

3.0 Yder- og indervægge

Andet:	A	Bindingsværk med udfyldningsmurværk
Bagemur - Let pladekonstruktion	A	- Der er efterisoleret indvendigt i den gamle del af huset.
Formur - Andet;Type:	A	Bindingsværk med udfyldningsmurværk
Formur - Letbetonblokke	A	I tilbygningen mod vest.
Formur - Murværk med puds	AB	
Formur - Træ	A	
Inder-/Skillevægge - Let pladekonstru	A	
Inder-/Skillevægge - Murværk	AB	
Kommentar	A	- Det vides ikke nøjagtigt hvad husets ydervægge består af, da de er pudset og der er monteret indvendig isolering.
Massiv murværk	AB	
Træ	A	I gavle på 1. sal
Træ	C	

4.0 Vinduer og døre



Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Kommentar
<i>Kommentar</i>	A	- Der er nye vinduer og døre i hele huset. - Vinduesglas i termoruder er gennemgået, men da vejrlig, årstiden, skiftende lys og eventuelle manglende pudsning kan vanskeliggøre en effektiv undersøgelse, tages der derfor forbehold over for punkterede termoruder. Termoruderne er nyere, men sælger / køber opfordres alligevel til at foretage et kontrol eftersyn ved overtagelsen af ejendommen. Der er p.t. ikke fundet andre defekte og punkterede termoruder end de ovenstående, og ejeren oplyser, at der, så vidt hun ved ikke er andre.
<i>Metal</i>	B	- Der er jernvinduer (staldvinduer) i muret udhus.
<i>Træ</i>	ABC	
5.0 Loftet/Etageadskillelser		
<i>Kommentar</i>	A	- Der er trælofter og gipspladelofter på 1. sal, og masonkteplader i stue og køkken alrum.
6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
<i>Gulv på stroer eller bjælker</i>	A	
<i>Klinkegulv på beton</i>	A	
<i>Kommentar</i>	A	- Det var ikke muligt at inspicere trægulve under væg til væg / faste tæpper i stue og alrum samt i de to vestligste rum på 1. sal.
<i>Væg-til-væg tæppe</i>	A	
7.0 Indvendige trapper		
<i>Kommentar</i>	A	- Der er en trætrappe til 1. sal.
8.0 Tagkonstruktion		
<i>Bjælkespær</i>	A	
<i>Enstidigt fald</i>	BC	
<i>Hanebåndspær</i>	AC	
<i>Kommentar</i>	A	- Der er ingen adgang til lofts og lukkede skunkrum.
<i>Sadeltag</i>	A	
<i>Skorsten - Muret</i>	B	
<i>Tagbe. - Fiberarmerede bølgeplader</i>	AB	
<i>Tagbelægning - Andet;Type:</i>	C	Ondulneplader.
<i>Taghældning - > 35 grader</i>	A	
<i>Taghældning - 1-15 grader</i>	BC	
<i>Åskonstruktion</i>	B	
9.0 Bad-toilet og bryggers		



Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringssekskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Kommentar
<i>Gulvkonstruktioner, uorganisk</i>	<i>A</i>	
<i>Kommentar</i>	<i>A</i>	<i>- Det var svært at besigtige den ene gulvaflobsskål grundigt i badeværelset, da det var placeret under et vaskebord / skab, der sluttede ca. 10 - 20 cm over gulv.</i>
<i>Vægkonstruktioner, uorganisk</i>	<i>A</i>	<i>- Malet murværk og gasbeton.</i>
<hr/>		
<i>10.0 VVS-Installationer</i>		
<i>Gas/centralvarme</i>	<i>A</i>	
<hr/>		
<i>11.0 El-Installationer</i>		
<i>Kommentar</i>	<i>A</i>	<i>Der er monteret ny hovedtavle og måler. Da huset og nogle af el-installationerne er gamle, med stof eller gummi-ledninger, bør man lade en el-installatør foretage en gennemgang af hele el-installationen, da der kan forekomme defekte installationer og ledninger.</i>

