

# Ejersmindevej

**”Huse rives ned efter klimaskift”**

Min baggrund for at stå her i dag

mail : [ktj@ov.dk](mailto:ktj@ov.dk)

# Ejersmindevej

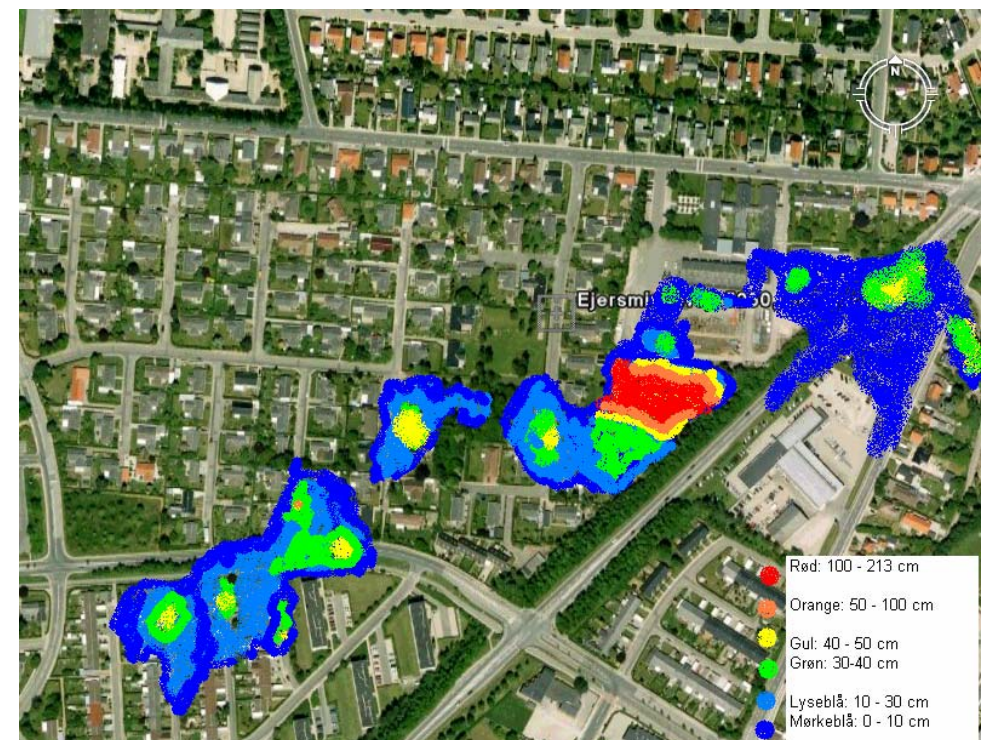
- Oversvømmelse af lavtliggende huse på Ejersmindevej i august 2006 og 2007
- I enkelte huse stod vandet på stuegulvet
- Husene var ubeboelige



## Arealer som oversvømmes



Oversvømmelse for en 10 års regnhændelse



Oversvømmelse for en 50 års regnhændelse

## Hvilke tiltag skal gennemføres for at afhjælpe oversvømmelserne

- Nedrivning af 7 huse for at kunne udvide bassinvolumen ved Ejersmindevej til 10.000 m<sup>3</sup>.
- Etablering af åbent bassinvolumen på 3000m<sup>3</sup> ved Mågebakken
- Neddrosling af afløb fra mose til regnvandssystemet
- Udvidelse af eksisterende ledning

# Fremtidige bassiner

Udvidelsen af bassin ved Ejersmindevej samt nyt bassin på Mågebakken.



Udvidelse af bassin på Ejersmindevej - udkast



Nyt bassin på Mågebakken – udkast og idé

## Efter tiltagne er gennemført

Hændelsen 23. juli 2006 var en 10 års regnhændelse.



50 års regnhændelse, oversvømmelse ved løsningsforslag



50 års regnhændelse, oversvømmelse ved løsningsforslag inkl. lille ledning

## Projektforløb

Efter oversvømmelsen i august 2006

- der opstilles løsningsmodeller

Efter oversvømmelsen i august 2007

- myndighederne involveres

Fra november 2007 til april 2008

- borgerne/grundejerforening i området inviteres til orienterings-  
/dialogmøde
- ideen om nedrivning af huse til fordel for bassin fremsættes og udvikles
- udsendelse af interessetilkendegivelser for evt. salg af huse

