[redacted]

16-06-2026
Sagsnummer.: 26/2458
Sagstype: KLE: 02.00.00
Sagsbehandler:
[redacted]

Vestergade 4, 8410 Rønde - Partshøring

Den 19. februar 2026 foretog Garde Miljø på vegne af Syddjurs Kommune en besigtigelse af ovennævnte ejendom.

Efter besøget har Garde Miljø udarbejdet den vedlagte besigtigelsesrapport af 27. april 2026, hvoraf det fremgår, at der er konstateret forhold i et omfang i den besigtigede bolig, som skønnes at udgøre sundhedsfare ved ophold og beboelse, jf. § 75 i Byfornyelsesloven (Lovbekendtgørelse nr. 794 af 27. april 2021).

Det vurderes, at sundhedsfaren i boligen ikke er nærliggende, niveau 2.

Det vurderes, at de registrerede forhold kan udbedres forsvarligt, mens boligen er i brug, hvis der iagttages korrekte sikkerhedsforanstaltninger til at sikre beboer mod sporeforurening.

Dette kan ske hvis udbedringen sker rum for rum, og et rum ad gangen, hvis der opstilles støvvægge og affaldet bortskaffes i lukkede beholdere.

Da flere køkkenskabe skal demonteres, skal der opstilles en køkkenvogn så beboerne kan lave mad. Boligen skal efterisoleres og vinduerne bør skiftes

På denne baggrund påtænker Syddjurs Kommune at træffe afgørelse om, at der i henhold til § 75a, i byfornyelsesloven (Lovbekendtgørelse nr. 794 af 27. april 2021), gives påbud om, at der på ejendommen foretages afhjælpningsforanstaltninger.

Inden Syddjurs Kommune træffer afgørelse, har du ret til at komme med dine bemærkninger hertil. Eventuelle bemærkninger sendes til Syddjurs Kommune, Byggeri@syddjurs.dk, og skal være os i hænde inden den 1.8.2026.

Hvis vi ikke har modtaget bemærkninger fra dig på dette tidspunkt, vil der blive truffet afgørelse på det foreliggende grundlag.

Byggeri

Hovednummer
Tlf.: 87 53 50 00
syddjurs@syddjurs.dk
www.syddjurs.dk

Postadresse
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Åben indsigt

Du kan se sagen på Syddjurs Kommunes hjemmeside under Åben Indsigt https://www.syddjurs.dk/aaben-indsigt ved at søge på sagsnummer 26/2458

Åben Indsigt er en løsning, hvor borgere kan se sager og dokumenter på det tekniske område. Hensigten med løsningen er at give borgerne let mulighed for at følge egne sager og sager, som de er interesserede i på det tekniske område. Så længe sager og dokumenter ikke indeholder fortrolige personoplysninger, såsom cpr numre, kan de blive vist i løsningen.

Et dokument vil dog altid blive fjernet fra Åben indsigt, hvis en borger ønsker det.

Du kan læse mere om kommunens politik for åbenhed her: Sagsbehandling, aktindsigt og databeskyttelse - Syddjurs Kommune
Du kan læse mere om hvordan kommunen behandler dine personoplysninger og om dine rettigheder på Databeskyttelse - Syddjurs Kommune

From: [redacted]
Sent: Tue, 7 Jul 2026 15:55:51 +0200
To: Team Byggeri
Subject: Vestergade 4 Thorsager
Attachments: IMG_0573.jpeg, IMG_0576.jpeg, IMG_0581.jpeg, IMG_0582.jpeg, IMG_0583.jpeg, IMG_0578.jpeg, IMG_0580.jpeg, IMG_0577.jpeg, IMG_0579.jpeg
Categories: Afsendt til journalisering

[EKSTERN EMAIL] Klik ikke på links eller vedhæftede filer, medmindre du har fuld tillid til afsenderen.

