

---

## Bygningsforbedringsudvalget

---

### Referat

- Dato: Tirsdag den 18. august 2015
- Mødetidspunkt: 16:00
- Møde afsluttet: 17:00
- Mødelokale: Kystagerparken, Høvedstensvej 45
- Medlemmer: René Langhorn, Maria Staghøj Durhuus, Peter Lougart,  
Morten Høybye Frederiksen, Anja Olsen
- Bemærkninger:
- Afbud fra Maria S. Durhuus.

## Indholdsfortegnelse

Punkter til dagsorden	Side
1. Ansøgning om støtte til udskiftning af tag mv., Kløverprisvej 74.....	2
2. Orientering om brugen af sociale klausuler i bygningsforbedringssager .....	5
3. Eventuelt.....	7
Bilagsoversigt .....	8
Underskriftsside .....	9

## **1. Ansøgning om støtte til udskiftning af tag mv., Kløverprisvej 74**

J.nr.: 01.11.24.G01  
Sagsnr.: 15/23314

### **BESLUTNINGSTEMA**

Forvaltningen har den 26. juni 2015 modtaget en ansøgning fra ejerne af rækkehuset på Kløverprisvej 74 om støtte til bygningsforbedring. Byggearbejderne omfatter bl.a. udskiftning af taget, isætning af nye tagvinduer, udskiftning af tagrender og –nedløb. 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 på det foreliggende grundlag ikke ydes støtte til renoveringsprojektet.

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

Udvalget meddeler tilsagn om støtte med kr. 35.000 på betingelse af, at antallet, størrelsen og placeringen af vinduerne i taget ikke ændres.

Udvalget anmoder Kommunalbestyrelsen om, at der igangsættes et arbejde med en bevarende lokalplan for rækkehusbebyggelserne på Kløverprisvej 72-90 og 63-81.

### **SAGSFREMSTILLING**

Ejendommen er et rækkehus, der er opført i 1944 som en del af en rækkehusbebyggelse med 10 boliger. Bygningen er opført i 1 etage og kælder. I 1955 blev der indrettet værelser i en del af tagetagen, og i denne forbindelse blev der opsat fem tagvinduer i tagfladen, heraf de tre mod vej. I taget blev der desuden opsat en kvist mod havesiden. Ved en lovliggørelsessag blev der i 1991 godkendt indrettet værelser i den resterende del af tagetagen.

Der er den 26. juli 1971 tinglyst en deklaration på de øvrige ejendomme i husrækken om, at en eventuel fremtidig indretning af tagetagen i sin udvendige udformning skal udføres som valgt på nr. 74. Det vil sige med tre tagvinduer mod vej og en kvist samt to tagvinduer mod have.

Bebyggelsen fremstår i blank mur af gule mursten, hvor dør- og vinduesnicher er omkranset af bånd af fremtrukne, røde mursten. På den aktuelle ejendom har man desværre udskiftet vinduerne og hoveddøren, så disse nu afviger en del fra de oprindelige i udformning og farve.

Bebyggelsens tage var oprindeligt udført som ét, langt tag belagt med røde falstagsten i tegl. På næsten alle ejendommene i husrækken har man siden udskiftet tagene til enten betontagsten eller tyske teglsten og isat tagvinduer i tagfladen. Derfor fremstår tagfladen ikke længere som en helhed, men som opdelt i mindre dele med forskellig alder, materialitet og farvetone.

Ansøger ønsker tilskud til opretning og udskiftning af tegltaget, udskiftning af tagrender og –nedløb, isætning af syv nye tagvinduer (heraf tre mod vej), renovering af kvisten og

fugning af skorstenen.

Der ønskes anvendt røde natur falstagsten af mærket Wienerberger Cavus. Dette er et tysk fabrikat, der i udformning og format adskiller sig fra de traditionelle, danske tagsten. Danske tagsten er noget dybere i tværsnitprofilet, og de er lidt mindre end de tyske, hollandske og franske tagsten. Danske falstagsten har et format på ca. 40 x 25 cm, hvor de aktuelle tagsten er på 42,7 x 25,8 cm. Rygningen fra det aktuelle fabrikat adskiller sig fra de traditionelle danske ved at have "horn" og ved at blive monteret på lægter i stedet for at blive lagt i mørtel.

