



Guide og krav til projektmateriale 2021

**Helhedsrenovering med
støtte fra bygningsfornyelsen**

Indhold

Overblik

- 3 Introduktion
- 4 Oversigt over en bygningsfornyelsesproces
- 6 Ti opmærksomhedspunkter for bygherrer

Uddybende information om processen

- 8 Ansøgning om støtte
- 10 Udbud & licitation
- 14 Byggeperioden
- 15 Aflevering & fastsættelse af skæringsdato
- 16 Indsendelse af byggeregnskab
- 17 Udbetaling af støtte og tilbagebetalingsdeklaration
- 18 Særlige krav & regler for private udlejningsejendomme

Få mest muligt ud af jeres renovering

- 20 Efter bygningsfornyelsen
- 22 Demonstrationsprojekter
- 23 Forkortelser og ordforklaringer



Københavns Kommune 2021

Bygningsfornyelse
Afd. for Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold
Teknik- og Miljøforvaltningen

Kontakt: byggningsfornyelse@tmf.kk.dk

Byfornyelsen består af



Områdefornyelserne

5-årige lokale fysiske og sociale helhedsindsatser i udsat by



Bygningsfornyelsen

Støtte til renovering af private beboelsesejendomme



Gårdhaverne

Etablering af gårdhaver i nedslidte baggårde

An aerial photograph of a city, likely Copenhagen, showing a dense urban area with many buildings and a large body of water. In the background, a long line of offshore wind turbines stretches across the horizon. The image is used as a background for the document.

Introduktion

Denne vejledning er udarbejdet som en guide til bygherrer og rådgivere, der søger byfornyelsesstøtte til at renovere en privat boligejendom. Med den som grundlag kan vi i fællesskab få jer bedst muligt igennem bygningsfornyelsesprocessen, fra ansøgning til færdigbygget og afsluttet projekt.

Vi anbefaler, at I fra start orienterer jer i denne guide, samt refererer tilbage til den undervejs. Så får I et godt overblik over processen, hvilke skemaer og bilag der skal indsendes til os hvornår, og hvilke krav vi stiller, når en boligejendom skal helhedsrenoveres med offentlig støtte.

I den sidste del af denne guide finder I uddybende information om hvad det vil sige at være et demonstrations-projekt, og hvad I skal være opmærksomme på for at realisere de beregnede energibesparelser – til glæde for både klimaet og ejendommens økonomi.

Hjælp os til at hjælpe jer

Bygningsfornyelsen (BF) er med til at støtte renovering af omkring 1000 boliger i andels-, ejer-, og private udlejningsejendomme hvert år. For at undgå forsinkelser er det vigtigt, at I som støttemodtager/rådgiver inddrager os undervejs, og indsender de rigtige bilag og skemaer til tiden. Vi arbejder hele tiden på at gøre det lettere for jer at samarbejde med os – og gode forslag er meget velkomne.

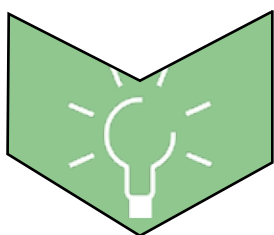
Kontakt og ressourcer

Skemaer og vejledninger: byfornyelsesportalen.kk.dk

Inspiration og puljer, se også: kk.dk/byfornyelse

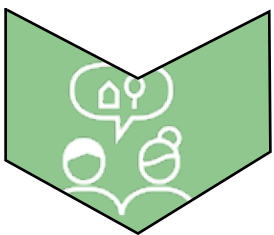
Generel kontakt: byggningsfornyelse@tmf.kk.dk

Oversigt over en bygningsfornyelsesproces



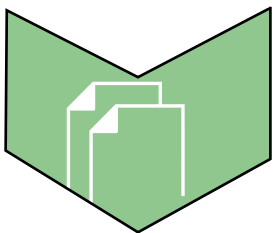
1. runde ansøgning indsendes: Foreløbig ansøgning (forår)

- Ansøgningsskema plus 1-2 siders beskrivelse af projektet indsendes til Bygningsfornyelsen (BF) (se mere på s.8).
- Alle indkomne ansøgninger prioriteres ift. de politisk vedtagne retningslinjer (se mere på side 7)



Invitation til kvalificeret ansøgning (forår)

- Ansøgning uddybes og kvalificeres i samarbejde med en teknisk rådgiver
- I bliver tildelt en specifik kontaktperson hos os i BF
- Projektet skal godkendes af lejere/generalforsamling inden ansøgningen indsendes



2. runde ansøgning indsendes: Kvalificeret ansøgning (sensommer)

- Uddybet ansøgningsskema, med endeligt budget, tegninger og flere andre bilag (se s. 9 for liste) indsendes til BF
- Dialog med jeres kontakt hos BF omkring eventuelle justeringer eller ekstra uddybninger af projektet
- Projektet indstilles af BF til politisk godkendelse i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg, og herefter Borgerrepræsentationen



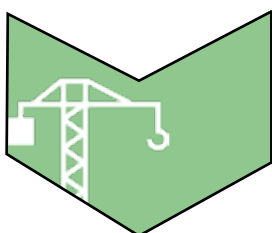
Tilsagnsbrev efter politisk godkendelse af projektet (vinter)

- Vi sender jer tilsagn om støtte med et max beløb baseret på jeres budget, plus en detaljeret beskrivelse af hvilke dele af projektet, der kan støttes, og vores krav til udbudsmaterialet



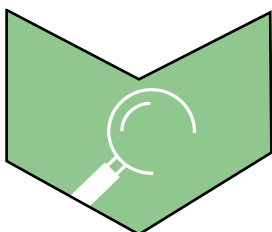
Udbud og licitation

- Bygherre udarbejder udbudsmateriale sammen med den tekniske rådgiver, og evt. i dialog med jeres kontakt hos BF
- Udbudsmaterialet sendes til BF samt de bydende entreprenører
- I modtager tilbud og indsender licitationsresultatet til godkendelse BF inden byggearbejdet må gå i gang (se mere på s. 12)



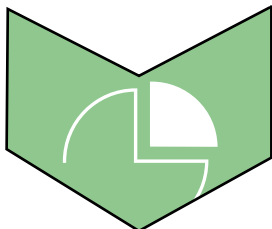
Byggeperiode

- Entreprenør og jeres rådgiver organiserer byggeprocessen
- Jeres tilknyttede kontakt/arkitekt fra BF tilkaldes løbende for at godkende fx farveprøver, afrensningsprøver og prøveopsætninger



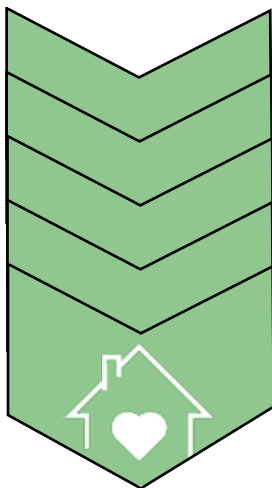
Aflevering og fastsættelse af skæringsdato

- Når byggearbejdet i al væsentlighed er færdigt, indsendes underskrevet afleveringsprotokol med bilag til BF
- Jeres kontakt hos BF besigtiger ejendommen sammen med bygherre og/eller rådgiver. Dette fastlægger skæringsdatoen for arbejderne færdiggørelse.



