

Servitut



Ejendom:

Adresse: Krumsøvej 14B
4894 Øster Ulslev
Landsejerlav: Øllebølle By, V. Ulslev
Matrikelnummer: 0002b

Anmoder:

Navn: Guldborgsund Kommune
Parkvej 37
4800 Nykøbing F
Cvr-nr.: 29188599

Påtaleberettiget:

Navn: Guldborgsund Kommune
Parkvej 37
4800 Nykøbing F
Cvr-nr.: 29188599

Myndighed:

Navn: Guldborgsund Kommune
Parkvej 37
4800 Nykøbing F
Cvr-nr.: 29188599

Arealanvendelse:

Kondemnering

Servitut tekst:

Kondemnering

KONDEMNERING AF MATR. NR. 2B, ØLLEBØLLE BY, V. ULSLEV, KRUMSØVEJ 14B, 4894 ØSTER ULSLEV
Teknik, Klima og Miljøudvalget har den 24. oktober 2023 på vegne af Byrådet besluttet at nedlægge forbud mod beboelse og ophold, dvs. kondemneret lejemålet i ejendommen /ejendommen matr. nr. 14B Øllebølle By, V. Ulslev, beliggende Krumsøvej 14b, 4894 Øster Ulslev.

Kondemneringens retsvirkninger træder i kraft ved modtagelsen af dette brev.

Fristen for fraflytning af boligen er fastsat til den 24. april

2024.

Du skal, som udlejer opsigse lejemålet med virkning fra denne dato hvor boligen skal være fraflyttet og ryddet. Opsigelse skal ske efter reglerne i byfornyelseslovens § 58.

Begrundelse

Begrundelsen for kondemneringen er sundhedsfare Niveau 1 jf. byfornyelseslovens kap. 9, § 75, stk. 3, nr. 5, idet boligen ikke har et tilfredsstillende indeklima,

Udvendig:

- Der mangler tagsten på taget, hvilket gør at vand trænger ind i bygningen.
- Vinduerne på havesiden, er stærkt nedbrudte. Flere er forsøgt "skummet op" eller henstår blot med store huller eller manglende fuger.
- Der er adgang for rotter direkte ind i bygningen via rådne vinduer.
- Grunden er kraftigt tilgroet, hvilket bevirker at der skabes ideelle forhold for skadedyr.
- Grunden er fyldt med gamle effekter og affald. Møbler, cykler m.m.

Indvendig:

- Der ses tydelige fugt og skimmelproblematikker i badeværelset/toilet.
- Køkkenet er yderst nedslidt og beskidt, og kan ikke benyttes i sin nuværende stand.
- ejer oplyser at der ikke er nogen fungerende centralvarme.
- Der ses tydelige og kraftige spor af rotter i hele stueplan. Herunder badeværelset – køkkenet – entre – stuen, samt værelset beliggende bag ved køkkenet.
- Der ses effekter i hele boligen som virker til at være kastet rundt.
- Der ses biologiske rester af fødevarer, ekskrementer fra rotter samt menneskelige biologiske spor.
- De fleste vinduer i stuen kan ikke åbnes, da de enten er skummet/fuget til, eller falder ud hvis de åbnes.
- Havedøren kan ikke lukkes tilstrækkeligt.

- Loft værelset kan ikke tilgås fra stuen da håndtaget til døren mangler. Der er tilgang til værelset fra havesiden, denne indgang er dog tilgroet. Lejer oplyser at der ikke er noget på loftet og direkte adspurgt oplyser han at der heller ikke bor nogen på 1. salen. Der er ikke registret køkken, bad eller wc på 1. salen.

- De ses tydelige skimmelforekomster på indvendigt inventar. Herunder indvendige døre.

- Der ses skimmelforekomster på lofter.

- Ejendommen har henstået misvedligehold i flere år.

- Der er ikke mulighed for korrekt udluftning og opvarmningsmuligheder i ejendommen.

Generelt:

- Der ses råd i samtlige vinduer og døre i ejendommen.