HUSEFTERSYNSORDNINGEN



HE nr.: 769

Lb.nr.: 616590

Tilstandsrapport side: 1 af 1

Allonge

Vej: *Lille Bygade 11, Torslunde*

Post nr.: 2635

By: *Ishøj*

Kommunenr./Ejendomsnr.: *183 - 01154-5*

Sælger: *Uffe Fleron & Jo-Ann Hansen*

Matr.nr./Ejerlav: *38 B, Torslundemagle By, Torslunde*

Dato: *10-05-2001*

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Dato: --

Besikket bygningssagkyndig: *Nils Trolle Borup*



Ishøj Kommune
Plan-, Bygge- og Miljøcenter

Fremlagt i TBU-møde

Sag nr. 43 den

21/5-13

Bilag:	E	Møde:	21/5-13
--------	---	-------	---------

Ishøj, den 9. april 2013

201202428/12

Malene Mølbak

Notat om overtagelsespligt jf. planlovens § 49 Lille Bygade 11

Bygningen på Lille Bygade 11 er udpeget som bevaringsværdig og kan derfor ombygges indvendigt ud fra en eventuel købers behov. Der er efter administrationens vurdering mulighed for at lave en tilbygning til huset, men der må ikke ændres på det eksisterende hus. Det er således administrationens vurdering, at der er gode muligheder for at indrette en tidssvarende og moderne bolig.

I henhold til Planlovens § 49 kan ejeren af ejendommen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis der gives afslag på dispensationen. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med samme beliggenhed uden nedrivningsforbud.

Hvis den lavere afkastningsgrad skyldes manglende eller dårlig vedligeholdelse er der ikke hjemmel til krav om overtagelse. Man vil på den baggrund vurdere, om der er et væsentligt misforhold mellem omkostningerne til istandsættelse af boligen, og den værdi som ejendommen vil repræsentere efter en istandsættelse. Det er taksationskommissionen, der afgør berettigelsen af et eventuelt krav om overtagelse.

Plan-, Bygge- og Miljøcentret har kontaktet Kulturstyrelsen og Naturstyrelsen for at få kendskab til lignende sager, der er afgjort af taksationskommissionen. Der har vist sig at være meget få sager og derfor er det svært at vurdere, hvorledes taksationskommissionen tolker Planlovens § 49.

Fremlagt i TBU-møde

Sag nr.43.....den

Bilag: F	Mode: 21/5-13
----------	---------------

21/5-13



Lille Bygade 11



Ishøj Kommune

Plan-, Bygge- og Miljøcenter

Fremlagt i TBU-møde

Sag nr. 43 den 21/5-13



«adresse»

Sagsbehandler:

Malene Louise Mølbak

Telefon: 43577473

Email: plan-byg-miljo@ishoj.dk

Journal eller CPR-nummer:

219./20

dltmp8 - mlm

25. april 2013

Naboorientering om nedrivning af bevaringsværdig bygning Og udstykning af Lille Bygade 11

Plan-, Bygge- og Miljøcenteret har den 19. december 2012 modtaget en ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bygning samt udstykning af ejendommen beliggende Lille Bygade 11, matr.nr. 38b Torslundemagle By, Torslunde. Ansøgningen er vedlagt til orientering.

Der ansøges om tilladelse til nedrivning af den eksisterende bolig opført i 1891. Huset er i lokalplan 1.15 udpeget som bevaringsværdigt. Huset er ifølge ansøgers oplysninger i dårlig stand. Meddeles der tilladelse til nedrivning vil det kræve en dispensation fra lokalplanen. Hvis der meddeles tilladelse til nedrivning vil ansøger udstykke grunden i to lige store grunde. Grunden har et areal på 1424 m², efter en eventuelt udstykningen vil grundene blive på 714 m². Hvilket ligeledes vil kræve en dispensation fra lokalplan 1.15 i forhold til minimum grundstørrelse.

Ansøgningen har den 18. april 2013 været forelagt Teknik- og Bygningsudvalget. Udvalget besluttede at ansøgningen skulle sendes i naboorientering, inden udvalget vil træffe beslutning i sagen.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 1.15. Nedrivning af den bevaringsværdige bygning vil kræve en dispensation fra lokalplanens § 9.1 som forskriver at "de på kortbilag 4 angivne bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre Byrådet giver tilladelse hertil."

Udstykning af ejendomme vil ligeledes kræve en dispensation fra lokalplan 1.15 § 4.1, som foreskriver at Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførelse, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 750 m², heri ikke medregnet vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg.

Efter planlovens § 19 kan Byrådet dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med de overordnede principper i planen. Inden Ishøj Kom-

mune tager endelig stilling til det ansøgte, sendes sagen hermed i naboorientering hos berørte naboer.