Hej. Jeg hedder [redacted].Jeg ejer huset på Vestergade 4 i Thorsager. Jeg har modtaget en e-mail fra jer, at huset er i dårlig stand. Først er jeg nødt til at redegøre for husets tilstand, inden de nuværende lejere flyttede ind den 1. oktober 2024. Huset blev nyrenoveret i 2021 og derefter udlejet fra 2022 til 2024; jeg havde ingen problemer med lejerne i den periode. I 2024 ADC Rønde satte jeg huset til salg i seks måneder 900.000 ddk I den periode sætte huset i god stand igen, Eternittag udskiftet på visse områder; nyt gulv lagt, ny badeværelse ,ny isolering etableret omkring huset og på loftet isolering,nymalet indvendigt og udvendigt; radiatorer udskiftet visse steder, og varmesystemet eftersyn af VVS [redacted]. før det udlejes til de nuværende lejere pr. 1. oktober 2024. De [redacted] og [redacted] lejere undersøgte huset grundigt, før de takkede ja til at flytte ind; jeg havde flere andre interesserede forinden, men jeg valgte netop disse lejere, fordi de lovede at passe godt på huset. De var så glade. Efter blot en måned begyndte problemerne med lejerne. De bliver ved med at sende mig beskeder og e-mails, hvor de hævder, at der er fugt i huset – et problem, de selv har forårsaget. Jeg har mistanke om, at de med vilje hælder vand på væggene eller ind i hulrummene i væggene; Jeg ringer til [redacted] Tømrer [redacted] vi tørrer det og får det ordnet. Det er tredje gang det sket mig .2012-2018 – lejere der ødelægger huset, så jeg må renovere det forfra. Jeg er træt af det hele. Disse problemer skyldtes ikke kun mig; Mange på Djursland – og i resten af Danmark – står over for dette problem Jeg lavede en aftale med [redacted] VVS om at komme og udbedre skaden, som lejerne har forårsaget; lejerne tager ikke telefonen, men jeg har en e-mail som dokumentation.. Lejerne beder mig om at sætte deres husleje ned fra 7.500 kr. til 3.400 kr.; hvis jeg ikke går med til det, vil de skabe problemer for mig, og [redacted] fra Randers Lejerforening hjælper dem. Indtil videre har lejerne forvandlet mig 200.000 kr. – skader ,for slet ikke at tale om det arbejde, jeg selv lagde i det. Prøv bare at forestille dig, hvilke problemer jeg er . Alt, hvad jeg ejede i [redacted] blev ødelagt og tabt under [redacted] i 1990. Det eneste, jeg har, er et hus i Danmark, som jeg har stadig lån hos Nykredit. Jeg ikke har flere penge til renovering; jeg brugte alle mine penge i 2025 på at udbedre de skader, lejere hat lavet. [redacted] VVS [redacted] Jeg betalte over 40.000. Jeg har alle kvitteringerne. – han kender problemet også hos mine [redacted] Advokater [redacted]. Du kan få alle oplysningerne hos min [redacted] Advokat. [redacted], du kan ringe efter [redacted] hun kender situationen. [redacted] Lejerne tvang mig til at betale over 20.000 DKK for deres varme og el i 2025 – angiveligt på grund af fugt i huset – og truede med at skabe endnu flere problemer for mig, hvis jeg ikke betalte. Min advokat er bekendt med sagen. De truede mig til ikke at

komme i nærheden af huset. Jeg ringede til Kommunen og Politiet, og de sagde, at jeg er nødt til at løse problemet med en advokat. Jeg ved ikke, hvem der skal renovere mit hus efter en skade som denne. Jeg vil skrive en e-mail til borgmester [redacted] og vedlægge alle billederne og videoerne, der viser husets tilstand, før lejerne flyttede ind. Jeg vil vise borgmesteren, hvilke problemer vi, der betaler regninger og skat, står over for. Du kan kigge forbi huset og se, hvordan haven ser ud, men gå ikke ind i huset uden mundbind og handsker. Det vil stå klart for dig, hvilken slags lejere der er tale om. MVH [redacted]



















From: [redacted]
Sent: Fri, 24 Jul 2026 09:07:26 +0000
To: [redacted]
Subject: Vestergade 4, 8410 Rønde - Thorsager - Svar på henvendelse fra ejer.
Attachments: 179011-26 Vestergade 4, 8410 Rønde - Varsel af påbud.pdf, 151239-26 Rap - Vestergade 4, 8410 Thorsager.pdf.pdf

Hej [redacted],

Tak for din mail.