- Ejendommen har manglet almindelig vedligehold i mange år.

- Ejendommens klimaskærm er nedslidt/utæt, og giver i nuværende stand, ikke tilstrækkelig værn mod vand indtrængen.

- Ejendommens varmekilder fungerer ikke tilstrækkeligt, og muligheden for en korrekt opvarmning er ikke tilstede.

- Skimmelvæksten anslås til at være min. 20-25 m² overflade. Dette er et absolut anslået minimum.

Ejendommen bærer præg af årevis manglende vedligehold, og skal gennemgå et omfattende vedligeholdelsesmæssigt /istandsættelsesarbejde inden det evt. kan bebos igen. Ejendommen egner sig i nuværende stand, bedst til nedrivning.

Rapporten er fremsendt til dig som ejer 18. september 2023 tillige med partshøringen Der er ikke kommet afgørende bemærkninger til partshøringen.

Guldborgsund Kommune vurderer derfor, at beboelse og ophold af ejendommen vil være forbundet med sundhedsfare, jf. byfornyelseslovens § 75, stk. 2, jf. stk. 3, nr. 3. På den baggrund er det besluttet at nedlægge forbud mod beboelse og ophold af ejendommen, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 1.

Det er undersøgt om det er muligt kun at kondemnere enkelte områder i boligen. Konklusionen på dette er, at boligen ikke kan del kondemneres.

Retsvirkninger ved kondemnering

Guldborgsund Kommune er forpligtet til at lade forbuddet tinglyse på ejendommen, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 5, hvorefter du vil modtage kopi af det tinglyste forbud. Forbuddet skal respekteres af ejendommens ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen, uden hensyn til hvornår rettighederne er stiftet, jf. § 76, stk. 6.

Når forbuddet er tinglyst, må ejendommen ikke prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 7. Prioriteringsforbuddet kan dog ifølge § 76, stk. 8, fraviges med Guldborgsund Kommunes samtykke, hvis

1) kun en mindre del af ejendommen er omfattet af forbuddet, eller

2) der foreligger et godkendt forslag til ombygning i medfør af byfornyelseslovens § 79

Prioriteringsforbuddet gælder ikke lån, der optages til afhjælpning af de forhold, der har begrundet forbuddet, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 9.

Ophævelse af kondemnering

Kondemneringen kan ophæves ved at fremsende et forslag til ombygning, der afhjælper de forhold, der har begrundet kondemneringen, jf. byfornyelseslovens § 79 samt andre forhold der kan medføre sundhedsfare. Hvis du ønsker at fremsende et forslag, skal det være os i hænde senest den 24. oktober 2024.

Først efter fremsendelse og kommunal godkendelse, af forslag til udbedring, må arbejdet påbegyndes.

Når forholdene er udbedret og har opnået kommunal godkendelse, kan kondemneringen på ejendommen ophæves både i Tinglysning, BBR og Folkeregister.

Oplysninger om servituten:

Servituten kan tinglyses uden ejers tiltrædelse.

Servituten kan tinglyses med prioritet forud for anden gæld og servitutter.

Hjemmel:

Tinglyses uden ejers tiltrædelse i henhold til Byfornyelseslovens §76 stk. 1. Ejendommen må ikke prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi, jf. Byfornyelseslovens § 76, stk. 7.

Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.

Anmelder:

Guldborgsund Kommune
Parkvej 37
4800 Nykøbing F
29188599

Cvr-nr.:

Kontaktoplysninger:

awni@guldborgsund.dk

Tinglysningsafgift:

Afgift: 1.850 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

Storkundennummer:

29188599
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

Resultat af tinglysning

Ejendom:

Adresse: Krumsøvej 14B
4894 Øster Ulslev
Landsejerlav: Øllebølle By, V. Ulslev
Matrikelnummer: 0002b

Status:

Tinglyst

Tinglysningsdato:

31.10.2023 10:23:10

Dokumenttype:

Servitut

Dato/løbenummer:

31.10.2023-1015210115

Bemærkninger:

Servitut med lovbestemt prioritet.
