

ISTANDSÆTTELSE AF TÆNGEDE TAGE PÅ LÆSØ

Vejledning til ejerne 2017

INTRODUKTION

En bevilling fra A.P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal har gjort det muligt at sikre Læsøs internationalt anerkendte kulturarv af huse med tangtage.

Hertil kommer midler fra Slots- og Kulturstyrelsen øremærket til de fredede huse, og yderligere støtte fra Læsø Kommune. Styrelse, kommune og fond har i samarbejde udarbejdet disse retningslinjer for gennemførelse af de enkelte istandsættelsesprojekter. Retningslinjerne er baseret på den viden, der er indhentet gennem forstudier finansieret af Augustinusfonden, Realdania og Slots- og Kulturstyrelsen og Input fra Foreningen "Tanghusene på Læsø-ejerforeningen af 2014".

OVERBLIK

- Hvem kan få støtte?
- Hvordan ansøger man?
- Hvad skal man selv bidrage med?
- Istandsættelsen fra start til slut
- FAQ (Gode spørgsmål)
- Bilag: Ejeraftale

HVEM KAN FÅ STØTTE?

- Ejere af fredede og bevaringsværdige huse med tængede tage over hele eller dele af huset.
- Projektet er begrænset til husene i Østerby for at sikre, at istandsættelsen får den største effekt på en samlet bebyggelse. Når de nuværende bevillinger disponeret i 2018, træffes der beslutning om istandsættelsesprojektets eventuelle fortsættelse.

HVORDAN ANSØGER MAN?

- Ejere af støtteværdige huse bliver kontaktet af projektlederen.
- Der skal ikke afleveres en ansøgning, men man skal med projektlederen aftale en registrering.
- På grundlag af registreringen udarbejder projektlederen et skitseprojekt med budget og tidsplan, som forelægges ejeren til godkendelse.
- På grundlag af det godkendte skitseprojekt indgås en aftale mellem ejer og projektleder, den såkaldte ejeraftale jf. bilag.

HVAD SKAL MAN SELV BIDRAGE MED?

- 10 % af istandsættelsens pris. De 90 % dækkes af støtten fra A.P. Møller Fonden eller – ved istandsættelse af fredede huse – Slots- og Kulturstyrelsen.
Egenfinansieringen skal betales ved aftalens indgåelse. Istandsættelsens budget indeholder en passende reserve til uforudselige udgifter, så man kender den maksimale udgift til egenfinansiering, når man underskriver aftalen.
- Tømning af de dele af huset og grunden, som berøres af istandsættelsen.
Omfanget aftales, når man underskriver aftalen.
- Forsikring af huset. Før udførelsen skal ejer tegne en all-risk-forsikring. Præmien indgår i de 10 % medfinansiering. Efter istandsættelsen skal huset forsikres mod totalskade (evt. via BYFO's rabatordning).
- Genhusning, hvis huset er helt eller delvis ubeboeligt under istandsættelsen.
Perioden aftales, når man underskriver aftalen. Genhusning betales af ejer.
- Oplysninger til projektlederen under udarbejdelse af skitse og projektmateriale.
- Tinglysning af deklaration og vedligeholdelsesvejledning for ejendommen.

ISTANDSÆTTELSEN FRA START TIL SLUT

Aktivitet

Projektleder kontakter ejer

Foreløbig ejertilsagn

Projektleder udarbejder projektskitse, tidsplan og budget

Ejer godkender projektskitse, tidsplan og budget

Ejer beder Læsø Kommune tinglyse deklARATIONEN for ejendommen

Ejer tegner all-risk-forsikring

Ejer og projektleder indgår aftale

Ejer indbetaler egenfinansiering

Udbud

Ejer tømmer bygning og arealer omfattet af istandsættelsen

Ejer fælder træer og buske som anvist i deklARATIONEN

Udførelse

Aflevering, herunder vedligeholdelsesvejledning som ejer beder Læsø Kommune tinglyse

Ejer tegner forsikring mod totalskade af ejendommen

Ibrugtagning

Ejer foretager almindelig vedligeholdelse efter vedligeholdelsesvejledningen

Eftersyn efter 2 år

Eventuel afhjælpning af fejl

FAQ (Gode spørgsmål)

- **Hvor kommer tangen fra?** Projektlederen indkøber tangen (ålegræs) fra administrationsselskabet Læsø Tangtage a/s, der handler uden kommercielle interesser. Selskabet indkøber indtil videre tangen fra Ulvshale på Møn. Der udføres forsøg med anvendelse af lokal tang fra Læsø.
- **Hvad omfatter istandsættelsen?** Ud over tangtaget omfattes facader og omgivelser (tilbygninger, have og beplantning) i det omfang, det er nødvendigt for at genetablere husets autentiske udtryk.
- **Kan man inddele istandsættelsen i etaper?** Nej, det er en forudsætning for støtte, at istandsættelsen afspejler både æstetiske, historiske og tekniske overvejelser, så bygningen efterfølgende fremtræder som en sammenhængende helhed.
- **Kan man som ejer selv stå for istandsættelsen?** Formelt set er ejeren bygherre, men det er en forudsætning for støtte, at man som rådgiver anvender den projektleder, som A.P. Møller Fonden har indgået aftale med.

