

Svendborg Kommune
Byg og BBR
Frederikshøj 4A
5700 Svendborg

byg@svendborg.dk

Partshøring i sagsnr. S2024-869.

28. maj 2024

Vi overtog ejendommen, Myrehøjvej 5 den 7. maj 2022 og besluttede at flytte ind og "mærke huset" inden vi ville tage stilling til renovering af huset. Dog blev der malet, ligesom der blev anskaffet en helt ny brændeovn til stueetagen, da den gamle kakkelovn var ødelagt indvendig. Endvidere blev der installeret en varmepumpe (luft til luft) i underetagen, som supplement til brændeovn og ventilation.

Ejendommens tidligere ejer havde i 2016 fået lagt helt nyt tag og udnyttet 1. sal, der tidligere var et uudnyttet loftsrum. Endvidere havde den tidligere ejer også fået lavet nyt køkken og badeværelse i underetagen, ligesom soveværelse i underetagen havde fået renoveret ydervægge og fået lagt nyt plankegulv.

Vi flyttede som sagt ind og etablerede soveværelse samme sted, som den tidligere ejer. Efter en god sommer kom efterår og vinter, som både var kold og fugtig. Sidst på året i 2022 konstaterede vi, at de indvendige vægge i soveværelset var meget fugtige, således at det køkkenrulle vi tørrede af med var vådt. Flere steder var der begyndende skimmelsvamp, ligesom loftet mod ydervæggen skallede af, som følge af fugt der trængte ind udefra.

Da jeg (Niels Erik Nymark Jensen) har nedsat lungekapacitet til ca. 70 %, besluttede vi at droppe at have soveværelse i underetagen.

I den forgangne vinter 2023/2024, som har været kold og våd, er problemet i det tidligere soveværelse kun blevet værre. Der har løbet klart vand ned af væggene, ligesom der også kommer fugt op fra gulvet og plankerne er enkelte steder blevet sorte, som følge af fugt, der trækker op.

I badeværelset, der også er beliggende i underetagen trænger der også fugt op fra klinkerne og fugt ind fra ydervæggene. Vi har haft varmekanon på og afvasket det hele med Rodalon og malet igen. Få uger efter trænger fugten igennem igen og væggene bliver sorte. Det skal oplyses, det er etableret permanent ventilation/luftudsugning, ligesom vinduet åbnes hver gang der tages bad.

I underetagens gang er der fugt/afskalning langs ydervæggene og indervæggene, ligesom loftet er revnet og store flager er faldet af.

I husets stueetage fortsætter fugten på væggene, hvor der flere steder er helt sort, selvom hele stueetagen blev malet ved indflytningen i maj 2022. Husets fordør er direkte utæt og plankerne neden for døren er rådne og ødelagte.

På husets udvendige facade mod vest og øst er der sætningskader flere steder. På husets østlige facader er der flere revner og løst puds, som følge af fugt/frost. På husets sydlige facade mod syd er

der mange revner og puds der er løst og faldet af. Husets indgangsparti mod syd er i meget dårlig stand, som følge af fugt – flere steder er det revnet og pudset er løsrevet mange steder.

To gange siden vi har overtaget huset har vi haft bud efter kloakfirma, pga. stoppet kloak, som formentlig skyldes gammel kloakledning med mulige skader, som følge af rødder fra træer. Det har betydet at vi har fældet et stort frugttræ umiddelbart ved siden af hovedkloakledningen.

Vores HFI-relæ slår ofte fra, som følge af overbelastning af de forskellige installationer jf. elektriker kan det også skyldes fugt.

