

---

## Bygningsforbedringsudvalget

---

### Referat

Dato: Tirsdag den 08. december 2015

Mødetidspunkt: 17:00

Møde afsluttet: 18:15

Mødelokale: Kystagerparken, Høvedstensvej 45

Medlemmer: René Langhorn, Maria Staghøj Durhuus, Peter Lougart,  
Morten Høybye Frederiksen, Anja Olsen

Bemærkninger:

## Indholdsfortegnelse

Punkter til dagsorden	Side
1. Ansøgning om støtte til renovering af klimaskærm, Strandbovej 85 .....	2
2. Ansøgning om støtte til retablering af tag, Risbjergvej 21 .....	5
3. Orientering om brugen af sociale klausuler i bygningsforbedringssager .....	8
4. Eventuelt.....	10
Bilagsoversigt .....	11
Underskriftsside .....	12

## **1. Ansøgning om støtte til renovering af klimaskærm, Strandbovej 85**

J.nr.: 01.11.24.G01  
Sagsnr.: 15/32264

### **BESLUTNINGSTEMA**

Forvaltningen har den 9. september 2015 modtaget en genfremsendt ansøgning fra ejeren af parcelhuset på Strandbovej 85 om støtte til bygningsforbedring. Byggearbejderne omfatter renovering af klimaskærmen. Udvalget skal tage stilling til, om man ønsker at meddele tilsagn om støtte og, i givet fald, hvor stor støtten skal være.

### **INDSTILLING**

Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Bygningsforbedringsudvalget

1. at der bevilges et kontant tilskud på kr. 70.000 til renovering af bygningens klimaskærm som beskrevet i ansøgningen dateret den 10. juli 2015
2. at samtlige faser af bygningsarbejdet, der bevilges tilskud til, skal udføres af momsregistrerede håndværkere. Manglende dokumentation herfor vil medføre bortfald af det fulde tilskud
3. at byggearbejderne skal være afsluttede senest den 1. december 2016, og aflæggelse af byggeregnskabet for de støtteberettigede udgifter skal være godkendt senest 6 måneder efter at ejeren har afleveret fyldestgørende oplysninger, der muliggør godkendelse
4. at der for ejers regning tinglyses en deklaration om tilbagebetaling af støtten, og at deklarationens løbetid fastsættes til 3 år.

### **BESLUTNING I BYGNINGSFORBEDRINGSUDVALGET DEN 08-12-2015**

Der meddeles støtte på kr. 50.000 til renoveringen.

### **SAGSFREMSTILLING**

Hovedhuset på ejendommen er et velholdt fritliggende enfamiliehus i 1 etage med udnyttet tagetage. Bygningen er opført i 1929 som et længehus med saddeltag med halvvalm, og et markant, overdækket indgangsparti med tilhørende gavlkvist. I 1938 blev der opført en tilbygning i 1 etage på husets nordgavl. Altanen mod øst blev delvist ombygget i 1941. På et ukendt tidspunkt er der opført et mindre drivhus op ad østfacaden.

Bygningen er udført med pudsede facader og gavle, der nu er malet gule. Oprindeligt har facaderne formentlig været kalkede. Vinduerne er opsprodsede og malet grønne både på karm og rammer. Tagbelægningen er falstagsten i røde tegl.

Ansøger har med ansøgning af 10. juli 2015 fremsendt ønske om tilskud til at renovere klimaskærmen, herunder reparation og maling af ydermur på sydgavlen, udskiftning af sålbænke under vinduer, udskiftning af tagpap på taget over altanen, udskiftning af inddækninger omkring altantaget, udskiftning af zinkflunker ved altanen, udvendig maling af vinduerne, udførelse af træbeskyttelse af vindskede, samt udvendig isolering under vindue på østfacaden.

Ansøger har fremsendt to tilbud, hvoraf det billigste er et udateret tilbud fra Karl A. Hansen Entreprise A/S. Alt afhængigt af, hvordan dele af arbejdet udføres, lyder dette tilbud på kr. 99.562 – 113.517 ekskl. moms, svarende til kr. 124.453 – 141.896 inkl. moms. Merprisen i den dyreste løsning skyldes, at man vil montere nye zinkplader på altanens flunker samt anvende murmaling i stedet for kalkning af gavlen.