Som nabo har du mulighed for at komme med en udtalelse om ansøgningen. Hvis du har bemærkninger til det ansøgte, skal disse sendes til Ishøj Kommune, Plan-, Bygge- og Miljøcenter, Ishøj Store Torv 20, 2635 Ishøj eller plan-byg-miljo@ishoj.dk. Indsigelser skal være kommunen i hænde seneste mandag den 13. maj 2013.

Hvis du har spørgsmål til det fremsendte er du velkommen til at kontakte mig på telefon 43577473.

Med venlig hilsen

Malene Louise Mølbak
Landinspektør

adresseliste	
Torslunde Bylaug v. Torben Mandrup Torslunde Bygade 33 2635 Ishøj	
Uffe Ranzau Torslundevej 103B Torslunde 2635 Ishøj	36b
Charlotte Marianne la Cour Torslundevej 105 Torslunde 2635 Ishøj	12a
Camilla Arnt Elo Arler Lille Bygade 10 2635 Ishøj	12d
Peter Thomas Hessner Lisbeth Byberg Hessner Lille Bygade 12 2635 Ishøj	42a
Bettina Lohse Hansen Bo Karsten Sauer Lille Bygade 13 2635 Ishøj	7e
Nana Kristine Garde Jimmy Strandberg Lille Bygade 16 2635 Ishøj	8e
Søren Peter Steffen Larsen Lille Bygade 14 2635 Ishøj	38c
Jens Lunde Holding ApS Tranegilde Strandvej 41 2635 Ishøj	ansøger

Fremlagt i TBU-møde

Sag nr. 43 den

Bilag:	Mode:
H	21/5-13

21/5-13



Vedrørende Naboorientering Lille Bygade 11

Ishøj Kommune
Plan-, Bygge- og Miljøcenter
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj

Torslunde 12. maj 2013

Att. Malene Louise Mølbak, Joan Jacobsen

Hermed kommentarer fra Torslunde Bylaug angående nedrivning og udstykning af Lille Bygade 11.

Lokalplan 1:15 har det meget klare formål at bevare landsbyens karakteristiske træk med hensyn til bebyggelse og grundstørrelse. Bylaugets vedtægter afspejler i høj grad lokalplanens holdning omkring dette.

Bylauget er imod nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Begrebet bevaringsværdig bør respekteres med henblik på at beskytte landsbyens karakteristiske træk. De bevaringsværdige bygninger er omtalt i lokalplan 1.15 og således også Lille Bygade 11. Den eksisterende lokalplan indeholder desuden ikke tilstrækkelige krav til nybyggeri, og vi ser derfor en stor risiko for at nybyggeri ikke bevarer landsbyens karakteristiske træk. En del huse i byen er gamle bygninger, der enten er blevet renoveret til nutidig stand og/eller tilbygget. Denne løsning foretrækker Bylauget.

Bylauget er imod udstykninger i Torslunde, idet de generelt vil bidrage til en ændring af gadebilledet og derfor er i strid med lokalplanen.

Dispensation fra Lokalplan 1:15 vil, ved såvel udstykning som nedrivning, på Lille Bygade 11 efter vor opfattelse være i modstrid med lokalplanen og Bylauget kan på ingen måde støtte ansøgningen.

Med venlig hilsen
Torslunde Bylaug
v/Torben Mandrup, Oldermann
Torslunde Bygade 33
2635 Ishøj

Ishøj Kommune
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj.

Plan-, Bygge- og Miljøcenter.
Att. Malene Louise Mølbak

Torslunde 2. maj 2013.

Naboorientering om nedrivning af bevaringsværdig bygning samt udstykning af Lille Bygade 11.

Undertegnede naboer, der har modtaget skrivelsen om nabohøring, fremsender herved følgende kommentarer til emnet.

Lokalplan 1:15 har et meget klart indhold om formålet med lokalplanen. Herunder bevaring af landsbyens karakteristiske træk med bebyggelse og grundstørrelse. Dispensation fra Lokalplan 1:15 vil ved såvel udstykning som nedrivning efter vor opfattelse være i modstrid med lokalplanens formål, og den konkrete ansøgning vil klart ændre områdets karakter af landsbymiljø.

I Lokalplan 1:15 er anført, at *"Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen."* Dispensionsansøgningen kan vel næppe betragtes som værende mindre væsentlig, da den vil ændre områdets særlige karakter.

Huset er i Lokalplanen anført som bevaringsværdigt, og nedrivning kræver dispensation fra Lokalplan 1:15.

