



## Kriterier for bygningsfornyelsespuljen

Dato: November 2020

### Om bygningsfornyelse

Bygningsfornyelse er støtte til ejer-, almene og private boligudlejningsejendomme i Grindsted. Bygningsfornyelse skal sikre eller øge bevaringsværdien af bymidtens bygninger.

Der lægges i vurderingen vægt på at ejendommene bliver tidssvarende med fokus på varige forbedringer i god kvalitet med materialer, arkitektonisk kvalitet og udtryk, der er i overensstemmelse med bygningens oprindelige karakter.

### Ansøgningskriterier

Der kan søges om støtte til renovering af bygningsfacader på bygninger, som ligger med facade mod det markerede område i Grindsted bymidte, som vist på nedenstående kort.

### Plan, Erhverv og Kultur

By og Plan

Jorden Rundt 1  
7200 Grindsted

Tlf. 7972 7200  
www.billund.dk

Journalnr.: 01.00.05 P20

Sagsnr: 20/5195

Sagsbehandler:  
mail: [Plan@Billund.dk](mailto:Plan@Billund.dk)  
Tlf. 7972 7112



Kriterier som ansøgningen bliver vurderet på:

- Bygningen skal være opført før 1960
- Arkitektonisk forbedring af bygningens facadeudtryk, så projektet bidrager til en visuel forskønnelse af bygningen som helhed (det kan f.eks. være ved at bringe bygningen tilbage til dens oprindelige udtryk)
- Projektets gevinst for bygningens nærområde (forbedringerne af bygningen har en positiv effekt på omgivelserne/bybilledet)
- Projektets karakter i forhold til at bevare eller styrke bygningens bevaringsværdier
- Projektets betydning for bygningens energiforbrug (med henblik på forbedring af bygningens energiforbrug)
- Bekæmpelse af fysisk fare og sundhedsfare i bygningsdele, bl.a. i form af skimmelsvamp og risiko for nedstyrtning af bygningsdele

*Kriterierne ovenfor er ikke angivet i prioriteret rækkefølge.*

### **Hvad kan der gives støtte til?**

Tilskud kan ydes til istandsættelse af bygningens klimaskærm, som eks.:

- Tage, herunder tagrender og skorstene, kviste, tårne og ovenlys
- Ydermure herunder facadeudsmykning og arkitektoniske detaljer
- Vinduer herunder opsætning af forsatsrammer og koblede rammer
- Døre og porte
- Karnapper, altaner, verandaer og udestuer, der er en del af den oprindelige bygning
- Fundamenter, herunder kældernedgange og stenpikning under tagdryp, indgangspartier, herunder udvendige trapper.

Kommunen kan som betingelse for modtagelse af støtte stille krav om arkitektoniske hensyn, udførelse og materialer (jf. Lov om byfornyelse og udvikling af byer, § 25, stk.1).

Billund Kommune kan kræve at der tilknyttes arkitektrådgivning til projektet. Dette skal sikre en arkitektonisk kvalitet og en gennemgående arkitektonisk linje i byen. Desuden opfordres til brug af stilblade, som udarbejdes med det formål at inspirere til renovering af Grindsted Bymidtes arkitektonisk værdifulde bygninger.

### **Lovgivning**

Støtte til renovering af bygningsfacader behandles efter *Lov om byfornyelse og udvikling af byer (LBK nr 144 af 21/02/2020)*.

I henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, kan der ydes støtte til udgifter til bygningsfornyelse af private udlejningsboliger efter byfornyleslovens § 8, stk. 1, nr. 2 eller til bygningsfornyelse af andelsboliger og ejerboliger efter byfornyleslovens § 21, stk. 1, nr. 1 og 2.

Metoden til beregning af de støtteberettigede udgifter er forskellig alt efter om der søges om støtte til udgifter til bygningsfornyelse af private udlejningsboliger eller til andelsboliger og ejerboliger.

**Tilskuddet kan maksimalt udgøre 15% af de støtteberettigede udgifter.**

### **Støtte til private udlejningsboliger:**

Billund Kommune kan yde støtte til udgifter til bygningsfornyelse af private udlejningsboliger, hvis ejendommen er opført før 1960 og er væsentlig nedslidt. Støtten kan omfatte dels forbedringsarbejder eller vedligeholdelsesarbejder, der vedrører bygningens udvendige facader.

Ved beregning af de støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse af private udlejningsboliger, skal der fratrækkes et fradrag for følgende:

- Støtte efter anden lovgivning,
- Indestående på udvendige vedligeholdelseskonti, i det omfang beløb fra disse konti kan anvendes til dækning af udgifterne
- Hvis ansøger er indkomstpligtig ejer, skal en andel af udgifterne til bygge-lånsrenter vedrørende midlertidig finansiering af udgifterne også fradrages – for selskaber 30 % og for personer 33 % (fradraget sker for at sikre en overensstemmelse med skatteværdien af rentefradragsretten for bygge-lånsrenterne)
- Udgifter som dækkes af forsikring, rabat eller lignende, kan ikke indgå i opgørelsen af de støtteberettigede udgifter.