Byggeregnskab og udbetaling af støtte

- Senest 3 mdr. efter skæringsdato indsender bygherre eller rådgiver byggeregnskab med bilag til BF, sammen med en 10-årig drifts- og vedligeholdelsesplan (se s. 16)
- Indsend relevant materiale til BvB, så forsikringen gælder for jer (kun sager med tilsagn før 2021)
- Støtten udbetales senest 6 mdr. efter vi har modtaget fyldestgørende regnskab (men ofte før)



Efter bygningsfornyelsen

- Oplys beboere om hvordan deres adfærd evt. skal ændre sig som følge af renoveringen, og følg op på ibrugtagning af nye anlæg
- Gennemgå byggeriet med en uvildig rådgiver fra BvB forud for 1-års gennemgangen (kun sager med tilsagn før 2021)
- Afhold 1- og 5-års gennemgang med rådgiver og entreprenør, for at fange de fejl der evt. først opdages efter projektet er færdigt
- Vær opmærksom på tilbagebetalingsdeklarationen, der er gældende i 20 år (se s. 20)

Husk! at I også skal søge om byggetilladelse hos Område for Bygninger i Københavns Kommune. Læs mere på kk.dk/byggetilladelse

Ti opmærksomhedspunkter for bygherrer

#1 ANSÆT EN RÅDGIVER

Teknisk rådgiver (obligatorisk)

Det er en betingelse for støtte, at de ansøgte arbejder planlægges, projekteres og styres af en kompetent teknisk rådgiver (fx arkitekt eller ingeniør), på grundlag af ABR 18. Den tekniske rådgiver skal være omfattet af en professionel forsikring for rådgiveransvar.

Den tekniske rådgiver skal bl.a. stå inde for, at projektet og gennemførelsen af ombygningssagen er i overensstemmelse med gældende love og bestemmelser m.v., og at de udførte arbejder er af den håndværksmæssige standard som foreskrives i AB 18. Der kan godkendes op til 15% honorar til teknisk rådgivning som en del af de støtteberettigede udgifter. Det er til enhver tid rådgivers ansvar at alle gældende regler er overholdt, og at projektering sker i henhold til god projekteringsskik.

Administrativ rådgiver (anbefalet)

Vi anbefaler, at I ansætter en byggeadministrator til styring af byggesagen, fx en advokat eller jeres administrator. Udgifterne til byggeadministration og anden bygherrebestand kan medtages som støtteberettiget udgift. Der er dog et øvre loft for støtte til honoraret, afhængigt af investeringen i ejendommen. I procesarket til ansøgningen kan I se hvordan honoraret udregnes under fanen "ændringer".

#2 HVAD KAN MAN FÅ STØTTE TIL?

Støtte tildelles efter Byfornyelsesloven. Det betyder, at vi kan støtte arbejder der relaterer til bygningens **klimaskærm** (fx tag og vinduer), samt tiltag, der er nævnt i bygningens **energimærkningsrapport**. Herudover støtter vi udbedringer af installationsmangler (**manglende toilet/bad** i lejligheden). Udgifter til rådgivning, byggeplads mm. som har at gøre med disse arbejder giver vi også tilskud til. Derudover støttes låneomkostninger til etablering af byggelån og renter til bank.

Vi støtter også såkaldte **demonstrationsprojek-**

ter, der er med til at understøtte udviklingen af ny teknologi eller nye processer i byggeriet, til glæde for miljø, indeklima m.m. Se mere på s. 22.

Vi støtter ikke fx etablering af tagboliger eller altaner, men disse kan sagtens indgå som egenfinansierede dele af et samlet projekt.

#3 HVOR STORT ER TILSKUDET?

Københavns Kommune giver 25-33% tilskud til alle støtteberettigede arbejder i en helhedsrenovering, dog med et maksimalt beløb per lejlighed i ejendommen. Procentsats og maksimum grænse afhænger af bygningen og projektets type, i følgende kategorier:

A: Demonstrationsprojekt
33% støtte, max 110.000 kr. pr lejlighed

B: Bevaringsværdig ejendom (SAVE 1-4) med projekt der fastholder/højner bevaringsværdien
33% støtte, max. 90.000 kr. pr lejlighed

C: Almindelig byfornyelse (SAVE ≥5)
25% støtte, max 75.000 kr. pr lejlighed

I private udlejningsejendomme gives ovenstående støttesatser til vedligeholdelsesarbejder. Derudover gives der indfasningsstøtte til lejernes huslejeforhøjelse ved helhedsrenoveringer. Se mere om dette på s. 19.

Tillæg til ovenstående. Hvis der er boliger i ejendommen uden wc/bad, kan der opnås et ekstra tilskud til etablering af disse: Støtten udgør 1/3 af udgiften til wc/bad, dog max. 75.000 kr. pr. bolig.

OBS: der tages forbehold for fremtidige ændringer i støttesatser. Tjek byfornyelsesportalen.kk.dk





HVORDAN PRIORITERES ANSØGNINGER?

Da vi altid modtager flere ansøgninger end der kan støttes indenfor det årlige bygningsfornyelsesbudget på cirka 100 mio. kr., er vi nødt til at prioritere ansøgningerne. Vi prioriterer gennem to ansøgningsrunder, for at minimere omfanget af spildt arbejde for jer og jeres rådgivere. Vi prioriterer efter følgende politisk vedtagne kriterier:

- Manglende toilet og bad i boligerne
- Demonstrationsprojekter
- Dårligt energimærke og/eller stor forbedring i energimærke
- Ligger i en områdefornyelse / i udsat by
- Støjplaget
- Manglende fjernvarme i ejendommen

#5 KRAV TIL MILJØ, ARKITEKTUR, UDFØRELSE OG FORHOLD PÅ BYGGEPLADSEN

Vi stiller arkitektoniske, miljø- og udførelsesmæssige krav til de arbejder, der modtager byfornyelsesstøtte. Vi holder fokus på, at de valgte løsninger er af høj kvalitet, med lang holdbarhed, og ikke skader miljøet. Jeres kontakt i BF vil kunne fortælle jer mere om hvilke krav vi stiller i jeres konkrete sag. I kan læse mere på s. 10-11, men kravene inkluderer blandt andet:

Klima- og miljømæssigt kræver vi generelt at alle **byggematerialer er miljømærkede**, fx at alt træ er FSC certificeret. Vi vil også drøfte med jer, om der er yderligere tiltag fra jeres energimærkningsrapport som bør medtages i projektet. Herudover betinger vi som udgangspunkt, at kravene til energibesparelser i BR18 overholdes.

Arkitektonisk sigter vi på at **bevare eller højne bevaringsværdien** af de bygninger vi støtter. Derfor stiller vi fx krav om trævinduer/koblede vinduer i bevaringsværdige ejendomme. Vi vil også skulle konsulteres i forhold til bl.a. valg af farver.

Vi stiller krav om overenskomstmæssige arbejdsforhold på byggepladsen. Dette kan blive kontrolleret undervejs af kommunens særlige anti-social dumping enhed.

#6 BYGGEPROCESSEN MÅ IKKE PÅBEGYNDES FØR LICITATIONEN ER GODKENDT

Ingen arbejder må påbegyndes før licitationsresultatet er godkendt af BF. Ellers risikerer I, at støtten bortfalder.

#7 VI ER IKKE BYGGESAGSBEHANDLER

I BF er vi ikke myndighedsbehandler i henhold til byggeloven. Ansøgning om byggetilladelse skal ske til kommunens byggesagsbehandlingsteam (se kk.dk/byggetilladelse). Ved alle henvendelser bedes I oplyse, at der er tale om en støttet bygningsfornyelsessag.

#8 TILBAGEBETALINGSDEKLARATION

For at undgå at offentlige midler bruges til at renovere bygninger udelukkende med videresalg for øje, kan støtten kræves tilbagebetalt indenfor 20 år ved salg eller ejerskifte med fortjeneste over markedsudviklingen. Dette gælder for den samlede ejendom i andelsforeninger og private udlejningsejendomme, men for den enkelte lejlighed i ejerforeninger. I så fald vil byfornyelsesstøtten i praksis fungere som en slags rente- og afdragsfrit lån. Læs mere på s. 17.