Ansøger har desuden fremsendt et tilbud af 9. juli 2015 fra murermester Preben Sand på kr. 179.375 inkl. moms.

#### *Bevaringsværdi*

Bygningen er ved SAVE registrering i 2000 udpeget som en bevaringsværdig bebyggelse, der har fået bevaringsværdien 3, dvs. høj bevaringsværdi. Denne bevaringsværdi er fastholdt i forslaget til Kommuneplan 2014.

#### *Byplanvedtægt*

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt H1. Byplanvedtægten indeholder ikke bevaringsbestemmelser for bebyggelse.

#### *Vurdering*

Tilbuddene omfatter en afsluttende facadebehandling på tre forskellige måder: En semipermeabel oliealkyd murmaling, en kalkning og en silikatmaling. Ydervæggene burde kalkes som oprindeligt, eller i det mindste bemales med silikatmaling. Silikatmaling har et kalket look og sikrer, at overfladen er meget diffusionsåben. Det betyder, at selvom overfladen er vandafvisende, kan vanddamp indefra nemt slippe ud gennem muren.

Imidlertid er de to hovedfacader og nordgavlen allerede malet med oliealkydmaling, hvorfor det efter forvaltningens mening ikke giver mening at stille krav om en særlig overfladebehandling på én enkelt gavlfacade.

Bortset fra dette, er det forvaltningens vurdering, at de påtænkte arbejder vil være med til at sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele. Forvaltningen kan derfor anbefale, at der ydes støtte til projektet. Støttebeløbet bør i givet fald ses i forhold til den dyreste løsning i tilbuddet fra Karl A. Hansen Entreprise A/S, dvs. renoveringsarbejder for et samlet beløb på kr. 141.896 inkl. moms. Støtten til disse arbejder må ikke overstige kr. 106.422.

### **RETSGRUNDLAG**

Bygningsforbedringsudvalget kan efter byfornyelseslovens kapitel 4 yde økonomisk støtte til specifikke projekter til forbedring af bevaringsværdige ejer- og andelsboliger, som bebos af ejeren/ andelshaveren. Boligen skal være opført før 1960, og være væsentligt nedslidt.

Støtten kan gives til istandsættelse af bygningens klimaskærm, nedrivning, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand, etablering af bad samt afhjælpning af kondemnable forhold. De støttede arbejder skal sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele.

Til bevaringsværdige ejerboliger og andelsboliger kan tilskuddet højst udgøre en 3/4 af de støtteberettigede udgifter, jævnfør byfornyelseslovens § 28, stk. 1.

Udgifter, som dækkes af anden støtte, forsikring, rabat eller lignende, kan ikke indgå i de støtteberettigede udgifter. Ejeren har pligt til at oplyse kommunen herom.

## **POLITISKE BESLUTNINGER OG AFTALER**

Ingen bemærkninger.

## **ØKONOMISKE KONSEKVENSER**

I Budget 2015 er der afsat kr. 500.000 til byfornyelse mv. , herunder til Bygningsforbedringsudvalgets arbejde.

Der er endnu ikke brugt midler af denne pulje.

Staten dækker halvdelen af kommunens udgifter til støtte til bygningsforbedring, jævnfør byfornyelseslovens § 34, stk. 2.

## **BILAG:**

1	Åben	Mail af 9. september 2015 med genfremsendelse af ansøgning	296584/15
2	Åben	Ansøgning af 10. juli 2015 om tilskud til bygningsforbedring på Strandbovej 85	296582/15
3	Åben	Tilbud fra Karl A. Hansen Entreprise A/S	296578/15
4	Åben	Tilbud af 9. juli 2015 fra murermester Preben Sand	296574/15
5	Åben	Strandbovej 85, oprindelige bygningstegninger	296592/15
6	Åben	Fotos af Strandbovej 85, optaget den 26. november 2015	296549/15

## **2. Ansøgning om støtte til retablering af tag, Risbjergvej 21**

J.nr.: 01.11.24.Ø40  
Sagsnr.: 15/29324

### **BESLUTNINGSTEMA**

Forvaltningen har den 17. august 2015 modtaget en ansøgning fra ejerne af parcelhuset på Risbjergvej 21 om støtte til bygningsforbedring. Byggearbejderne omfatter nedtagning af taget, etablering af korrekt udluftning og efterisolering samt genoplægning af tagstenene. Udvalget skal tage stilling til, om man ønsker at meddele tilsagn om støtte og, i givet fald, hvor stor støtten skal være.