--

Af tilstandsrapporten fra 13. april 2022 fremgår flg.:

- Der er revner i muret værn omkring altan. Ligeledes er der områder med mangelfuld vedhæftning bag puds samt afskalninger.
- Der er flere steder mangelfuld vedhæftning bag klinker på altan.
- Der er partielt mindre revner i ydervægge. Ligeledes forekommer der områder med mangelfuld vedhæftning bag puds, blå. på facade mod vand(syd).
- Vindue i værelse i kælder overholder ikke krav til redningsåbning.
- Der er mørhed og/eller nedbrudt træ foruden i hoveddør samt i dør under hovedtrappe.
- Der er flere steder mindre revner og områder med mangelfuld vedhæftning bag puds og maling på sokkel, bla. på side mod Myrehøjvej 7 (vest).
- I kælder (underetage) er der flere steder mangelfuld vedhæftning bag klinker på gulv.
- Der er enkelte steder mangelfuld vedhæftning bag fliser på gulv, primært i område til højre for toilet.
- I underetagens loft er der flere steder revner i pudsede lofter, bla. andet i gang og i værelse. Ligeledes er der enkelte steder mangelfuld vedhæftning bag puds samt begyndende afskalninger.

Af Elinstallationsrapporten fra 12. april 2022 fremgår, at flere kabler eller rør ikke er ført korrekt ind i dåser bag stikkontakter og dåser, ligesom en eller flere RCD`ere (HFI- eller HPI-afbrydere) ikke kobler ud.

Ifølge energimærkningsrapporten af 13. april 2022, udarbejdet af arkitektfirmaet Arne Birk, fremgår det at der blev brugt:

- kr. 1400,- til brænde

- kr. 33.100 til El til opvarmning
- kr. 12.500 til El til andet

Altså en samlet energiudgift på kr. 47.000 svarende til 4,28 ton CO 2 udledning pr. år.

Ved nedrivning af eksisterende hus vil en stor del af inventar/byggematerialer blive solgt til genbrug, herunder køkken, badeværelser med 1-årige gammel varmtvandsbeholder, trapper, 2 brændeovne, franskedøre samt vinduer.

Ved et kommende nybyggeri anslår arkitekten, at der bliver et anslået årligt El forbrug mellem kr. 6.000 – kr. 8.000 til forbrug og opvarmning med varmepumpe. Et nybyggeri bliver ligeledes uden to forurenende brændeovne. **Med andre ord kommer der et markant fald i den fremtidige CO 2 udledning.**

Firmaet der påtænkes at opføre vores kommende nybyggeri er Menzer & Kristensen, der står bag det første DGNB Villa-certificerede hus i Danmark.

DGNB Villa er en ny certificering målrettet enfamiliehuse udviklet af Rådet for Bæredygtigt Byggeri. DGNB Villa dokumenterer kvaliteten af et byggeri ud fra 12 kriterier inden for de tre søjler: Miljø, Økonomi og Social Bæredygtighed. Alt fra energieffektivitet og CO2 udledning stil indeklime, minimering af skadelig kemi, naturligt lysindfald, funktionalitet, tilgængelighed, levetid på materialerne.

./ Se vedhæfte brochure.

Af referatet dateret 8. maj 2024 fra Plan- og Lokalsamfundsudvalgets møde den 7. maj 2024 fremgår det:

- at høringen om ansøgningen om nedrivning har været i høring i 4 uger hos naboer og Svendborg Museum. **Der er ikke kommet nogle høringssvar i denne høring.**
- ansøgningen har været tilsendt Arkitekturrådet, som havde fremsendt nedenstående bemærkninger, herunder *"at nogle pudsornamenter i etageplansniveau, som er rimelig løsrevet fra deres udgangspunkt. Huset har tilsyneladende cementspratpuds som overflade og ikke i særlig sund tilstand.... dog mener vi ikke der er uerstatteligt, så det vil være et væsentlig tab for områdets kvalitet at forny dette hus.....vi kan derfor anbefale bygherren at gå i samarbejde med en visionær arkitekt.*
- kommunen har ikke kendskab til, at der er flagermus i bygningen, der nedrives eller i området hvor ejendommen befinder sig. **Det er kommunens vurdering, at det ikke er sandsynligt, at der er flagermus i bygningen.** Det kan dog ikke udelukkes.