#9 KONDEMNABLE FORHOLD

Alle kondemnable forhold i ejendommen skal afhjælpes samtidig med gennemførslen af de støttede arbejder. Dette drejer sig konkret om fx lejligheder uden indeliggende toilet eller brandfarlige forhold.

#10 SÆRLIGT FOR UDLEJNINGSEJENDOMME

Der er en række særlige forhold, der kun gør sig gældende for private udlejningsejendomme, der modtager støtte. Herunder godkendelse af høringsmateriale, lejers ret til genhusning, samt grænser for og støtte til huslejestigninger. Ejere af udlejningsejendomme skal også være opmærksomme på, at der skelnes mellem udgifter til 'vedligehold' og 'forbedringer' af ejendommen. Se mere i afsnittet om *Særlige krav og regler for private udlejningsejendomme* på s. 18-19.

Ansøgning om støtte

Ansøgningsforløbet til helhedsrenoveringer er et todelt forløb. Vores indledende prioritering af ansøgninger efter første ansøgningsrunde er en måde at sørge for, at I ikke unødigt lægger en masse kræfter i at udarbejde en fuld, kvalificeret ansøgning. Samtidig giver de **to ansøgningsrunder** mulighed for en god dialog omkring **kvalificering** af jeres projekt.

Den første ansøgning er en kort beskrivelse af projektet, og fungerer primært som en interesse-tilkendegivelse. Efter første ansøgningsfrist vurderer vi de modtagne ansøgninger i forhold til de **politisk vedtagne prioriteringer**. Her vil vi også kontakte ansøgere for uddybning af ansøgningen. Det er ikke et krav at bygherre har ansat en teknisk rådgiver for at sende denne ansøgning.

De højest prioriterede ansøgere inviteres til at indsende en kvalificeret ansøgning. I denne runde skal projektet være så færdigt, at arbejder og budget er afklaret. Det er dette projekt vi indstiller til politisk godkendelse, og dermed fastlægger støtten ud fra. Her er det et krav, at der er **tilknyttet en teknisk rådgiver**, samt at der er **opbakning blandt beboerne**.

Efter sommerens ansøgningsfrist vurderer vi de indkomne ansøgninger, og indstiller det antal ansøgninger til **politisk godkendelse** som kan imødekommes indenfor årets byfornyelsespulje. De godkendes først i Københavns Teknik- og Miljøudvalg, og skal herefter behandles i Borgerrepræsentationen.

Godkendte projekter modtager herefter **Tilsagn om støtte**, der detaljerer støttede og egenfinansierede arbejder. Herudover angives en maksimeret ramme for støtte, hvilket i praksis betyder at evt. budgetoverskridelser er egenfinansierede. Vi medsender bilaget **Teknisk notat til tilsagn**, der beskriver kravene til den efterfølgende udarbejdelse af udbudsmaterialet, samt frister for færdiggørelse af renoveringen.

FØRSTE ANSØGNING

Til den første "foreløbige" ansøgning skal følgende indsendes:

- ☑ **Udfyldt ansøgningsskema** (excel-skabelon der hentes fra byfornyelsesportalen.kk.dk)
- ☑ **Beskrivelse** af bygningens generelle stand og renoveringsbehovet, samt hvilke bygningsdele der søges om støtte til at renovere. Beskrivelsen skal ikke at være mere end 1-2 sider lang.

Hvis I har andet materiale som kan give os en bedre forståelse af jeres renoveringsbehov eller projektets omfang, må I meget gerne medsende det som bilag. Det kan fx være:

- Budget for projektet
- Tilstandsrapport / tilsvarende registrering af bygningen
- Gældende energimærke
- Tegninger af byfornyelsesprojektet /tegninger af ejendommen
- Planlagt egenfinansieret arbejde udover det ansøgte
- Planlagt finansiering af byfornyelsesprojektet
- Planer om, eller interesse i, at arbejde med cirkulær økonomi og/eller vedvarende energi som del af projektet

Find dato for den årlige ansøgningsfrist via: byfornyelsesportalen.kk.dk

Ansøgningen indsendes digitalt til bygningsfornyelse@tmf.kk.dk

KVALIFICERET ANSØGNING

Vi modtager kun kvalificerede ansøgninger som uddyber en godkendt ansøgning fra første runde. Til den kvalificerede ansøgning (2. runde) skal følgende indsendes:

- ☒ **Ansøgningsskemaet "Procesark"** (excelark) fra Byfornyelsesportalen, udfyldt i fanen "Ansøgning".
- ☒ **Oplysninger om ejendommens nuværende stand**, herunder:
 - **Registrering af ejendommens tilstand** før ombygning/istandsættelse. Er registreringen mere end 3 år gammel, skal der suppleres med en beskrivelse af ejendommens generelle tilstand, så det er muligt at vurdere renoveringsbehovet.
 - **Oplysninger om større vedligeholdelses- og renoveringsarbejder** udført på ejendommen inden for de seneste 10 år (fx udskiftning af tag, etablering af fjernvarme eller lignende).
 - **Oplysninger om installationsmangler i hele ejendommen** (om der er boliger uden toilet og/eller bad inde i lejligheden).
 - **Gældende energimærkning for ejendommen** (kan være indsendt tidligere).
- ☒ **Beskrivelse af projektet**, herunder:
 - **Kort beskrivelse af de ansøgte arbejder.**
 - **Kort beskrivelse af egenfinansierede arbejder**, der planlægges samtidig med de ansøgte, støttede arbejder (fx tagboliger eller altaner).
 - **Energiberegning**, der viser besparelsen på de samlede tiltag. Skabelon til beregning kan findes på byfornyelsesportalen.kk.dk
 - **Relevante tegninger**, der viser de forhold på ejendommen, der ønskes støtte til. Fx etageplaner og facader.
 - **Hvis der er givet eller søgt støtte efter anden lovgivning**, skal dette klart fremgå af det fremsendte materiale, med klar angivelse af arbejdets art og omfang. Ovenstående er også gældende for egenfinansierede arbejder.
 - **Dokumentation for midlertidig og endelig finansiering** af projektet via tilkendegivelse fra bank, realkreditinstitut eller lignende om, at de er villige til at indgå samarbejde omkring projekts finansiering.

For andelsbolig- og ejerforeninger skal desuden vedlægges:

- ☒ **Kopi af generalforsamlingsreferat** m. beslutning om at projektet med økonomi er vedtaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter, og at renoveringen kan igangsættes uden yderligere generalforsamling, hvis der opnås støtte.

For udlejningsejendomme skal desuden vedlægges:

- ☒ **Tilslutning fra over 50 % af beboerne.** Underskrifter skal vedlægges ansøgningen. (Arbejder, der alene vedrører afhjælpning af kondemnabile forhold, etablering af fjernvarme eller vedligeholdelsesarbejder kræver ikke tilslutning. Er der tomme boliger på afstemningstidspunktet kan udlejer stemme for disse)
- ☒ **Liste med ejendommens lejere med angivelse af den hidtidige leje** i kr./m²
- ☒ **Seneste opgørelse fra Grundejernes Investeringsfond** over indestående på udvendig- og indvendig vedligeholdelseskonto.
- ☒ **Oplysninger om ejendommens prioritetsforhold.**

Find dato for den årlige kvalificerede ansøgningsfrist via: byfornyelsesportalen.kk.dk

Ansøgningen indsendes digitalt til bygningsofornyelse@tmf.kk.dk

Udbud & licitation

Da renoveringen er **delvist offentligt finansieret**, skal byggearbejderne udbydes i henhold til gældende love og bekendtgørelser om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren. Når **tilsagnsbrevet** er modtaget, udarbejder ansøger derfor udbudsmateriale i overensstemmelse med det vedlagte **Teknisk notat til tilsagn**, og udbyder projektet i licitation. Der afholdes et afklarende møde mellem ansøger/rådgiver og jeres kontakt hos os.