### **INDSTILLING**

Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Bygningsforbedringsudvalget

1. at der meddeles afslag på ansøgningen om støtte med henvisning til ejers ønske om at genoplægge et uoriginalt tagmateriale på bygningen.

### **BESLUTNING I BYGNINGSFORBEDRINGSUDVALGET DEN 08-12-2015**

Godkendt, men udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele tilsagn om støtte på kr. 70.000 såfremt der anvendes korrekte, tidstypiske tegl.

### **SAGSFREMSTILLING**

Hovedhuset på ejendommen er et velholdt fritliggende enfamiliehus i 1 etage med udnyttet tagetage. Bygningen er opført som et lille længehus med saddetag i 1927. Bygningen er udført med ydermure og gavle af 10 x 10 cm sortbejdet bindingsværk udmuret med tavl af røde tegl. Tagbelægningen var tagsten i tegl.

Der er i 1943 opført en vinkelformet tilbygning, der oprindeligt blev indrettet som udhus, men som i 1984 blev ombygget og inddraget til beboelse (badeværelse og bryggers). Der blev i 2008 opført en tilbygning i 1 etage til enfamiliehuset. Ejendommen rummer desuden en åben, dobbelt carport, der er opført i 2005, med overkørsel til Tureby Allé, en muret garage, der er opført i 2009.

Bygningsforbedringsudvalget har i 2005 meddelt en tidligere ejer tilsagn om støtte med kr. 35.000 til renovering af bygningens bindingsværk i sydgavlen.

Ansøger ønsker tilskud til retablere taget, idet det er lagt uden den korrekte udluftning. Alle tagsten skal nedtages, og der skal derefter monteres dampspærre, oplægges isolering, etableres nyt undertag med taglægter mv. Endelig skal de eksisterende tagsten genoplægges.

De eksisterende falstagsten er af ukendt fabrikat, men ligner ikke de traditionelle danske tagsten. Der er formentlig tale om tyske tagsten, der typisk er større og fladere end de danske, lige som de har blødere formede kanter. Rygningen på det eksisterende tag adskiller sig fra de traditionelle danske ved at have "horn" og ved at være monteret på lægter i stedet for at blive lagt i mørtel.

Ansøger har fremsendt to tilbud, hvoraf det billigste er dateret den 10. august 2015 fra Anlægs- og Byggeservice SMBA, på kr. 185.000 inkl. moms. Ansøger har desuden

fremsendt et udateret kontroltilbud fra Egerbyg A/S på kr. 260.325 inkl. moms.

#### *Bevaringsværdi*

Bygningen er ved SAVE registrering i 2000 udpeget som en bevaringsværdig bebyggelse, der har fået bevaringsværdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. I forbindelse med en nyregistrering forud for vedtagelsen af forslaget til Kommuneplan 2014 er denne bevaringsværdi fastholdt.

#### *Byplanvedtægt*

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt H15. Byplanvedtægten indeholder ikke bevaringsbestemmelser for bebyggelse. Byplanvedtægten fastlægger alene, at blanke eller reflekterende tagmaterialer ikke må anvendes, og at der til udvendige bygningssider ikke må anvendes materialer, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

#### *Vurdering*

Forvaltningen vurderer, at projektet for retablering af taget ikke sikrer eller øger husets bevaringsværdi. Det skyldes, at ejerne vil genanvende et tagmateriale, der i detaljen adskiller sig fra de traditionelle danske tagsten, som man må formode, at huset er opført med.

På det foreliggende grundlag kan forvaltningen derfor ikke anbefale, at der ydes støtte til projektet. Skulle udvalget beslutte at meddele tilsagn, må støtten ikke overstige kr. 138.750.

### **RETSGRUNDLAG**

Bygningsforbedringsudvalget kan efter byfornyelseslovens kapitel 4 yde økonomisk støtte til specifikke projekter til forbedring af bevaringsværdige ejer- og andelsboliger, som bebos af ejeren/ andelshaveren. Boligen skal være opført før 1960, og være væsentligt nedslidt.