Med baggrund i ovenstående argumenter ønsker vi at sagen igen forelægges Plan- og Lokalsamfundetsudvalget med henblik på genovervejelse om nedlæggelse af forbud om nedrivning af boligen efter Planlovens § 14 og efterfølgende udarbejdelse af lokalplan for Myrehøjvej 5.

Såfremt Plan og Lokalsamfundetsudvalget ønsker at besigtige Myrehøjvej 5 ved personligt fremmøde er vi naturligvis villigt til imødekomme det.

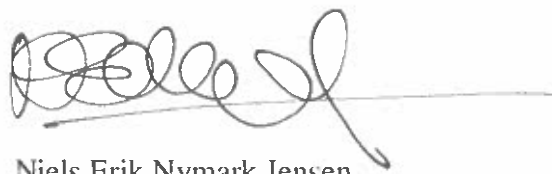
For os er det højst mærkværdigt ud fra ovenstående sagsfremstilling og bearbejdelse, at et flertal i Plan- og Lokalsamfundetsudvalget er imod nedrivning af et hus med bevaringsværdi 4.

./ Der vedlægges foto fra ovenstående beskrivelser.

Venlig hilsen



Susanne Birch



Niels Erik Nymark Jensen

Facade mod vest



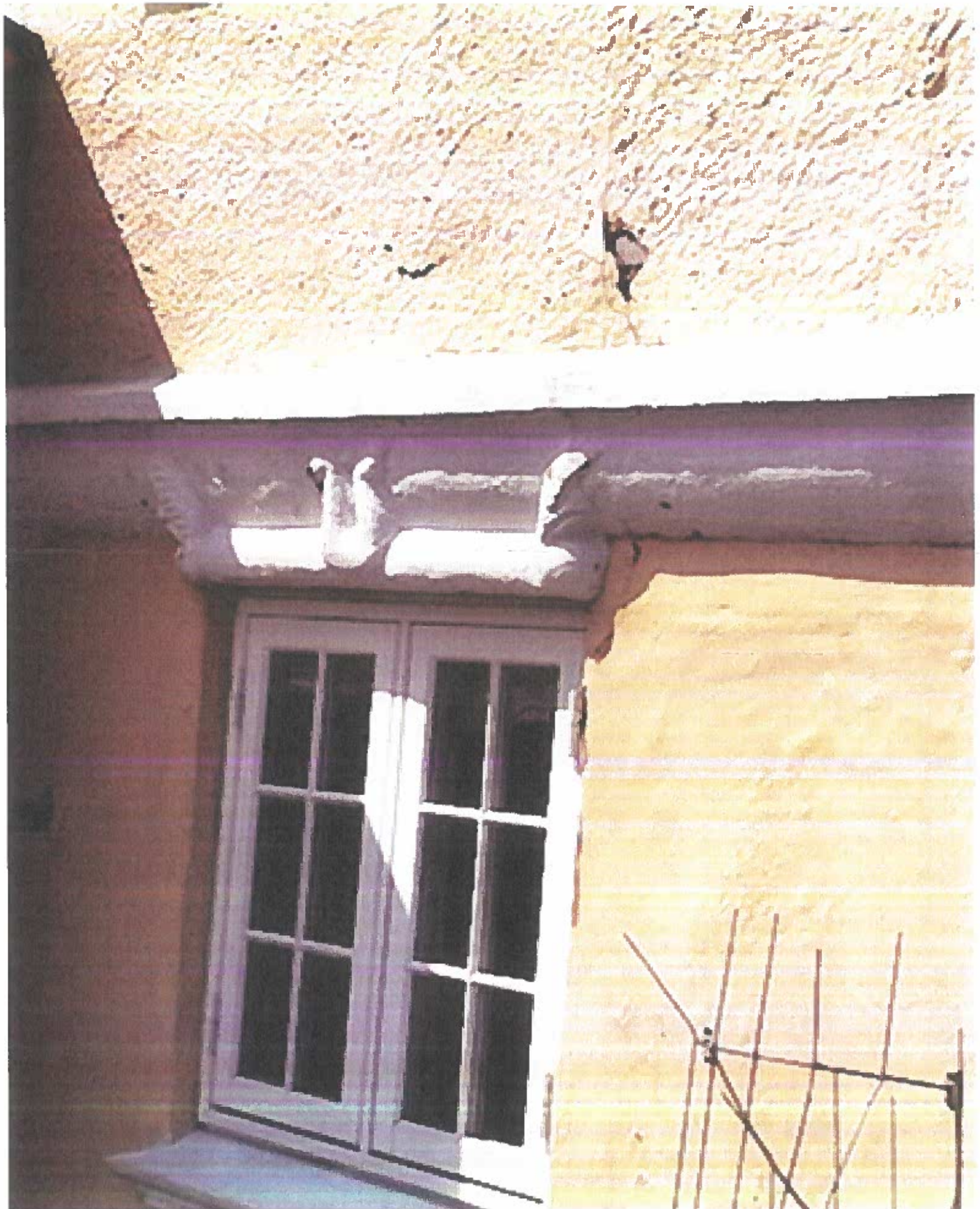
Facade mod syd



Facade mod syd



Facade mod syd



Facade mod øst



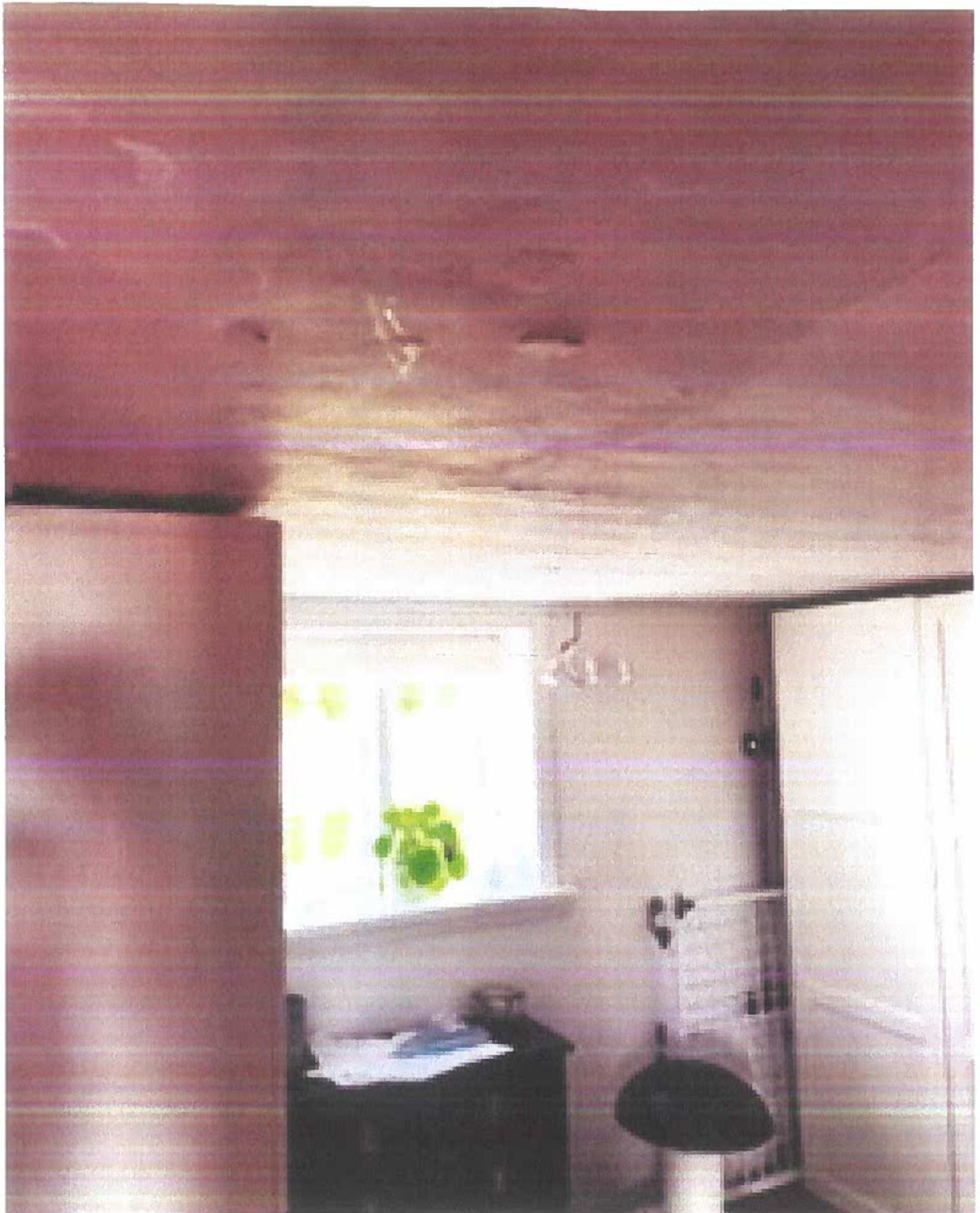
Facade mod øst



Indgangsparti fra syd



Loft i gang i underetage



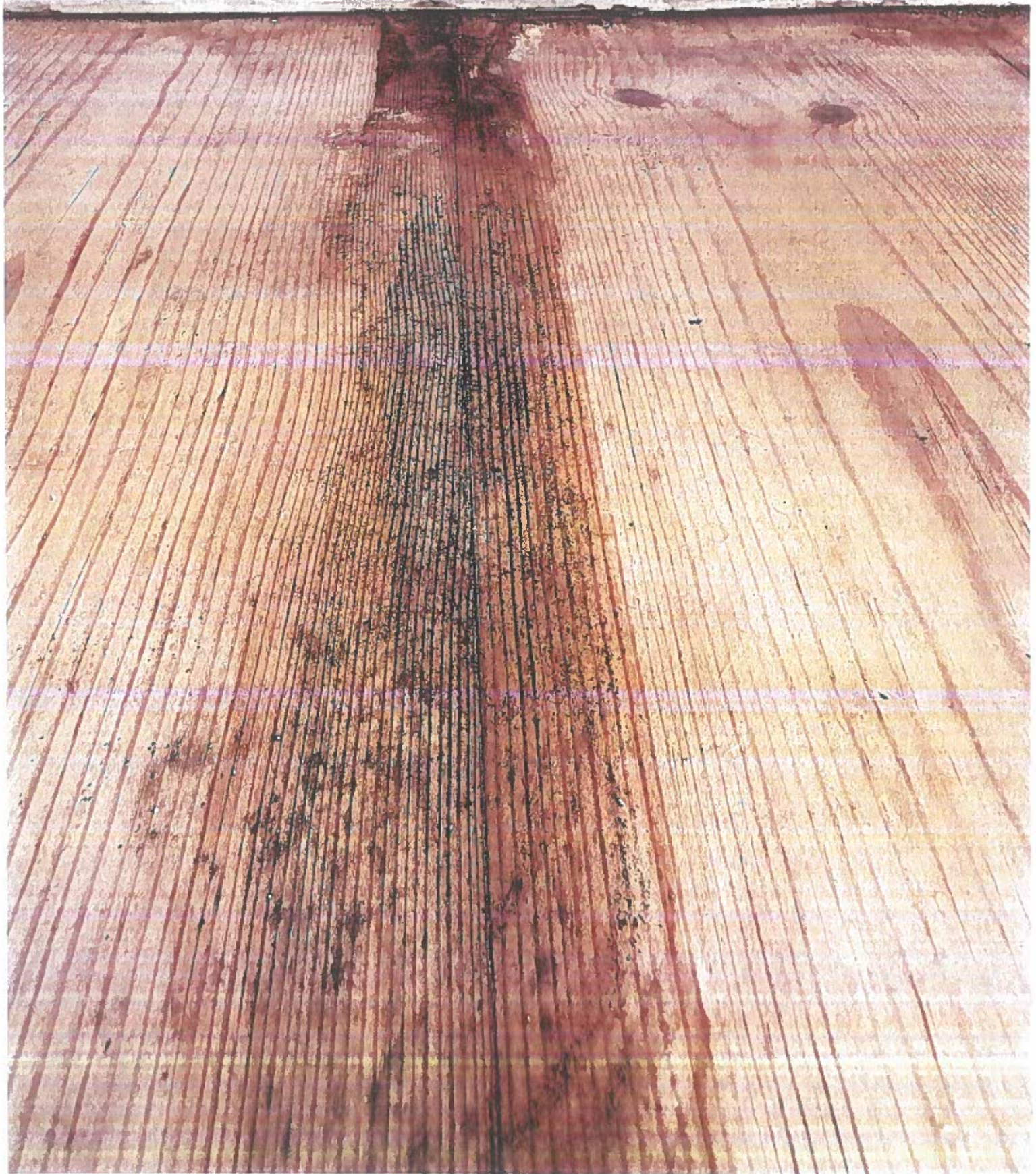
Væg/gulv i badeværelse



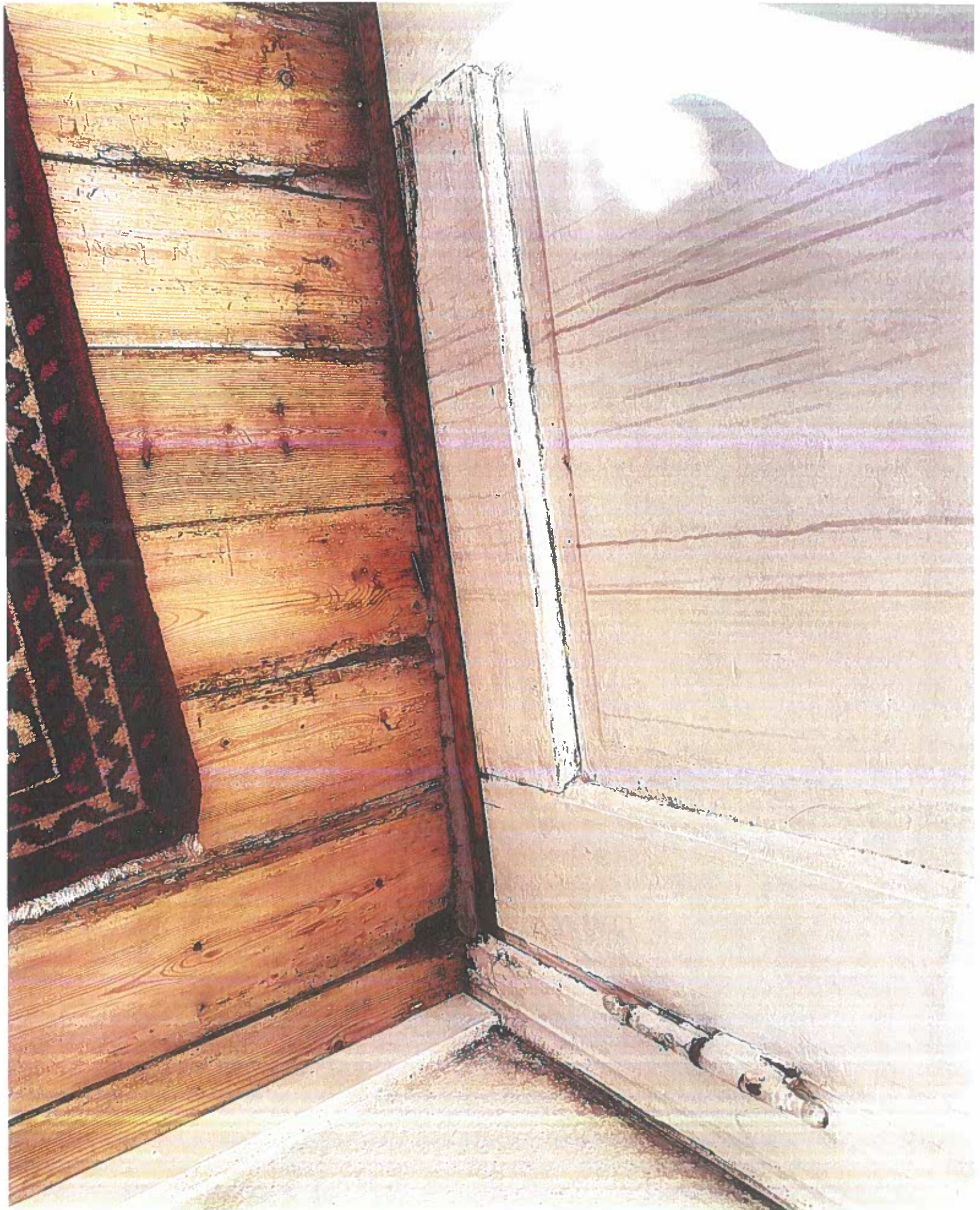
Loft i soveværelse i underetage