Udgifterne opdeles i henholdsvis vedligeholdelsesudgifter og forbedringsudgifter. Vedligeholdelsesudgifter kan støttes som et kontant tilskud. Hvorimod forbedringsudgifter ydes som indfasningsstøtte til nedsættelse af lejeforhøjelsen.

### **Støtte til andelsboliger og ejerboliger**

Billund Kommune har mulighed for at yde støtte til udgifter til bygningsfornyelse af ejerboliger og andelsboliger, hvis ejendommen er opført før 1960 og er væsentligt nedslidt, og som bebos af ejeren eller andelshaveren. Dvs. at der kun kan søges om tilskud til en ejendom med andelsboliger, hvis alle andelshaverne bor i ejendommen. I forhold til ejerboliger, kan der søges om støtte til ejendomme med bestående af ejerboliger, hvis den bebos af ejerne selv, dvs. at de ikke må være lejet ud.

Kommunalbestyrelsen kan både ved bygningsfornyelse af private boliger og andelsboliger stille garanti for byggelån inklusive låneomkostninger, der optages til dækning af de støtteberettigede udgifter.

### **Betingelser ved støttetildeling**

Det følger af bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder, at der gælder følgende generelle støttevilkår:

- Byggearbejdet må først påbegyndes, når kommunalbestyrelsen har meddelt tilsagn om støtte
- Arbejdet udbydes i konkurrence efter lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren (tilbudsloven)
- Bygherren overholder bestemmelserne i cirkulære nr. 174 af 10. oktober 1991 om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder mv.
- Bygherren lægger ABR 89 og AB 92 til grund uden fravigelser i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler jf. dog § 10

Det er kommunen der skal kontrollere, at bygherren overholder bestemmelserne. Der findes dog en undtagelse til kravene til overholdelse af tilbudsloven og bestemmelserne om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder, idet kommunen efter § 9 i samme bekendtgørelse kan godkende, at arbejderne udføres af bygherrens egne ansatte (arbejde i eget regi).

**Kommunen skal i denne situation påse, at såvel prisen, som kvaliteten af det arbejde, som bygherren udfører i eget regi er rimelig, samt at der foreligger den nødvendige dokumentation for bygherrens forbrug af timer til udførelse af arbejdet.**

### **Udbetaling af tilskud**

Udbetaling af tilskuddet kan først ske, når byggeregnskabet er godkendt jf. bekendtgørelse om udbetaling af støtte efter lov om byfornyelse og udvikling af byer § 1, stk. 1.

Dog kan kommunalbestyrelsen beslutte, at tilskud til den ejer, der har fået tilsagn om støtte, udbetales a conto jf. § 2, dog skal kommunalbestyrelsen påse, at betingelserne i § 3 er opfyldt.

Ifølge § 3 kan a conto udbetaling af tilskud ske, når de støtteberettigede arbejder er færdiggjort, og når en etape er færdiggjort. Ved en etape forstås en selvstændig funktionsdygtig enhed af byggeriet jf. stk. 3. A conto tilskud kan udbetales indenfor 80 % af støttetilsagnet.

Det endelige støttebeløb kan først opgøres, når byggeregnskabet er godkendt, herunder når der ligger oplysninger om evt. byggelån og byggelånsrenter.

### **Deklaration om tilbagebetaling**

Det følger af Byfornyelsesloven, at der skal tinglyses en deklARATION på ejendomme, som har modtaget støtte. Deklarationen skal indeholde vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af støtte, hvis boligerne inden for et nærmere fastsat åremål på højst 20 år skifter status eller ejendommen afhændes til en højere pris end den ved støtteudmålingen beregnede lejeværdi, brugsværdi eller handelsværdi med tillæg af et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum.

Kommunalbestyrelsen kan undlade at tinglyse en deklARATION, hvis der er ydet en mindre offentlig støtte. Billund Kommune har besluttet at grænsen for at undlade at tinglyse en deklARATION er 100.000 kr.

### **Aflæggelse af byggeregnskab og revision**

I overensstemmelse med bekendtgørelse om regnskab og revision efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, fastsættes en frist for ejerens indsendelse af endeligt byggeregnskab. Som udgangspunkt sættes fristen til 3 måneder efter det forventede tidspunkt for færdiggørelsen af arbejderne.

### **Kontakt**

Hvis du har spørgsmål til bygningsfornyelsespuljen, er du velkommen til at kontakte Plan via mail [Plan@billund.dk](mailto:Plan@billund.dk) eller på telefon 7972 7112. Vi tager også gerne et møde med dig om dit projekt for renovering af bygninger og giver arkitektonisk sparring.