Støtten kan gives til istandsættelse af bygningens klimaskærm, nedrivning, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand, etablering af bad samt afhjælpning af kondemnabile forhold. De støttede arbejder skal sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele.

Til bevaringsværdige ejerboliger og andelsboliger kan tilskuddet højst udgøre en 3/4 af de støtteberettigede udgifter, jævnfør byfornyelseslovens § 28, stk. 1.

Udgifter, som dækkes af anden støtte, forsikring, rabat eller lignende, kan ikke indgå i de støtteberettigede udgifter. Ejeren har pligt til at oplyse kommunen herom.

### **POLITISKE BESLUTNINGER OG AFTALER**

Ingen bemærkninger.

### **ØKONOMISKE KONSEKVENSER**

I Budget 2015 er der afsat kr. 500.000 til byfornyelse mv. , herunder til Bygningsforbedringsudvalgets arbejde.

Der er endnu ikke brugt midler af denne pulje.

Staten dækker halvdelen af kommunens udgifter til støtte til bygningsforbedring,

jævnfør byfornyelseslovens § 34, stk. 2.

**BILAG:**

1	Åben	Risbjergvej 21, ansøgning af 17. august 2015	292217/15
2	Åben	Risbjergvej 21, tilbud af 10. august 2015 fra Anlægs- og Byggeservice SMBA	292206/15
3	Åben	Risbjergvej 21, udateret tilbud fra Egerbyg A/S	292198/15
4	Åben	Risbjergvej 21, fotos optaget den 3. september 2015	292191/15
5	Åben	Risbjergvej 21, oprindelig bygningstegning fra 1926	292177/15



### **3. Orientering om brugen af sociale klausuler i bygningsforbedringsager**

J.nr.: 01.11.24.G01  
Sagsnr.: 15/11759

#### **BESLUTNINGSTEMA**

Bygningsforbedringsudvalget gives en orientering om forvaltningens undersøgelse af mulighederne for at modvirke social dumping på udvalgets område.

#### **INDSTILLING**

Kultur, Miljø og Vækst indstiller til Bygningsforbedringsudvalget

1. at orienteringen tages til efterretning.

#### **BESLUTNING I BYGNINGSFORBEDRINGSUDVALGET DEN 08-12-2015**

Taget til efterretning.

Genoptages som beslutningspunkt på næste møde.

#### **BESLUTNING I BYGNINGSFORBEDRINGSUDVALGET DEN 18-08-2015**

Udsættes til næste møde.

#### **SAGSFREMSTILLING**

Bygningsforbedringsudvalget gav på mødet den 18. november 2014 udtryk for, at man ville have forvaltningen til at undersøge mulighederne for at modvirke social dumping på de bygningsarbejder, som udvalget giver støtte til.

På mødet den 14. april 2015 gav forvaltningen en foreløbig orientering.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har efterfølgende fremsendt en kopi af ministerens hyrdebrev med tilhørende notat, begge dateret den 10. marts 2015.

Om byfornyelsesprojekter fremgår følgende af notatet:

##### *”Generelt*

Efter lov om byfornyelse og udvikling af byer kan en kommune yde økonomisk tilskud til en bygningsejer til nærmere bestemte anlægsudgifter, som den pågældende ejer har med at forbedre sin ejendom. Formålet er at sikre gode boligsociale forhold. Der er tale om et tilskud betalt af stat og kommune i fællesskab.

##### *Sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler*

I forbindelse med ydelse af et sådant tilskud kan kommunen stille en række saglige og relevante vilkår, jf. lovens § 11 (om udlejningsejendomme) og § 25 (ejer- og andelsboliger).

Det er frivilligt for kommunen, om den ved tildeling af et tilskud til en bygningsejer vil anvende sociale klausuler. Det bemærkes, at anvendelse af sociale klausuler ikke nødvendigvis vil være hensigtsmæssigt inden for de mindre anlægsprojekter. Beslutter

kommunen sig for, at det kan være relevant at stille vilkår om sociale klausuler, vil det vilkår kunne udformes i overensstemmelse med det "følg eller forklar"- princip, som i dag gælder for kommunens egne byggearbejder, jf. bemærkningerne herom i notatet.