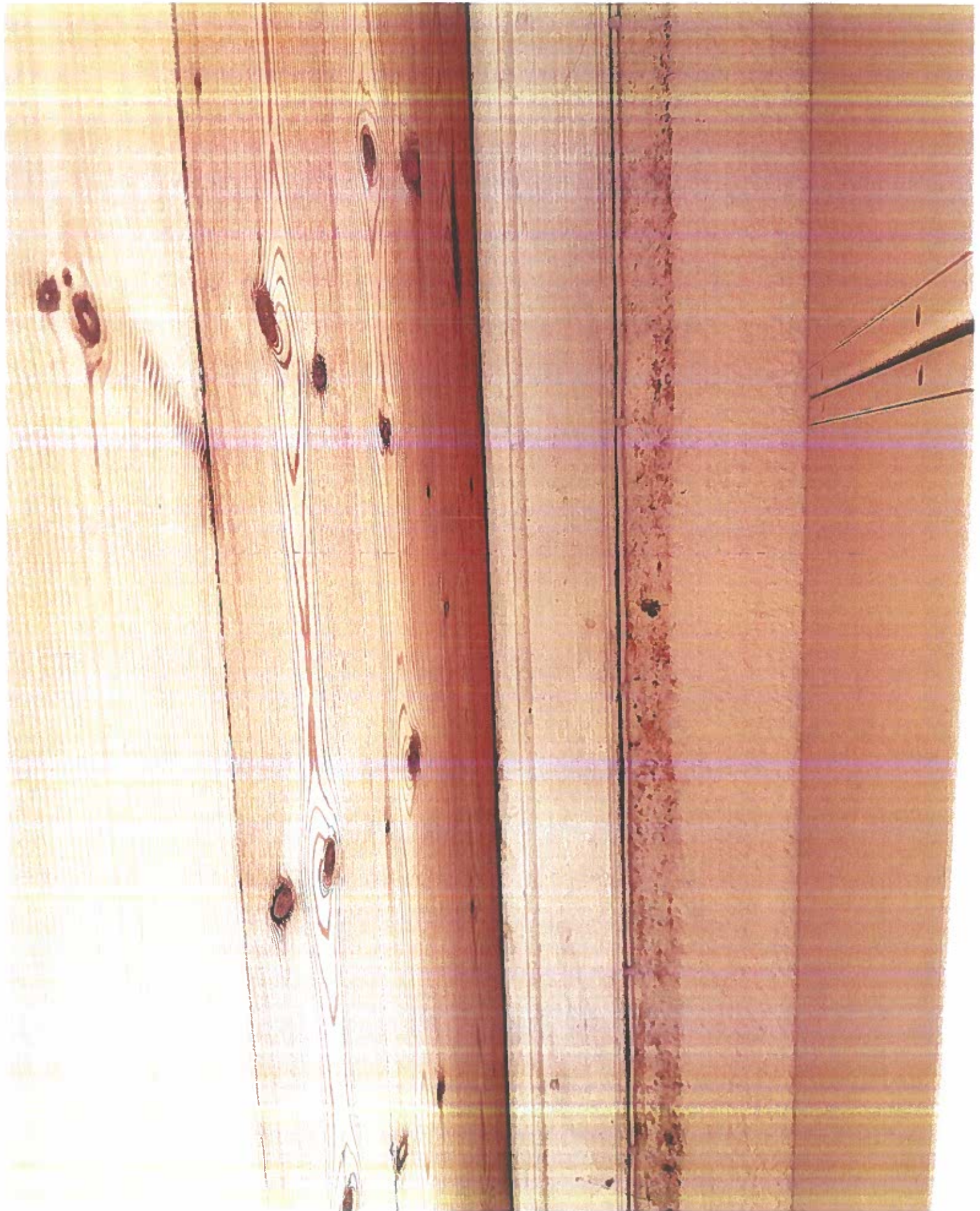
Gulvplanke i soveværelse i underetage



Hoveddør og planker inden for i stueetage



Fodpanel/væg mod øst i stueetage



MENZER&KRISTENSEN



Træf ansvarlige valg fra begyndelsen

Mange nybyggere ønsker at træffe valg, som gør byggeriet så skånsomt som muligt for miljø og klima. Men det kan være svært at navigere i muligheder og konsekvenser.

Heldigvis bevæger vi os hele tiden i retning af et mere bæredygtigt byggeri med højere krav til materialer og nye måder at gøre tingene på. Fra 2023 er det eksempelvis blevet lovpligtigt