Udbudsmaterialet skal sendes til jeres kontakt i BF samtidig med at det sendes til de bydende entreprenører, medmindre andet er aftalt. Hvis vi har bemærkninger til projektet, skal disse indgå i rettelsesblade til entreprenører/håndværkere.

Skal der ske **genhusning** (kun i private udlejningsejendomme) skal der indsendes bilag omkring dette sammen med licitationen. Læs mere under særlige forhold for private udlejningsejendomme.

Licitationsresultatet skal sendes til godkendelse hos BF, og **byggearbejder må ikke påbegyndes før licitationen er godkendt**.

UDARBEJDELSE AF UDBUDSMATERIALE

Afhængigt af projektets størrelse, skal der i overensstemmelse med gældende lovgivning afholdes enten licitation eller underhåndsbud (en mindre formel udbudsform). Bygningsstyrelsens *Vejledning til offentlige bygherrer i byggeri, april 2019* (bygst.dk/lovstof/bygherrevejledningen/) iagttages i videst muligt omfang.

Der må gerne laves egenfinansierede arbejder samtidig med de støttede arbejder. Hvis disse arbejder skal anvende samme byggeplads/stil-lads, skal **byggepladsudgifter fordeles forholds-mæssigt** mellem støtteberettigede arbejder og egenfinansierede arbejder både ved licitationen og efterfølgende i regnskabet.

Generelle krav og anbefalinger til udbud

I overensstemmelse med udbudsloven er det ikke tilladt at foreskrive bestemte mærker/fabrikater i udbudsmaterialet. Vi henviser i stedet til, at det grundigt beskrives, hvilken kvalitet og funktion, der ønskes tilbud på.

Beskrivelsen af arbejderne skal være opdelt ift. de 20 bygningsdele i vores *Procesark* (ansøgnings-skemaet), ikke fagopdelt.

Aftaler på grundlag af ABR18 og AB18

Det er et vilkår for støtte, at bygherren lægger **ABR 18 og AB 18 til grund uden fravigelser** i sine

aftaler om hhv. teknisk rådgivning og i sine entreprisedaftaler.

I særlige tilfælde kan godkendes fravigelser, jf. bekendtgørelse nr. 1700 af 18. december 2017, "*Bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder efter lov om byfornyelse og udvikling af byer*". Begrundede fravigelser skal sendes til godkendelse hos O&BF inden udbud i licitation/underhåndsbud. Vi godkender som udgangspunkt kun fravigelse fra vedståelsesfri-stens længde, det vil sige hvor længe tilbuddet er gældende (normalt op til 90 arbejdsdage fra licitationsdagen).

Sikkerhedsstillelse

Sammen med licitationsresultatet skal der fremsendes dokumentation for, at entreprenør kan stille den krævede sikkerhed. Dokumentationen kan ske ved relevant erklæring fra bank eller på anden betryggende måde. Vi anbefaler, at kravet indskrives i udbudsbrevet.

SÆRLIGE KRAV OG KLAUSULER

Arbejdsklausul

Københavns Kommune arbejder for at sikre ordentlige arbejdsforhold i byen. Derfor stiller vi som krav for støtten, at bygherre anvender arbejds-klausuler, så løn, arbejdstid og andre vilkår ikke er mindre gunstige end dem, der gælder i henhold til kollektive overenskomster på det

relevante område. Arbejdsklausulen fremgår af bilaget "Arbejdsklausul" (rekvireres via byfornyelsesportalen.kk.dk) og skal integreres i udbudsmaterialet.

Københavns Kommune forbeholder sig retten til at kontrollere arbejdsforholdene på byggepladsen løbende i processen. Læs mere om kommunens arbejdsklausuler på vores hjemmeside: socialdumping.kk.dk/artikel/arbejdsklausulen-0

Miljøkrav

Byggerier støttet af Københavns Kommune skal leve op til særlige miljøkrav, og disse skal integreres i udbudsmaterialet samt dokumenteres efterfølgende. Store omfattende renoveringer over 20 mio. kr. skal DGNB certificeres til sølv. Se mere på: kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

I hovedtræk drejer kravene sig om:

- Fokus på energioptimering af bygningen og forbedring af energimærke
- Brug af miljømærkede materialer, som er produceret bæredygtigt og ikke indeholder skadelig kemi
- Reduktion af indendørs støjgener ved vinduesudskiftning/renovering
- Regnvandshåndtering og skybrudssikring
- Fjernelse af forurennet jord

Eksisterende svamp, råd og miljøskadelige stoffer

Det er et krav, at alle konstaterede svampeskader og rådkader, der har konstruktiv betydning, udbedres i forbindelse med gennemførelse af bygningsfornyelsesarbejderne.

Svampeskader skal i videst muligt omfang udbedres under ejendommens forsikring. Øvrige udbedringer af råd- og svampeskader kan medtages som støtteberettigede udgifter.

De bygningsdele der berøres af byfornyelsesarbejderne skal undersøges for sundhedsskadelige stoffer, herunder PCB- og blyholdige materialer, samt for asbest. Materialer, der indeholder sundhedsskadelige stoffer, skal anmeldes i Byg og Miljø (kk.dk/byggetilladelse) og i øvrigt bortskaffes efter gældende regler i forbindelse med byfornyelsessagen.

Omfang af arbejder og finansiering af udgifter

hertil skal være afklaret inden udbud i licitation.

Kondemnabile forhold: brand, toiletter og sundhedsskade

En ejendom som har modtaget byfornyelsesstøtte må ikke efterlades med såkaldt 'kondemnabile forhold'.

Det er derfor et krav, at alle lejligheder i bygningen har eget indeliggende toilet ved afslutning af byfornyelsessagen.

Berørte bygningsdele skal efter byfornyelsesarbejderne være brandteknisk i orden som beskrevet i gældende bygningsreglement.

Berørte bygningsdele må efter byfornyelsesarbejderne ikke udgøre en sundhedsrisiko for beboerne.

INDHENTNING AF TILBUD

Valg af entreprenør/håndværkere

Når I udbyder jeres byggeprojekt vælger I selv, hvilke håndværkere og/eller entreprenører I vil invitere til at byde. Som kommune kan vi ikke anbefale bestemte rådgivere, entreprenører eller håndværkere. Vores anbefaling er alene, at I ved udvælgelsen af rådgivere/håndværkere/entreprenører vælger firmaer, som I har tillid til kan udføre opgaven på bedst mulig vis. I kan fx på forhånd **bede dem om referencer** fra andre, lignende projekter.

Regler for licitation vs. underhåndsbud

Licitation: Hvis de samlede håndværkerudgifter er budgetteret til at overstige 3.000.000 kr. ekskl. moms, skal der afholdes licitation. Til licitationen skal inviteres mindst fem entreprenører, og mindst tre skal indsende konditionsmæssige tilbud for at licitationen kan godkendes.

Underhåndsbud: Hvis de samlede håndværkerudgifter ekskl. moms er budgetteret til at være under 3.000.000 kr. kan der afholdes underhåndsbud. Ved underhåndsbud skal der indhentes mindst tre tilbud.

Det er fastsat ved lov, at tildelingskriteriet ved både begrænset licitation og underhåndsbud skal være **laveste bud**.