FAQ (Gode spørgsmål) fortsat

- **Kan istandsættelsen udføres som medbyg?** Alle arbejder inden for den aftalte istandsættelse skal under projektlederens tilsyn og kvalitetskontrol udføres af de professionelle håndværkere, der har afgivet laveste pris efter en licitation i henhold til Tilbudsloven. Det er ejerens opgave af fælde beplantning, som beskrevet i tillæg til lokalplanen.
- **Hvorfor skal der udarbejdes lokalplan for ejendommen?** Den bevarende lokalplan skal sikre, at de ikke-fredede tængede huse og deres omgivelser efter istandsættelsen bliver ved med at fremtræde så autentiske som muligt. Beplantningen skal justeres (udtyndes) for at sikre indblik og udsyn fra huset. Desuden fastlægges, hvilke dele af huset, der skal have tænet tag, hvis det ikke er det hele. Lokalplanen sendes i høring efter Planlovens bestemmelser. For de fredede tængede huse træder fredningsbestemmelserne i stedet for en bevarende lokalplan.
- **Hvorfor skal der tinglyses vilkår for ejendommen?** Før ejer og projektleder kan indgå aftale om den konkrete reovering, skal ejer tinglyse en deklaration for den aktuelle ejendoms omgivelser for at sikre, at kommunen kan effektuere

vilkårene. Dette glæder både fredede og ikke-fredede ejendomme. Tilsvarende skal ejer sørge for at tinglyse den vedligeholdelsesvejledning, der udleveres af projektlederen efter istandsættelsen.

FAQ (Gode spørgsmål) fortsat

- **Hvad nu hvis istandsættelsen bliver forsinket?** I aftalen mellem ejer og projektleder er det angivet, hvor præcist tidsplanen skal følges i de enkelte faser. Overskrides tidsplanen alligevel, vil projektleder i samarbejde med ejer og entreprenører tilrette den resterende del af byggeriet, så ejer generes mindst muligt og eventuelt kan tage en del af ejendommen i brug igen.
- **Hvordan sikres lavest mulige pris?** Efter projektering udbydes renoveringsarbejderne i konkurrence. Som udgangspunkt indhentes særskilte overslag på tængningen og tilbud på de øvrige arbejder (tømrer, murer og maler).
- **Hvordan er ejer sikret, hvis håndværkerne går konkurs?** Projektlederen sørger for, at aftalerne mellem ejer (bygherre) og håndværkerne indgås efter de almene betingelser om sikkerhedsstillelse.
- **Skal man betale skat af støtten til istandsættelsen?** Nej, Læsø Kommune udsteder en fritagelsesattest, som dokumenterer over for Skat, at huset er SAVE-klassificeret, og støtten dermed skattefri.

FAQ (Gode spørgsmål) fortsat

- **Hvad nu hvis budgettet for istandsættelsen overskrides?** Istandsættelsens budget indeholder en passende reserve til uforudselige udgifter, så man kender den maksimale udgift til egenfinansiering, når man underskriver aftalen. Hvis reserven ikke anvendes, bliver egenfinansieringen tilsvarende billigere. Kan budgettet inkl. reserven ikke dække de faktiske udgifter, dækker bevillingsgiver differencen.
- **Er der forskel på istandsættelsen af fredede og ikke-fredede huse?** Nej, renoveringsprojektet tilpasses, så den konkrete ejendom udadtil fremtræder så autentisk som muligt efter istandsættelsen. Forskellen er alene, at istandsættelsen af fredede ejendomme støttes af Slots- og Kulturstyrelsen, mens de øvrige ejendomme støttes af A.P. Møller Fonden.
- **Kan man sælge ejendommen under istandsættelsen?** Ja, under forudsætning af, at køber indtræder i sælgers forpligtelser i henhold til aftalen med projektlederen og opretter bankgaranti. Dokumentation for, at dette krav er opfyldt i udkast til købsaftale, skal forelægges projektlederen, inden aftalen indgås, eller inden huset efterfølgende sættes til salg.

FAQ (Gode spørgsmål) fortsat

- **Hvad nu hvis taget er utæt efter istandsættelsen?** Nye tangtage kan ikke forventes at være tætte, før de har sat sig. Derfor forsynes de med en vandtæt membran under den nederste del af taget, som fører midlertidigt nedsivende vand ud til tagskægget. Membranen fjernes, hvis det er muligt, i forbindelse med 2-år-gennemgangen.
- **Er der garanti mod revner og andre sætningsskader efter istandsættelsen?** Nej, der kan ikke udstedes garanti mod sådanne skader på huse af denne alder og med mangelfuld fundering. Men der træffes alle mulige forholdsregler, når istandsættelsen projekteres.
- **Hvem står for vedligeholdelsen efter istandsættelsen?** Det gør ejer med hjælp fra en vedligeholdelsesvejledning, som udleveres af projektleder (rådgiver) ved afleveringen. Heri vejledes bl.a. om forhindring og fjernelse af skadelig bevoksning på tangtaget. Ejer skal tinglyse vejledningen.

LINK: AFTALE MELLEM EJER OG PROJEKTLEDER 2017