at lave en livscyklusvurdering, der dokumenterer miljøaftrykket for alle nybyggede huse.

Hos Menzer og Kristensen ønsker vi at gøre det nemt for dig at bygge ansvarligt.

Derfor har vi sammen med vores søstervirksomhed Milton Huse etableret en intern afdeling dedikeret til arbejdet med bæredygtighed og ansvarligt byggeri.

Byg ansvarligt med DGNB Villa

Menzer & Kristensen står bag det første DGNB Villa-certificerede hus i Danmark. Læs mere om det lige her.

DGNB Villa er en ny certificering målrettet enfamiliehuse udviklet af Rådet for Bæredygtigt Byggeri - en nonprofitorganisation som arbejder for at fremme bæredygtighed i byggebranchen.

DGNB Villa dokumenterer kvaliteten af et byggeri ud fra 12 kriterier inden for de tre søjler: *miljø, økonomi og social bæredygtighed*. Alt fra energieffektivitet og CO₂-udledning til indeklima, minimering af skadelig kemi, naturligt lysindfald, funktionalitet, tilgængelighed, levetid på materialerne og meget mere indgår i en helhedsvurdering af huset.

Menzer & Kristensen har deltaget i udviklingen af den nye certificering som aktivt medlem af det advisory board, der har assisteret Rådet for Bæredygtigt Byggeri.

En fordel nu – og i fremtiden

Med DGNB Villa får du som nybygger fuld klarhed over alle elementer af byggeriet og kan mindske påvirkningen på miljø og klima ved at bygge ansvarligt fra bunden. Derudover kan du lave en række yderligere tilvalg, som fx brug af genbrugssten og integrering af solcelleanlæg.

Bygger du et DGNB Villa-certificeret hus med Menzer & Kristensen får du ikke alene et sundt og ansvarligt opført hus, hvor alt er dokumenteret fra A til Z – det kan også vise sig at være en fordel, hvis du engang skal sælge huset igen.