Vi kan forstå, at du har udfordringer med din lejer. Det er desværre ikke noget vi kan hjælpe med, da det er privatretligt og ikke et forhold som kommunen kan gå ind i.

Vi skal bede dig forholde dig til det vedhæftede brev og rapporten der er lavet på ejendommen.

Får vi ikke en plan for afhjælpning af skimmelsvamp problemerne og fugten i boligen inden fristen, er vi nødt til at gå videre med kondemnering af boligen.

Hvad betyder kondemnering og hvilke konsekvenser har en kondemnering?
Kondemnering betyder, at en bygning, er blevet erklæret uanvendelig som bolig eller som opholdsrum for mennesker, enten på grund af brandfare og/eller sundhedsfare.

En kondemnering er med andre ord et forbud mod beboelse eller et forbud mod ophold for mennesker i en given bygning eller en del af en bygning/ejendom.

Når kommunen træffer afgørelse om at kondemnere, opstår der samtidig et pantsætningsforbud. Ejendomsejeren kan derfor, som alt overvejende hovedregel, ikke optage lån eller omprioritere eksisterende lån i ejendommen ud over ejendommens grundværdi, medmindre ejer optager lån til at afhjælpe de forhold, der er årsagerne til kondemneringen.

Kommunen tinglyser en servitut på ejendommen om, at boligen/ejendommen er kondemneret og ikke må benyttes som bolig og/eller ophold og at ejendommen er underlagt lånerestriktioner. Tinglysningen skal sikre, at det er tydeligt for alle, at der er nedlagt forbud mod beboelse/ophold på ejendommen, så kondemneringen og pantsætningsforbuddet bliver overholdt.

Venlig hilsen

[redacted]

Byggeri og Landzone • Lundbergsvej 2 • 8400 Ebeltoft • Tlf +4587535000 • www.syddjurs.dk • CVR: 29189978
Postadresse: Syddjurs Kommune • Lundbergsvej 2 • 8400 Ebeltoft

Send sikkert hvis du ønsker at sende følsomme oplysninger til kommunen. Læs mere på www.syddjurs.dk/kontakt
Du kan også læse om, hvordan Syddjurs Kommune håndterer dine oplysninger på www.syddjurs.dk/databeskyttelse

From: [redacted]
Sent: Fri, 21 Aug 2026 12:36:43 +0200
To: Team Byggeri
Subject: Vestergade 4 Thorsager

[EKSTERN EMAIL] Klik ikke på links eller vedhæftede filer, medmindre du har fuld tillid til afsenderen.

Hej [redacted], jeg har sendt dig 30.juli tilstandsrapporten for 2024. Jeg sender den til dig igen. Huset er blevet renoveret flere gange .Varmesystemet og vand er blevet efterset af VVS-[redacted], og alle kritiske og alvorlige skader er blevet udbedret og renoveret 2024. Jeg har alle kvitteringerne. I perioden 2022-2024 var huset udlejet, og der var ingen fugt i huset. eller problemer med huset Det var til salg hos ADC Rønde i seks måneder. Så ejendomsmægler [redacted] ved, at der ikke var fugt i huset. I 2025 var jeg fire gange og lavet de skader, som de nuværende lejere havde forårsaget. Lejerne vil have mig til at betale dem. og at de ikke behøver at forlade huset i den stand, de modtog det . Min advokat sendte dem Min advokat sendte dem 1 års varsel at di flytte ud. Jeg har planer om at bo i mit hus om et års tid, men jeg er nødt til at renovere det hele. Lejerne har forårsaget store skader; Randars-lejerforeningen hjælper dem med dette. Jeg sender dig billeder og en video, der viser, hvordan huset så ud, før lejerne flyttede ind. Du er nødt til at vide, at jeg ikke har flere penge til renovering, Efter en måned ,da de var flyttet ind problemerne med lejerne begyndte. Du må vide, hvilken slags lejere jeg har i huset. Mvh [redacted]

From: [redacted]
Sent: Fri, 21 Aug 2026 12:39:51 +0200
To: Team Byggeri
Subject: Vestergade 4 Thorsager

[EKSTERN EMAIL] Klik ikke på links eller vedhæftede filer, medmindre du har fuld tillid til afsenderen.