Ejendomsmægler Jens Lunde anfører i en af de medsendte mails (udaterede), at ejendommen er i generel dårlig stand, og refererer til en tilstandsrapport fra 2001. Huset er efter 2001 på flere områder renoveret, herunder nyt tag og isolering af tagkonstruktionen. I foråret 2012 er stuen blevet udgravet, isoleret og nyt gulv. Udhuset er ligeledes renoveret og isoleret i 2011.

Eftersynsrapporten fra "Domicil" dateret 18.marts 2013 antages at være bestilt af Jens Lunde som dokumentation for retfærdiggørelse af nedrivning. Domicil gør opmærksom på, at der forestår en omfattende energirenovering for at leve op til dagens standard, men ikke at tilstanden er så ringe, at det retfærdiggør en nedrivning.

Huset har indtil kort før tvangsauktionen tjent som bolig for en familie på 2 voksne og 2 mindre børn.

Må vi som et kuriosum nævne, at huset i nuværende stand er bebøet, og på postkassen er anført 6 navne! Så helt ringe kan det ikke være!

Vi er også vidende om, at der på tvangsauktionen var en medbyder, der havde til hensigt at renovere huset i dets nuværende form.

Det antages, at den nye ejer udelukkende har haft til hensigt at erhverve ejendommen i spekulationsøjemed i forventning om tilladelse til nedrivning og udstykning.

Adskillige huse i Torslunde er gennem årene omfattende restaureret, hvor restaureringen er udført med respekt for landsbymiljøet, og Lokalplan 1:15, og hvor ejendommene i dag fremstår som tidssvarende boliger, og alligevel smukt er indpasset i landsbymiljøet.

Plan-,Bygge- og Miljøcentret giver i **Notat til dagsorden Lille Bygade 11**, dateret 9. april 2013 udtryk for, at andre huse i Torslunde og Traneglde er restaureret, og at der i den eksisterende ejendom på Lille Bygade 11 vurderes gode muligheder for at indrette en tidssvarende bolig efter restaurering og eventuel tilbygning. Dette kan kun opfattes som en klar anbefaling til afslag på ansøgningen.

Dette notat må formodes at være taget til efterretning af Teknik og Byggeudvalget ved den efterfølgende behandling af ansøgningen.

I referatet fra mødet 18. april 2013 i Plan-,Bygge- og Miljøcentret er anført:

Forslag til beslutning

"Teknik og Bygningsudvalget vedtager, at meddele afslag på ansøgning om nedrivning af den bevaringsværdige bygning på Lille Bygade 11. Der meddeles ligeledes afslag på ansøgning om udstykning."

Alle undertegnede vil gerne hermed udtrykke enighed i såvel Plan-,Bygge- og Miljøcentrets indstilling, samt Teknik og Bygningsudvalgets *forslag til beslutning* og henstiller, at Byrådet i beslutningsprocessen tager Teknik og Bygningsudvalgets indstilling til efterretning og meddeler afslag til ansøgningen!

Vi henstiller til Byrådet, at respektere Lokalplan 1:15 og ikke give dispensation til nedrivning.

Ved udstykning kan grundstørrelsen ikke opnå den størrelse på 750m² som er en forudsætning i lokalplan 1:15.

Vi henstiller til Byrådet at respektere Lokalplan 1:15 og ikke give dispensation til udstykning af grunden.

Med venlig hilsen



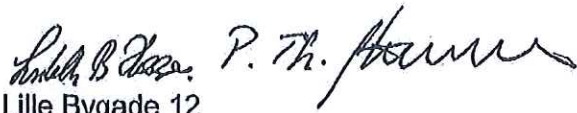
Torslundevej 103b
Uffe og Ragnhild Ranzau