#### *Arbejdsklausuler*

Arbejdsklausuler er ligeledes et kontraktvilkår, som en offentlig ordregiver indsætter i udbud af bygge- og anlægsopgaver og tjenesteydelser. Klausulerne har til formål at sikre, at ansatte, der arbejder i virksomheder, som udfører de nævnte arbejder og tjenesteydelser får sædvanlige løn og arbejdsvilkår, jf. ILO konvention nr. 94 om brug af arbejds-klausuler.

For så vidt angår arbejdsklausuler kan en kommune i henhold til byfornyelsesloven stille krav om anvendelse af sådanne klausuler i forbindelse med ydelse af byfornyelsesstøtte til en privat bygningsejer, i det omfang vilkårene er saglige og relevante, jf. lovens §§ 11 og 25. Det er frivilligt for kommunen."

#### **RETSGRUNDLAG**

Bygningsforbedringsudvalget arbejder inden for rammerne af byfornyelseslovens kapitel 4 (LBK nr. 863 af 3. juli 2014).

En bestemmelse i kapitel 4 fastlægger, at "Kommunalbestyrelsen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige betingelser for støtte samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder" (Byfornyelseslovens § 25, stk. 1).

#### **POLITISKE BESLUTNINGER OG AFTALER**

Ingen.

#### **ØKONOMISKE KONSEKVENSER**

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

#### **BILAG:**

- |   |      |   |           |
|---|------|---|-----------|
| 1 | Åben | Ministerbrev dateret 10. marts 2015, "Sociale klausuler om uddannelses og praktikaftaler og arbejdsklausuler i almene byggerier m.v."   | 172723/15 |
| 2 | Åben | Notat fra MBBL dateret 10. marts 2015, "Sociale klausuler om uddannelses og praktikaftaler og arbejdsklausuler i almene byggerier m.v." | 172726/15 |

#### **4. Eventuelt**

J.nr.: 00.01.00.A00  
Sagsnr.: 15/12138

#### **BESLUTNING I BYGNINGSFORBEDRINGSUDVALGET DEN 08-12-2015**

Mødedatoer for 2016:

- 17. marts, kl. 16.00
- 14. juni, kl. 16.00
- 23. august, kl. 16.00
- 21. november, kl. 17.00

På næste møde drøftes principper for tildeling af støtte jævnfør ny bekendtgørelse.  
Forinden undersøges emnet juridisk.

## Bilagsoversigt

1. Ansøgning om støtte til renovering af klimaskærm, Strandbovej 85
  1. Mail af 9. september 2015 med genfremsendelse af ansøgning (296584/15)
  2. Ansøgning af 10. juli 2015 om tilskud til bygningsforbedring på Strandbovej 85 (296582/15)
  3. Tilbud fra Karl A. Hansen Entreprise A/S (296578/15)
  4. Tilbud af 9. juli 2015 fra murermester Preben Sand (296574/15)
  5. Strandbovej 85, oprindelige bygningstegninger (296592/15)
  6. Fotos af Strandbovej 85, optaget den 26. november 2015 (296549/15)
  
2. Ansøgning om støtte til retablering af tag, Risbjergvej 21
  1. Risbjergvej 21, ansøgning af 17. august 2015 (292217/15)
  2. Risbjergvej 21, tilbud af 10. august 2015 fra Anlægs- og Byggeservice SMBA (292206/15)
  3. Risbjergvej 21, udateret tilbud fra Egerbyg A/S (292198/15)
  4. Risbjergvej 21, fotos optaget den 3. september 2015 (292191/15)
  5. Risbjergvej 21, oprindelig bygningstegning fra 1926 (292177/15)
  
3. Orientering om brugen af sociale klausuler i bygningsforbedringssager
  1. Ministerbrev dateret 10. marts 2015, "Sociale klausuler om uddannelses og praktikaftaler og arbejdsklausuler i almene byggerier m.v." (172723/15)
  2. Notat fra MBBL dateret 10. marts 2015, "Sociale klausuler om uddannelses og praktikaftaler og arbejdsklausuler i almene byggerier m.v." (172726/15)

## Underskriftsside

---

Morten Høybye Frederiksen

---

Maria Staghøj Durhuus

---

René Langhorn

---

Anja Olsen

---

Peter Lougart