Jeg er klar over, at huset i øjeblikket er i dårlig stand. Jeg ved ikke, hvad jeg skal gøre; det er et ældre hus, og jeg er indforstået med, at renovering nogle gange er nødvendig. Jeg ønskede, at lejerne skulle være tilfredse, da det også er i min interesse. Men i perioden 2024-2025 ødelagde lejerne alt det, jeg havde renoveret. De truede mig endda og krævede betaling for de skader, de selv havde forårsaget; jeg endte med at betale dem over 20.000 kroner i håb om, at de ville stoppe. Til sidst forbød de mig endda at komme i nærheden af huset – Giv mig venligst besked om, præcis hvad du ønsker, jeg skal sende til dig.Mvh [redacted]

Syddjurs KOMMUNE

[redacted]

13-08-2026
Sagsnummer.: 26/2458
Sagstype: KLE: 02.00.00
Sagsbehandler:
[redacted]
Tlf.: 8753 5000

Vestergade 4 - 8410 Rønde - Partshøring før kondemnering

Den d. 19. februar 2026 foretog Garde Miljø, på vegne af Syddjurs kommune en besigtigelse af ovennævnte ejendom.

Efter besøget har Garde Miljø udarbejdet den vedlagte besigtigelsesrapport, hvoraf fremgår, at

Boligen yder ikke tilfredsstillende beskyttelse mod fugt og kulde, i strid med Byfornyelseslovens § 75, stk. 3, nr. 1:

- Der konstateres meget kraftige kuldebroer omkring vinduerne og ved konstruktionssamlingerne mellem ydervægge og mellem ydervægge og terrændækket, som gør at boligen er svær at varme op.

- Isoleringen på etageadskillelsen ligger meget ujævnt og har kun ringe effekt som gør at boligen er svær at varme op

- Ydervæggen bag køkkenskabet med vaskskabet er meget kraftigt opfugtet
  Loftet omkring aftrækket til det fri i soveværelser er meget kraftigt opfugtet. Mindst 1 m² loft er vandmættet

- Der ses et mindre område af ydervæggen mod øst er moderat opfugtet. Soveværelse

Boligens indeklima er ikke tilfredsstillende, i strid med Byfornyelseslovens § 75, stk. 3 nr. 1 og 5.

- Der ses vækst af skimmelsvamp i de fleste køkkenskabe

- Aftrykprøve udtaget i boligens opholdsrum, viser moderat til meget høje koncentrationer af spiringsdygtige svampesporer. I prøven er der påvist meget høj forekomst af gærsvampe hvis påvirkning af indeklimaet ikke er kendt, Læs mere om skimmelarterne i bilag.

Byggeri

Hovednummer
Tlf.: 87 53 50 00
syddjurs@syddjurs.dk
www.syddjurs.dk

Postadresse
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

- DNA- prøve udtaget i stuen viser, at der er et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelvækst, der påvirker indeklimaet.

Syddjurs Kommune fremsendte den 19.06.2026 et partshøringsbrev samt en skimmelsvamp rapport til dig, hvori vi anmodede dig om at forholde dig til rapportens indhold. Af rapporten fremgår det blandt andet, hvilke muligheder du har, herunder muligheden for at fremsende en handlings- og tidsplan for udbedring af de sundhedsfarlige forhold i boligen.
Fristen for at indsende bemærkninger blev fastsat til den 1. august 2026.

Vi har modtaget to henvendelser fra dig, som omhandler privatretlige forhold mellem dig og lejer. Disse forhold har ikke betydning for kommunens vurdering af de sundhedsfarlige forhold i boligen.

På baggrund af rapportens konklusioner påtænker Syddjurs Kommune at træffe afgørelse om, at der i medfør af § 76 i byfornyelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 794 af 27. april 2021) nedlægges forbud mod beboelse og ophold i boligen.