Torslundevej 105
Charlotte La Cour Jensen og Jens Aen
Petersen



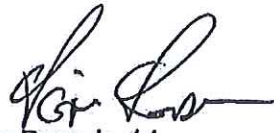
Lille Bygade 10
Elo Arler



Lille Bygade 12
Lisbeth B. Hessner og Peter Th. Hessner



Lille Bygade 13
Bo Karsten Sauer og Bettina Hansen



Lille Bygade 14
Søren Larsen



Lille Bygade 16
Kristine Garde og Jimmy Strandberg



21/5-13

Sagsbehandler:
Malene Louise Mølbak
Telefon: 43577473
Email: mlm@ishoj.dk

Journalnummer / cpr. nr.
01.03.03-P21-1202428-12

07-05-2013

Indsigelser til nedrivning af bevaringsværdige bygning på Lille Bygade 11

Indsigelse	Administrationens bemærkning
<p>Indsigelse fra syv naboejendomme på Lille Bygade og Torslundevej</p> <p>Alle syv naboer er imod nedrivning af det bevaringsværdige hus og udstykning af ejendommen Lille Bygade 11. Det begrundes med at nedrivning og udstykning vil være i strid med formålsparagraffen i lokalplan 1.15 da lokalplanen har en bevarende karakter.</p> <p>Indsigerne oplyser, at ejendommen efter 2001 både har fået lagt nyt tag og der er foretaget en isolering af tagetagen. I 2012 er gulvet i stuen blev udgravet, isoleret og erstattet med et nyt gulv. Desuden er udhuset blevet renoveret og isoleret i løber 2011. Indsigerne er derfor uforstående overfor at huset skulle være i meget dårlig stand.</p> <p>Ejendommen var frem til transauktionen beboet af en familie bestående af to voksne og to børn. Det oplyses at huset forsat er beboet, på huset postkasse står der anført seks personer. Indsigerne kan derfor heller ikke forstå at huset ikke skulle være velegnet til beboelse.</p> <p>Indsigerne mener, at der er gode eksempler i landsbyen på, at man kan renovere med respekt for landsbymiljøet og lokalplan 1.15 og samtidig få en tidssvarende bolig.</p>	<p>Af lokalplan 1.15 § 1 fremgår det at lokalplanens formål er at sikre landsbymiljøet ved at fastlægge bestemmelser for beliggenhed, omfang, ombygninger, beplantning, anvendelse samt veje og stier.</p> <p>Ansøger har redegjort for boligens stand ved fremsendelse af en 12 år gammel tilstandsrapport. Tilstandsrapporten påviser ikke alvorlige fejl og mangler når husets alder tages i betragtning. Der er tillige fremsendt en energirapport. Det er ikke overraskende at huset ikke lever op til nutidens isoleringskrav men det er efter administrationens vurdering ikke tilstrækkelig begrundelse for at huset ikke kan istandsættes. Efter indsigernes oplysninger havde den tidligere ejer påbegyndt en renovering af ejendommen.</p> <p>I CPR-registret er der kun tilmeldt en person på adressen.</p> <p>Administrationen har i notat af 9. april 2013 redegjort for renovering af bevaringsværdige bygninger i såvel Torslunde som Tranegilde landsbyer. Dette notat er ligeledes vedlagt sagen.</p>

<p>Alle syv naboer henstiller til at der både meddeles afslag på nedrivning samt udstykningen af ejendommen Lille Bygade 11.</p>	<p>Der er siden vedtagelse af lokalplan 1.15 i 1994 ikke udstykket grunde på under 750 m² i Torslunde. Der er således ikke tidligere meddelt dispensation fra lokalplanens bestemmelser for minimum grundstørrelse.</p>
<p>Torslunde Bylaug</p> <p>Bylauget er imod nedrivning af bevaringsværdige bygninger og mener at bevaringsværdig bebyggelse bør respekteres for at beskytte landsbyens karakteristiske træk. De henviser til lokalplanens formålsparagraf.</p> <p>En del af de ældre huse i byen er blevet renoveret og/eller tilbygget. Denne løsning foretrækker Bylauget. Dog mener Bylauget ikke at den eksisterende lokalplan indeholder tilstrækkelige krav til nybyggeri, og ser derfor en stor risiko for at nybyggeri ikke bevarer landsbyens karakteristiske træk.</p> <p>Bylauget er desuden imod udstykninger i Torslunde, da det generelt vil bidrage til en ændring af gadebilledet og derfor er i strid med lokalplanen.</p>	<p>Af lokalplan 1.15 § 1 fremgår det at lokalplanens formål er at sikre landsbymiljøet ved at fastlægge bestemmelser for beliggenhed, omfang, ombygninger, beplantning, anvendelse samt veje og stier.</p> <p>Af lokalplan 1.15 fremgår det at "Ny bebyggelse samt om og tilbygninger skal tilpasses landsbyens struktur og skal placeres og udføres med et materialevalg, der harmonerer med helhedsbilledet i landsbyen. Dette gælder særligt i relation til bevaringsværdige bygninger." Lokalplanen stiller krav til placering og højde samt at huset skal være i 1 ½ plan men ikke til materialer eller udformning. Kommunen har mulighed for at stille betingelser i en eventuel nedrivningstilladelse men hvorvidt et nyt hus harmonerer med helheden eller har landsbykarakter er en vurdering i hvert tilfælde, da der ikke er definerede arkitektoniske retningslinjer i lokalplanen.</p> <p>Der har ikke i sidste mange år været foretaget udstykninger. De enkelte grunde som har en grundstørrelse på under 750 m², er alle af ældre dato og langt tidligere end vedtagelsen af lokalplan 1.15.</p>
<p>Kroppedal Museum</p> <p>Museet er kommet med indsigelser til nedrivning af Lille Bygade 11. Museet vil i den forbindelse gerne udtrykke sin bekymring for landsbyens fremtidige bevaringsværdier og karaktertræk hvor husenes placering understreger vej- og åforløb.</p>	