GODKENDELSE AF LICITATION/UNDERHÅNDSBUD

For at få godkendt licitationsresultatet/underhåndsbud skal følgende indsendes:

- ☒ **Udfyldt Procesark** (samme som ved kvalificeret ansøgning). Skal udfyldes i fanen "Skema 1"
- ☒ **Oversigt over licitationsresultatet**, herunder:
 - **Rådgivers vurdering af licitationsresultatet**, udformet som en oversigt indeholdende alle indkomne licitationstilbud, med det billigste øverst. Ikke bydende firmaer skal også fremgå.
 - **Rådgivers budgetoversigt/tilbudsliste**, der på en overskuelig måde viser, hvordan de enkelte poster korresponderer til de 20 bygningsdele i Skema 1.
Budgetoversigten suppleres fx med en kolonne til angivelse af, hvilken bygningsdel arbejdet vedrører. Ud for alle tagarbejder skrives "01", der skrives "02" ud for alt kælder/fundering, og så fremdeles. Summen af posterne svarer det til det ansøgte beløb i vores skema under "01 Tag" "02 Kælder/fundering" osv.
 - **Tilbudsliste fra lavestbydende** (alle sider)
 - **Forside af tilbudsliste fra de øvrige bydende**
- ☒ **Udbudsmaterialet**, herunder:
 - **Udbudsbrev**
 - **Evt. rettelsesblade**
- ☒ **Beskrivelse af det endelige projekt**, herunder:
 - **Beskrivelse af projektet** med angivelse af arbejdernes omfang og udførelse samt materialevalg
 - **Redegørelse for evt. ændringer i forhold til tilsagnet**
 - **Hvis der er ændringer i budget på baggrund af licitationen**, skal dette beskrives.
 - **Relevant tegningsmateriale**, der i form af planer, snit, facader og detaljer anskueliggør forholdene før og efter de planlagte ombygningsarbejder (hvis disse ikke er fremsendt med udbudsmaterialet)
 - **Kopi af nødvendige byggetilladelser**
 - **Tidsplan** for arbejdernes udførelse
- ☒ **Dokumentation for overholdelse af særlige krav**, herunder:
 - **Fyldestgørende dokumentation for overholdelse af miljøkrav**, herunder ajourført MBA-skema/DGNB, øvrige bilag og evt. indhentede dispensationer.
 - **Evt. oversigt over alle råd- og svampearbejder**, hvis der udbedres råd- eller svampeskader.
 - **Evt. dokumentation for støtte efter anden lovgivning**
- ☒ **Udfyldt 'BvBs skema 1'** (findes på <https://bvb.dk/om-os/download>) (kun sager med tilsagn før 2021)

☑ **Budgetspecifikationer**, herunder:

- **Specifikation af pkt. A, afsatte beløb** i "Procesark" (pkt. E i gamle skemaer)
- **Specifikation af pkt. B, tekniske bygherreudgifter - momspligtige** i "Procesark" (pkt. K i gamle skemaer)
- **Specifikation af pkt. B, tekniske bygherreudgifter - ikke momspligtige** i "Procesark" (pkt. M i gamle skemaer)
- **Specifikation af de øvrige udgifter for pkt. C og D** i "Procesark" (pkt. O-Z i gamle skemaer)

I udlejningsejendomme:

- ☑ **Budgetterede udgifter skal fordeles på vedligehold og forbedring** for boliger og erhverv for hver enkelt post.
- ☑ **Dokumentation for beboerhøring**, hvis der er foretaget væsentlige projektændringer i forhold til det ansøgte.
- ☑ **Indestående på udvendige og indvendige vedligeholdelseskonti**
- ☑ **Oplysninger om hvorvidt der etableres byggelån, og i hvilken bank**



Når jeres kontakt i BF har modtaget ovenstående materiale, vil vi hurtigst muligt godkende licitationen.



Når I har modtaget godkendelsen, kan byggearbejderne gå i gang.

Byggeperioden

Når licitationen er godkendt, kan byggeperioden gå i gang. Her er det bygherre, rådgiver og vindende entreprenør som står for at byggeriet forløber godt i samarbejde med ejendommens beboere.

Der er dog nogle opmærksomhedspunkter, som I skal være opmærksomme på ift. at inddrage jeres kontakt hos Bygningsfornyelsen (BF). Herudover er det vigtigt at I sikrer den rigtige dokumentation til senere regnskabsaflægning.

AFTALESEDLER

Aftalesedler skal udfærdiges med angivelse af bygningsdel, aktivitet, omfang og pris. Aftalesedler skal attesteres af rådgiver eller bygherre til udbetaling.

For udlejningsejendomme

Udgifter skal fordeles på vedligehold og forbedring for boliger og erhverv for hver enkelt post.

INDDRAGELSE AF BF ARKITEKT

En arkitekt fra BF, oftest jeres kontakt hos os, skal inddrages undervejs i byggeprocessen for at **godkende væsentlige arkitektoniske valg**.

Dette kan dreje sig om endelige valg af farver på vinduer eller facader, prøveoplægninger af skifer-tag m.m.

Hvilke beslutninger BF skal inddrages i, vil generelt blive aftalt før byggeprocessen går i gang, men det er jeres ansvar at invitere jeres kontaktperson til besigtigelse i god tid.

STØRRE EKSTRAARBEJDER ELLER PROJEKTÆNDRINGER

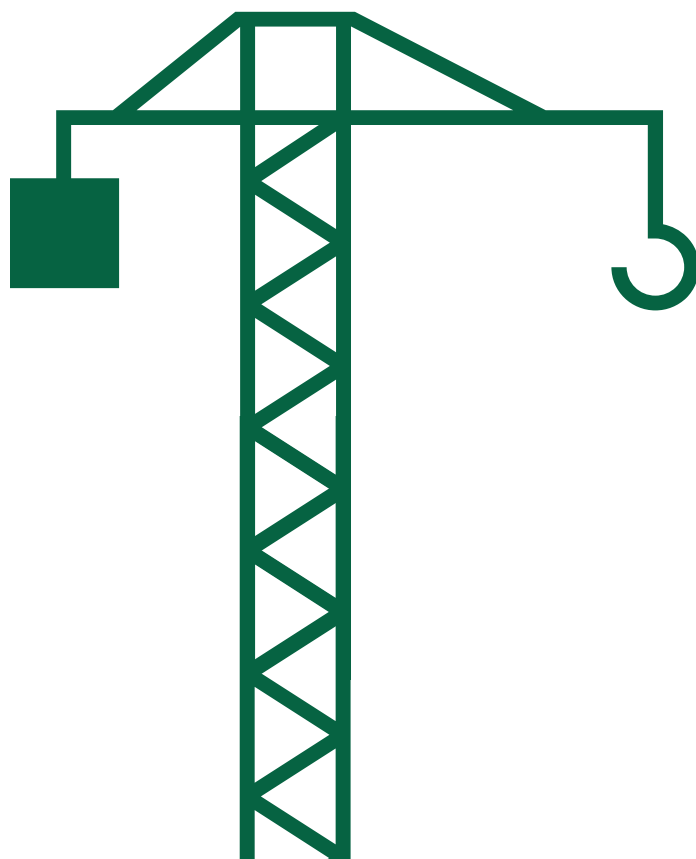
Sker der væsentlige ændringer i byggearbejderne i løbet af byggeperioden i forhold til de godkendte arbejder, skal projektændringerne sendes til godkendelse hos BF, inden arbejderne iværksættes.

UOPDAGEDE RÅD- OG SVAMPESKADER

Ved konstatering af råd- og svampeangreb i løbet af byggeprocessen skal BF straks kontaktes med henblik på fastlæggelse af skadens omfang, samt vurdering af behov for tilkaldelse af sagkyndig bistand.

FORLÆNGELSE AF BYGGEPERIODEN

Ved nødvendig tidsforlængelse af byggeriet skal der fremsendes en begrundet ansøgning til godkendelse hos os i BF.