Ansøger ønsker at isætte syv tagvinduer i formatet 78 x 140 cm. Fire af de nuværende tagvinduer er i formatet 78 x 98 cm, og et vindue er i formatet 55 x 70 cm. Mod vej vil der således være tale om at isætte større vinduer, mens antal og placering er uændret. Mod have vil der både være tale om at isætte to ekstra vinduer og at bruge vinduer i større formater.

Ansøger har fremsendt et tilbud, dateret den 30. marts 2015, på kr. 333.750 inkl. moms fra Tømrer- og Snedkermester Christian Overgaard A/S. Ansøger har desuden fremsendt et kontroltilbud af 21. maj 2015 fra Rudbøl Snedker- og Tømrerforretning ApS. Dette tilbud lyder på kr. 325.010 inkl. moms.

#### *Bevaringsværdi*

Bygningen er ved SAVE registrering i 2000 udpeget som en del af en bevaringsværdig bebyggelse, der har fået bevaringsværdien 4, dvs. middel bevaringsværdi. Ved en nyregistrering i sommeren 2011 er denne bevaringsværdi fastholdt. Bebyggelsen er derfor også optaget som bevaringsværdig i det forslag til Kommuneplan 2014, som Kommunalbestyrelsen offentliggør den 1. september 2015.

#### *Byplanvedtægt*

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt H16. Byplanvedtægten indeholder ikke bevaringsbestemmelser for bebyggelse.

#### *Vurdering*

Forvaltningen vurderer, at projektet for tagudskiftning mv. ikke sikrer eller øger husets bevaringsværdi. Dels vil ejerne anvende et tagmateriale, der i detaljen adskiller sig fra det oprindelige, dels vil ejerne isætte tagvinduer, der er betydeligt større end de, der ellers er anvendt i husrækken.

På det foreliggende grundlag kan forvaltningen derfor ikke anbefale, at der ydes støtte til renoveringsprojektet. En betingelse for eventuel støtte bør være, at der anvendes tagsten og rygningsten, der svarer til de oprindelige, at rygningsten lægges i mørtel og tagsten indmures i skorstenene, samt at der anvendes tagvinduer, der ikke overstiger de eksisterende i antal og størrelse.

### **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 1950, og være væsentligt nedslidt.

Støtten kan gives til istandsættelse af bygningens klimaskærm, nedrivning, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand 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 tredjedel af de støtteberettigede udgifter, jævnfør byfornyelseslovens § 28, stk. 1.

### **POLITISKE BESLUTNINGER OG AFTALER**

Ingen.

### **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	Ansøgning fra Kenneth og Charlotte Fruensgaard, modtaget 26. juni 2015	172162/15
2	Åben	Projekt for ombygning og renovering af Kløverprisvej 74, modtaget 26. juni 2015	172164/15
3	Åben	Tilbud fra TSCO A/S, dateret 30. marts 2015	172155/15
4	Åben	Tilbud fra Rudbøl Snedker- & Tømrerforretning ApS, dateret 21. maj 2015	172153/15
5	Åben	Kløverprisvej 72-90, bygningstegninger fra 1944	164274/15
6	Åben	Fotos af Kløverprisvej 74	172125/15

## **2. 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 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 arbejdsklausuler.

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 udførelsesmæssige 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 |

### **3. Eventuelt**

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

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

Plan- og miljøchef meddeler, at der har været et mindre forbrug på udvalgets område til skimmelsvampsager, ca. 15.000 kr.



## Bilagsoversigt

1. Ansøgning om støtte til udskiftning af tag mv., Kløverprisvej 74
  1. Ansøgning fra Kenneth og Charlotte Fruensgaard, modtaget 26. juni 2015 (172162/15)
  2. Projekt for ombygning og renovering af Kløverprisvej 74, modtaget 26. juni 2015 (172164/15)
  3. Tilbud fra TSCO A/S, dateret 30. marts 2015 (172155/15)
  4. Tilbud fra Rudbøl Snedker- & Tømrerforretning ApS, dateret 21. maj 2015 (172153/15)
  5. Kløverprisvej 72-90, bygningstegninger fra 1944 (164274/15)
  6. Fotos af Kløverprisvej 74 (172125/15)
  
2. 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

---

Anja Olsen

---

Maria Staghøj Durhuus

---

Peter Lougart

---

René Langhorn