Museet vurderer, at for at fastholde landsbyens karakter med de enlængede ofte ydmyge huse, må der stilles krav til nyopførelser i henhold til bygningens størrelse, placering, taghældning, materialet, vinduers størrelse og placering, således at landsbykarakteren bevares.

Kroppedal Museum mener, at Ishøj kommune med Torslunde, Tranegilde og Ishøj Landsby har tre velbevarede landsbyer med et unikt vidnesbyrd om udviklingen på Vestegnen fra landbrugsland til forstadsby. Museet vil på den baggrund opfordre kommunen til at foretage en vurdering og gennemgang af udpegningen af de bevaringsværdige bygninger. Det foruro- ligger museet at kommunen ikke har udpeget flere af de gamle gårde som bevaringsværdige.

Af lokalplan 1.15 fremgår det at "Ny bebyggelse samt om og tilbygninger skal tilpasses landsbyens struktur og skal placeres og udføres med et materialevalg, der harmonerer med helhedsbilledet i landsbyen. Dette gælder særligt i relation til bevaringsværdige bygninger." Lokalplanen stiller krav til placering og højde samt at huset skal være i 1 ½ plan men ikke til materialer eller udformning. Kommunen har mulighed for at stille betingelser i en eventuel nedrivningstilladelse men hvorvidt et nyt hus harmonerer med helheden eller har landsbykarakter er en vurdering i hvert tilfælde, da der ikke er definerede arkitektoniske retningslinjer i lokalplanen.

Administrationen har i 2013 fortaget en gennemgang af alle bevaringsværdige bygninger i Ishøj Kommune og kan konstatere, at nogle udpegninger har en meget lav bevaringsværdi og andre med høj bevaringsværdi, f.eks. landsbyernes gårde ikke er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanerne.

Sag: 201202428 Arkivkode: 01.03.03
**Lille Bygade 11 forspørgsel om udstykning og nedrivning af
bevaringsværdigt hus matr.nr. 38b Torslundemagle By, Torslunde**

Undernr.: P21 Delarkiv: FJE
Sagsdato: 16102012 Sagsansv: PBM / R-PBM / MLM

- 1 16102012 IM Fra: Bente Holm Madsen
VS: vedr Kan grunden evt. udstykkes på 38 b Torslundemagle By, Torslunde:
Lillebygade 11, Torslunde, 2635 Ishøj
- 2 01112012 UB Til: Nybolig Greve
redegørelse for udstykning af matr.nr. 38b torslundemagle by, Torslunde - Lille
Bygade 11
- 3 19122012 IM Fra: Jens Lunde
Lille Bygade 11 - ansøgning om udstykning matr.nr. 38b Torslunde
- 4 03012013 UM Til: Jens Lunde
SV: Lille Bygade 11, 2635 Ishøj
- 5 07012013 IM Fra: Jens Lunde
Lille Bygade 11, 2635 Ishøj
- 6 07012013 IM Fra: Jens Lunde
VS: Lille Bygade 11, 2635 Ishøj
- 7 15012013 IM Fra: Jens Lunde
Lille Bygade 11, 2635 Ishøj
- 8 31012013 UM Til: Jens Lunde
SV: Lille Bygade 11, 2635 Ishøj
- 11 19032013 IM Fra: Jens Lunde
SV: Lille Bygade 11, 2635 Ishøj
- 14 17042013 IM Fra: Jens Lunde
VS: Lille Bygade 11, 2635 Ishøj
- 15 17042013 UM Til: Jens Lunde
SV: Lille Bygade 11, 2635 Ishøj
- 16 18042013 IM Fra: Jens Lunde
Bemærkninger
- 17 18042013 SN Fra: TBU Til:
Nedrivning af bevaringsværdig bygning og udstykning af Lille Bygade 11 - TBU
sag 35 den 18. april 2013 /SAGEN UDSAT