Aflevering & fastsættelse af skæringsdato

Ved byggeriets afslutning skal der afholdes en afleveringsforretning mellem bygherre/rådgiver og entreprenør. Herefter besigtiger I ejendommen sammen med jeres kontakt hos BF.

AFLEVERINGSFORRETNING

Rådgiver udarbejder ved byggeriets afslutning en afleveringsprotokol, der skal underskrives af bygherre og entreprenør. Der vedlægges evt. mangellister.

FASTSÆTTELSE AF SKÆRINGSDATO

Skæringsdatoen for et byggeri defineres typisk som tidspunktet hvor arbejderne i al væsentlighed er færdiggjort. I en byfornyelsessag fastsættes skæringsdatoen i forhold til hvornår vi hos BF har modtaget afleveringsprotokollen og besigtiget de færdige byggearbejder. Dette er fordi skæringsdatoen afgør, hvornår der senest skal indsendes et fyldestgørende byggeregnskab til BF.

Efter afleveringsforretningen skal bygherre/rådgiver fremsende underskrevet afleveringsprotokol til jeres kontakt hos BF. Herefter aftales en besigtigelse af ejendommen. **Skæringsdatoen fastsættes til sidste dag i samme måned som afleveringen godkendes.**

I har herefter tre måneder fra skæringsdatoen til at indsende fyldestgørende byggeregnskab med bilag. Hvis regnskabet indsendes efter denne dato, beregnes et fradrag i støtteopgørelsen med et beløb, der svarer til den påløbne byggelånsrente for den periode, regnskabet er forsinket.



INDSENDELSE AF BYGGEREGNSKAB

For at få godkendt byggeregnskabet skal følgende indsendes:

- ☒ **Udfyldt "Procesark"** (samme som ved licitation) skal udfyldes i fanen "Skema 3"
- ☒ **Rådgivers oversigt/fakturaliste**, der på en overskuelig måde dokumenterer, hvordan de enkelte poster indgår i vores Procesark
 - Fx kunne oversigten suppleres med en kolonne til angivelse af, hvilken bygningsdel arbejdet vedrører. Fx skrives "01" ud for alle tagarbejder, "02" ud for alle kælder/funderingsarbejder. Summen af hver opdeling svarer det til det ansøgte beløb i vores skema under "01 Tag" "02 Kælder/fundering" osv.
 - Ved længerevarende byfornyelsessager kan sagen indeksreguleres, hvis der er plads til det inden for beløbsrammen i den maksimerede bevilling. Disse udgifter kan medtages under pkt. D. **Redegørelse herfor skal medsendes**
- ☒ **Dokumentation for afholdte udgifter** under alle punkter i Procesarket, herunder:
 - **Kopi af alle attesterede aftalesedler, samt liste over disse** opstillet med fortløbende numre med angivelse af emne / tekst, beløb, samt den bygningsdel (1-20), hvor udgiften er konteret. I udlejningsejendomme skal ligeledes angives forbedringsandelen
 - **A conto begæringer og slutfaktura for kontraktarbejder samt oversigtsliste**
 - **A conto begæringer og (slut)faktura for ekstraarbejder samt oversigtsliste**
 - **Kopi af kontrakt med teknisk rådgiver med eventuelle bilag**
 - **Kopi af kontrakt med entreprenør med eventuelle bilag**
 - **Redegørelse for ændringer / tilføjelser til entreprisekontrakten**
- ☒ **Drifts- og vedligeholdelsesplan** for alle bygningsdele med budget for de kommende 10 år
- ☒ **Kopi af opdateret BBR-meddelelse**
- ☒ **Oplysninger om eventuelt modtaget støtte efter anden lovgivning**

Særligt for ejerforeninger:

- ☒ **Grundlaget for fordeling i foreningen** skal oplyses

Særligt for udlejningsejendomme:

- ☒ **Fortegnelse over de enkelte lejligheders størrelse og fordelingstal, samt oversigt over huslejeforhøjelse** til brug for indberetning af indfasningsstøtte efter denne skabelon:

Lejers navn	Lejers oprindelige adresse	Lejerforhøjelsens ikrafttræden	Hidtidig leje	Årlig lejeforhøjelse i kr	Antal m ² (inkl. evt. udvidelse)

- ☒ **Regnskab over konti for udvendig og indvendig vedligeholdelse**

Udbetaling af støtte & tilbagebetalingsdeklaration

Efter regnskabet er modtaget og godkendt, kan I få udbetalt byfornyelsesstøtten. I forbindelse med godkendelse af regnskabet bliver der samtidig tinglyst en såkaldt tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen/ejerlejligheden. Det betyder, at tilskuddet kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt, hvis ejendommen afhændes med en fortjeneste der overstiger et bestemt niveau. I så fald fungerer det kontante tilskud i praksis som et rente- og afdragsfrit lån.

UDBETALING AF STØTTE

Når jeres kontakt hos BF har modtaget ovenstående materiale, har BF op til 6 måneder til at godkende regnskabet (jf. bekendtgørelse nr. 1701 af 18. december 2017, §7). Vi bestræber os dog på at kunne godkende regnskabet væsentligt hurtigere.

For at få støtten udbetalt, skal I indsende en faktura til kommunen. I vil modtage en vejledning til hvordan dette konkret gøres sammen med godkendelsen af regnskabet.

Vær opmærksom på, at byggelånsrenter m.v. for det tidsrum, hvormed 3 måneders-fristen for modtagelse af fyldestgørende byggregnskab er overskredet, ikke kan indregnes i de støtteberettigede udgifter.

TILBAGEBETALINGSDEKLARATION (20-ÅRIG)

Byfornyelsestilskuddet kan kræves tilbagebetalt, hvis ejendommen eller ejerlejligheden sælges med fortjeneste. Vilkårene for den helt eller delvise tilbagebetaling af det kontante tilskud tinglyses i en deklaration, i forbindelse med at vi godkender byggregnskabet.

Deklarationen gælder for den samlede ejendom i andelsforeninger og private udlejningsejendomme, men for den enkelte ejerlejlighed i ejerforeninger. Her vil deklarationen gælde den enkelte lejligheds 'andel' af den samlede støtte.

Som grundlag for et eventuelt tilbagebetalingskrav, fastsættes ejendommens/ejerlejlighedens værdi til den offentlige vurdering på tidspunktet for arbejdernes påbegyndelse. Hertil lægges

værdien af de værdiforøgende arbejder samt værdien af de egenfinansierede arbejder. Denne værdi fastsættes i vores godkendelse af byggregnskabet. Den fastsatte værdi i deklarationen reguleres i overensstemmelse med prisudviklingen for boliger for perioden fra skæringsdatoen for arbejdernes færdiggørelse og indtil salgsdato. Denne indeksberegning foretages altid inden vi træffer afgørelse om tilbagebetaling af tilskud eller ej.

Tilbagebetalingskravet udløses, hvis ejendommen/ejerlejligheden afhændes for mere end den fastsatte værdi i deklarationen, plus den generelle prisudvikling og senere tilførte forbedringer, enten ved salg eller ved statusskifte.

Tilbagebetalingskravet er gældende i 20 år efter sagens afslutning (skæringsdato for arbejdernes afslutning), eller indtil ejendommen sælges første gang. Kravet er gældende fra skæringsdatoen, også selvom tinglysningen først sker efter tidspunktet for regnskabsgodkendelsen.

Til brug for omdeling af viden om deklarationer i foreningen kan hentes en pdf på byfornyelsesportalen.kk.dk

INDSEND TIL BVB

(kun sager med tilsagn før 2021)

Ejer skal selv indsende følgende til BvB digitalt i pdf, word eller excel-format:

- ☒ **Førregistrering**, ajourført
- ☒ **Kvalitetssikringsmateriale**

Læs mere på bvb.dk/ejer
Kom godt fra start > "Førregistrering"
Kom godt fra start > "Kvalitetssikring"

Særlige krav & regler for private udlejningsejendomme

BF SKAL GODKENDE HØRINGSMATERIALE FØR DET SENDES TIL BEBOERE

En privat udlejningsejendom skal indsende dokumentation for opbakning fra over 50% af beboerne sammen med den kvalificerede ansøgning. Er der tomme boliger på afstemningstidspunktet kan udlejer stemme for disse boliger.