Inden Syddjurs Kommune træffer afgørelse, har du ret til at komme med dine bemærkninger hertil. Eventuelle bemærkninger sendes til byggeri@syddjurs.dk , og skal være os i hænde inden den 1.september 2026.

Hvis vi ikke har modtaget bemærkninger fra dig på dette tidspunkt, vil der blive truffet afgørelse på det foreliggende grundlag.

Med venlig hilsen

[redacted]

Åben indsigt

Du kan se sagen på Syddjurs Kommunes hjemmeside under Åben Indsigt https://www.syddjurs.dk/aaben-indsigt ved at søge på sagsnummer 26/2458

Åben Indsigt er en løsning, hvor borgere kan se sager og dokumenter på det tekniske område. Hensigten med løsningen er at give borgerne let mulighed for at følge egne sager og sager, som de er interesserede i på det tekniske område. Så længe sager og dokumenter ikke indeholder fortrolige personoplysninger, såsom cpr numre, kan de blive vist i løsningen.

Et dokument vil dog altid blive fjernet fra Åben indsigt, hvis en borger ønsker det.

Du kan læse mere om kommunens politik for åbenhed her: Sagsbehandling, aktindsigt og databeskyttelse - Syddjurs Kommune
Du kan læse mere om hvordan kommunen behandler dine personoplysninger og om dine rettigheder på Databeskyttelse - Syddjurs Kommune

From: [redacted]
Sent: Fri, 21 Aug 2026 12:36:43 +0200
To: Team Byggeri
Subject: Vestergade 4 Thorsager

[EKSTERN EMAIL] Klik ikke på links eller vedhæftede filer, medmindre du har fuld tillid til afsenderen.

Hej [redacted], jeg har sendt dig 30.juli tilstandsrapporten for 2024. Jeg sender den til dig igen. Huset er blevet renoveret flere gange .Varmesystemet og vand er blevet efterset af VVS[redacted], og alle kritiske og alvorlige skader er blevet udbedret og renoveret 2024. Jeg har alle kvitteringerne. I perioden 2022-2024 var huset udlejet, og der var ingen fugt i huset. eller problemer med huset Det var til salg hos ADC Rønde i seks måneder. Så ejendomsmægler [redacted]ved, at der ikke var fugt i huset. I 2025 var jeg fire gange og lavet de skader, som de nuværende lejere havde forårsaget. Lejerne vil have mig til at betale dem. og at de ikke behøver at forlade huset i den stand, de modtog det . Min advokat sendte dem Min advokat sendte dem 1 års varsel at di flytte ud. Jeg har planer om at bo i mit hus om et års tid, men jeg er nødt til at renovere det hele. Lejerne har forårsaget store skader; Randars-lejerforeningen hjælper dem med dette. Jeg sender dig billeder og en video, der viser, hvordan huset så ud, før lejerne flyttede ind. Du er nødt til at vide, at jeg ikke har flere penge til renovering, Efter en måned ,da de var flyttet ind problemerne med lejerne begyndte. Du må vide, hvilken slags lejere jeg har i huset. Mvh [redacted]

From: [redacted]
Sent: Fri, 21 Aug 2026 12:39:51 +0200
To: Team Byggeri
Subject: Vestergade 4 Thorsager

[EKSTERN EMAIL] Klik ikke på links eller vedhæftede filer, medmindre du har fuld tillid til afsenderen.

Jeg er klar over, at huset i øjeblikket er i dårlig stand. Jeg ved ikke, hvad jeg skal gøre; det er et ældre hus, og jeg er indforstået med, at renovering nogle gange er nødvendig. Jeg ønskede, at lejerne skulle være tilfredse, da det også er i min interesse. Men i perioden 2024-2025 ødelagde lejerne alt det, jeg havde renoveret. De truede mig endda og krævede betaling for de skader, de selv havde forårsaget; jeg endte med at betale dem over 20.000 kroner i håb om, at de ville stoppe. Til sidst forbød de mig endda at komme i nærheden af huset – Giv mig venligst besked om, præcis hvad du ønsker, jeg skal sende til dig.Mvh [redacted]