## Projektforløb

- præsentation af projekt hvis gennemførelse er betinget af 7 huse nedrives
- fastlæggelse af kontrakt og overtagelsespris
- de berørte lodsejere inviteres til særskilte dialogmøder for at afklare tvivlsspørgsmål

Maj måned 2008

- underskrevne kontrakter om køb af ejendomme modtages af OV

Primo marts 2009 husene er fraflyttet og anlægsprojektet kan påbegyndes

## Hvordan prissættes en ejendom på fornuftig vis?

- Prisen bør være i begge parter interesse, hverken for dyr eller for lav.
- Prisen bør afspejle den reelle og faktiske pris, en ejendom er værd i genanskaffelsespris i et andet område.
- Prisen bør afspejle en tilsvarende ejendom, i samme beliggenheds- og herlighedsområde.

## Hvordan prissættes en ejendom på fornuftig vis?

### Markedsprissættelse:

- Man kan udpege 1 ejendomsmægler som OV og lodsejeren bliver enige om
- Man kan udpege 2 ejendomsmæglere – en for OV og en for lodsejeren
- Man kan udvælge 3 uafhængige ejendomsmæglere, og forhandle ud fra 3 forskellige priser.

### Model omkring 3 uafh. mæglere.

- Såvel Nybolig, HOME og EDC har lokalafdelinger med godt kendskab i hele Sanderum.
- Bud på evt. boligrådgiver / advokat til håndtering af tilbudsindhentning?
- Odense Vandselskab vil herefter i samarbejde med de berørte lodsejere udforme udkast til frivillige aftaler.

## Eksempel på mulighed og praksis hvad sker der?

Lad os antage, at **den enkelte lodsejer** og OV bliver enige om at få priser fra f.eks. 3 uafhængige ejendomsmæglere, som har kendskab til lokalområdet for at finde den reelle markedspris:

- Lodsejeren og OV skal på forhånd vælge en procedure for prissættelse, som begge parter accepterer uanset udfald
- F.eks. kan det være man bliver enige om, at genanskaffelsesprisen er en vægtet gennemsnitspris ud fra de 3 ejendomsmæglere
  - Pris 1: F.eks. 2.300.000 kr, laveste pris vægtes med f.eks. 25%
  - Pris 2: F.eks. 2.700.000 kr, højeste pris vægtes med f.eks. 25%
  - Pris 3: F.eks. 2.600.000 kr, mellemste pris vægtes med f.eks. 50%
  - **Vægtet gennemsnit = fastsat pris = 2.550.000 kr.**
  - Alm. Gennemsnit (til sammenligning) = 2.533.333 kr.

## Hvad sker der efter man er enige om prisen og skal ud at finde sig en ny bolig?

- Man underskriver den **endelige bindende aftale** mellem parterne og vælger en **tidsfrist** for hvornår overtagelsen senest skal finde sted, f.eks. 1 år senere fra aftalens dato eller andet **aftalt tidspunkt**.
- Alle **omkostninger** ifm. **selve flytningen** afholdes af **OV**. Dette indskrives i aftalen.
- Omkostninger til **yderligere istandsættelse** af den nye ejendom afholdes af **lodsejeren** alene, f.eks. nye gardiner, nye gulve, nyt møblement, anlægsgartnerarbejde, etc. Dette indskrives i aftalen.

## Hvad sker der efter man har underskrevet aftalen?

- Når alle aftaler er i hus, påbegynde OV den nærmere planlægning af projektet.
- F.eks. ved vi allerede nu, at der i området, vi ønsker at anvende til nyt og udvidet bassin, ikke skal laves en lokalplan og men kun miljøscreening, som dog ikke stopper projektet men udelukkende kan stille krav til udformningen af bassinet. Dette kan løbe parallelt med forhandlingerne.
- Dvs. der er god tid til at finde sig en ny bolig.

## Erfaringer fra projektforsløbet indtil nu

Åben dialog med lodsejerne og borgerne i det berørte område

- giv dem mulighed for fremkomme med erfaringer og løsningsforslag

Giv de berørte lodsejere tid til at tænke sig om

- deres udmeldinger/tilsagn skal behandles fortroligt

## Erfaringer fra projektforsløbet indtil nu

De må ikke føle sig presset til at sælge af nabo/kommune/forsyningsselskab

Lodsejerne skal være med i udarbejdelsen af modellen for prisfastsættelse og købskontrakt

Dialog med de tilbageværende lodsejere

## Erfaringer fra projektforsløbet indtil nu

Dialog med myndighederne

Dialog med medierne

# Mediedækning

<http://www.tv2fyn.dk/video/14326>