Vær opmærksom på, at høringsmaterialet skal godkendes hos BF **inden det sendes ud til beboere**. Materialet kan enten indsendes sammen med den første ansøgning, eller til jeres kontakt hos os når I inviteres til at indsende en kvalificeret ansøgning.

LEJERE KAN HAVE RET TIL GENHUSNING I FORBINDELSE MED OMBYGNING

Når en privat udlejningsejendom modtager støtte efter byfornyelsesloven, har lejer ret til permanent genhusning, hvis huslejen stiger betydeligt på baggrund af byfornyelsen og andre forbedringer gennemført inden for de sidste tre år. **En betydelig lejeforhøjelse udgør 199 kr./m² (2020-niveau).**

Som udgangspunkt har lejere med uopsigelig lejekontrakt også ret til permanent genhusning, fx hvis lejligheden skal lægges sammen med en anden lejlighed, hvis ombygningen er længerevarende (dvs. typisk længere end et år), eller hvis der er tale om kondemneringssager (dvs. der er nedlagt forbud mod beboelse). **BF ønsker dog at minimere brugen af genhusning**, og det vil ofte være tilstrækkeligt at opstille fx toilet- og badvogne ved ejendommen.

ANMODNING OM GENHUSNING

Anmodning om hjælp til gennemførelse af genhusning rettes til BF, der vurderer, om genhusning er nødvendig. Denne første anmodning må gerne sendes omkring tidspunktet for kvalificeret ansøgning, hvis muligt.

For at processen med genhusning kan gennemføres på bedst mulig vis, skal ejer hurtigst muligt efter modtagelsen af kommunens *Tilsagn om støtte* sende en tidsplan for arbejderne, opdaterede beboerlister med opgørelse over hvilke husstande, der skal genhuses samt størrelse på lejlighederne.

Genhusningsprocessen

Den kommunale genhusning varetages af et eksternt firma. Genhusningsfirmaet hjemtager først lejligheder til brug for genhusning, når kommunen har godkendt licitationsresultatet for byfornyelsesprojektet.

Det kan tage op til tre måneder at genhuse beboere, afhængigt af antal genhusninger og ejendommens beliggenhed. Ejeren og dennes rådgiver skal tage højde for dette i tidsplanen med entreprenøren.

Se mere om genhusning på kk.dk/byfornyelse

TILBAGEBETALING AF KOMMUNENS UDGIFTER

Vælger ejendommens ejer at annullere ansøgning om byfornyelsesstøtte, efter at genhusning er påbegyndt, eller hvis kommunen har forpligtet sig til at afholde andre direkte udgifter ifm. gennemførelse af byfornyelsesprojektet, skal ejendommens ejer tilbagebetale disse udgifter til kommunen.

Tilbagebetalingskravet gælder også, hvis fristen for færdiggørelse overskrides og tilsagnet derfor bliver annulleret.





LEJEFORHØJELSE

BF skal godkende den første lejeforhøjelse i private udlejningsejendomme, inden lejeforhøjelsen kan få virkning (byfornyelseslovens §15, stk. 8).

BF skal derfor godkende materiale om varsling af lejeforhøjelse i overensstemmelse med regnskabsgodkendelsen, inden materialet sendes til beboerne.

Krav om lejeforhøjelser og senere reguleringer som følge af nedtrapning af indfasningsstøtten skal beregnes i henhold til lejelovens §58 og §63b, stk. 2 (byfornyelseslovens §15, stk. 6 og 7).

INDFASNINGSTØTTE

Indfasningsstøtte ydes til nedsættelse af lejeforhøjelsen som følge af forbedringen i private udlejningsejendomme. Indfasningsstøtten ydes i 10 år, og udgør i det første år to tredjedele af lejeforhøjelsen. Efter det første år nedsættes støtten hvert år med lige store andele frem til tidspunktet for bortfaldet af støtten (byfornyelseslovens §15, stk. 1 og 2).

Indfasningsstøtten kan kun ydes til nedsættelse af lejeforhøjelse i de boliger, der fortsat bebos af den, der var lejer på tidspunktet for lejeforhøjelsens varsling. Indfasningsstøtten ydes fra lejeforhøjelsens ikrafttræden (byfornyelseslovens §15, stk. 3).

Ved en lejers fraflytning bortfalder den del af støtten, der vedrører den pågældende bolig. Ejeren har derfor pligt til at fortælle BF om fraflytning så snart lejerens opsigelse modtages (by-

fornyelseslovens §15, stk. 4). Se mere om indfasningsstøtte på byfornyelsesportalen.kk.dk.

INDIVIDUEL BOLIGSTØTTE

Lejere har mulighed for at søge om individuel boligstøtte, hvis boligen forbedres ved en godkendt byfornyelsesbeslutning. Tilsvarende gælder for de lejere, der genhuses til en lejebolig eller en privat andelsbolig.

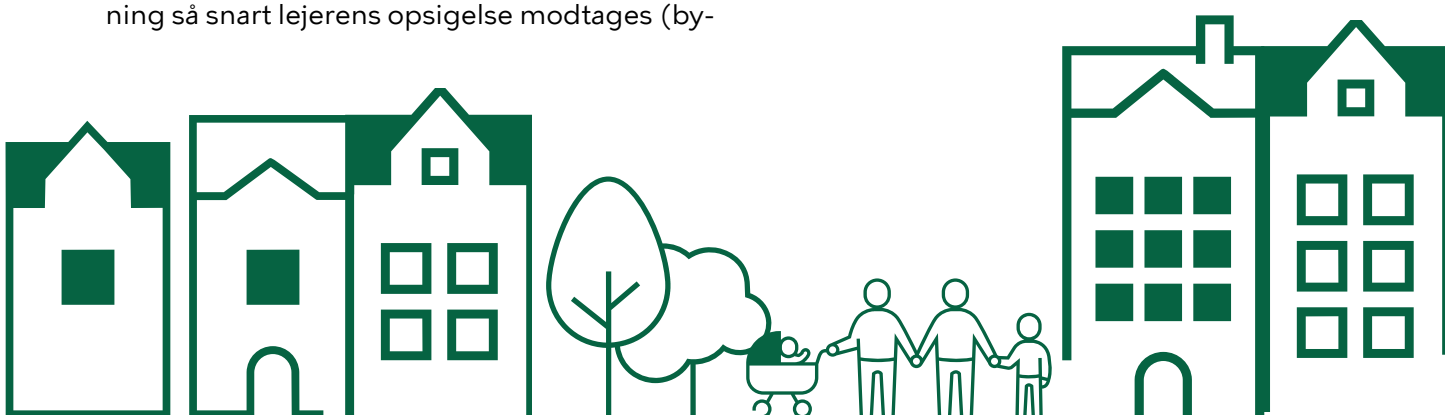
Reglerne findes i lovbekendtgørelse nr. 48 af lov om individuel boligstøtte af 16. januar 2019.

Råd og vejledning om Boligstøttelovens regler kan fås ved henvendelse til det lokale socialcenter eller den lokale afdeling for pension og omsorg.

KRAV OM ETABLERING AF WC/BAD

Det er vigtigt, at byfornyelsesprojekter ikke bliver en løftestang for at omlægge huslejen fra omkostningsbestemt leje til markedsleje på baggrund af forbedringsarbejder, der løfter ejendommens energimærke.

Derfor er der krav om, at der etableres wc/bad i alle lejeboliger, der mangler, samtidig med at energiforbedringer så som efterisoleringer indgår i projektet.



Efter bygningsfornyelsen

Når regnskabet er godkendt, støtten er udbetalt og tilbagebetalingsdeklarationen tinglyst er BF som udgangspunkt ikke involveret i jeres ejendom længere. Alligevel vil vi gerne gøre jer opmærksom på nogle særlige områder, der sammen med den 10-årige driftsplan kan sikre, at I får mest muligt ud af jeres renovering.

En del ny forskning fra bl.a. Statens Byggeforskningsinstitut viser, at renoveringer af bygninger ikke altid reducerer energiforbruget som beregnet – i nogle tilfælde endda næsten ikke overhovedet.

For at få de forventede besparelser på energiregningen, er det derfor vigtigt at være opmærksom på særligt to ting: **ibrugtagning og adfærd**.

IBRUGTAGNING

Ibrugtagningsproblemer opstår, når nye installationer ikke indreguleres ordentligt efter bygningens og beboernes behov. Det gælder særligt **nye udluftsanlæg** med varmegenvinding og nye **installationer i varmekælder**.

Hvis de kører på for lavt blus, oplever beboerne at 'det ikke virker' – og skruer derfor unødigt op for varmen, eller holder vinduerne åbne for at få frisk luft. Omvendt vil anlæg, der kører med mere kapacitet, end der egentlig er brug for, bruge unødigt meget energi.

Pr 1. juli 2017 indførtes der krav i bygningsreglementet om at der skal foretages funktionsafprøvning af en række bygningsinstallationer inden ibrugtagning af bygningen.

Det kan generelt anbefales at **foretage performancetest** af tekniske installationer. Det sikrer ofte bedre indregulering af systemer, og derved besparelser for jer. Testene bidrager samtidig til at bygningsreglementets krav er opfyldt.

Læs mere om performancetest på:

www.bygst.dk/viden-om/performancetest

Lav en plan for god ibrugtagning sammen med jeres rådgiver, reager på feedback fra beboerne, og få indstillingerne performancetestet og tjekket i løbet af den første vinter.

ÆNDRER BEBOER-ADFÆRD

Adfærdsændringer kan også være nødvendige efter en renovering, men bliver ofte overset – og vaner ændrer sig sjældent af sig selv.

Udluftning

Hvis beboerne er vant til at have vinduer stående åbne på grund af dårligt indeklima, skal de nu huskes på kun at lufte ud kortvarigt – især hvis der er kommet udluftsanlæg eller udluftsventilatorer. Udluftning med åbne vinduer i mere end 5-10 minutter i vinterhalvåret nedkøler vægge og lofter. Det bruger derfor meget varme, og kan derudover skabe grobund for skimmel.

Omvendt kan utætte vinduer også have sørget for "automatisk" udluftning – og derfor skal beboerne efter renoveringen måske begynde at lufte mere ud.

Generel anbefales det at lufte kraftigt ud i kort tid (5-10 minutter) ved gennemtræk, minimum 2-3 gange om dagen. Dermed holdes indeklimaet sundt.

Regulering af radiatorer

Hvis ejendommen er blevet bedre isoleret, vil beboerne ofte skulle skrue ned for deres radiatorer, for ikke at spilde varmen. Bunden af en radiator bør altid være kold.

Herudover reducerer fx nye vinduer og isolering ofte træk og kuldebroer. Derfor vil indetemperaturen ofte kunne reduceres, uden at det er mærkbart.

Tal med jeres rådgiver omkring hvad I skal være opmærksomme på i jeres konkrete renovering. Så får I og jeres beboere mest muligt ud af det – både økonomisk og komfortmæssigt.



TJEK PÅ VARMEKÆLDEREN

I dag bruger halvdelen af Københavns bygninger mere energi til opvarmning, end de burde ifølge deres energimærke.

Tjek jeres varmeregning

Derfor kan der være mange penge at hente ved blot at dreje på den rigtige hane i varmekælderen. Tjek jeres årsafregning fra HOFOR og se, om I betaler **strafgebyr for dårlig afkøling** - det kan løbe op i titusindvis af kroner årligt. Og selv for ældre, 1-strengede varmeanlæg er det faktisk ofte muligt at **opnå bonus i stedet!**

Gratis kursus hos HOFOR

Bestyrelsesmedlemmer og viceværter/varmestre fra beboelsesejendomme kan komme på gratis kursus hos HOFOR, det såkaldte "Teknisk Akademi".

På HOFORs hjemmeside kan man også se korte **instruktionsvideoer**, som guider til varmekælderen.

Læs om teknisk akademi, se videoer og få flere sparetips her: <https://www.hofor.dk/erhverv/reducer-jeres-forbrug-erhvervskunder/>

ADGANG TIL JERES ENERGIDATA

For at vi som kommune kan måle effekterne af renoveringer på energiforbrug og klima, vil vi muligvis bede om adgang til jeres bygnings forbrugsdata i et par år efter renoveringsprojektet er afsluttet.

I så fald vil jeres kontakt hos BF give jer besked i god tid. Ofte er det tilstrækkeligt, at I underskriver en tilladelse, hvorefter vi kan modtage data direkte fra forsyningsselskaberne.

FORSIKRING GENNEM BVB

Byfornyelsessager med tilsagn før 2021 er særligt forsikret gennem BvB - Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse. Vær opmærksom på at indsamle de korrekte materialer til BvB undervejs i processen, både før byggearbejdets start (førregistrering) samt ved projektets afslutning.

20 års dækning

BvB dækker op til 95% af omkostningerne til skader, der opstår på byfornyelsesstøttede arbejder. BvB **forsikringen dækker i 20 år**, og er en backup hvis skaderne ikke dækkes af rådgivers eller entreprenørens forsikring (der typisk løber i 5-10 år).

Uvildige eftersyn

Samtidig medfølger der **1-2 uvildige eftersyn**, der er gratis for jer som ejere. Vi anbefaler, at I gør brug af denne mulighed som forberedelse til 1-årsgennemgangen af byggeriet sammen med jeres entreprenør

Tips og ny viden

Herudover har BvB en stor vidensbank for jer som bygherrer og rådgivere, med tips om både proces samt formidling af ny viden og forskning om byggeteknikker og materialer.

Læs mere og find skemaer på: bvb.dk/ejer

Demonstrationsprojekter

Ved at stille jeres ejendom til rådighed for et demonstrationsprojekt, er I med til at støtte **innovation inden for byggeriet**. I får samtidig glæde af helt nye teknologier, og kan modtage højere byfornyelsesstøtte.

I Bygningsfornyelsen (BF) har vi fokus på innovation indenfor renoveringer af eksisterende bygninger, dordi de udgør langt størstedelen af Københavns boliger. Det er her vi skal finde nye løsninger, for at kunne sikre sunde boliger for alle københavnere, og gavne klimaet ved at sænke energiforbruget og sikre lokal produktion af grøn strøm.

HVAD ER ET DEMONSTRATIONSPROJEKT?

Et demonstrationsprojekt defineres som **et (del-) projekt, der bidrager med ny viden** til byfornyelse ved at afprøve en teknologi, et system eller en metode. Projektet skal have potentiale for **skalerbarhed** i flere byfornyelses- og renoveringsprojekter fremadrettet, og resultaterne skal kunne måles. Det er vigtigt at projektet **evalueres** både inden-, under- og efter projektets udførelse.

Vi har mange eksempler på tidligere demonstrationsprojekter, såsom:

- Ny type aktiv gårdfacade i Klimakarréen på Østerbro
- Røde solceller integreret i tegltag på A/B Landsdommergården i Nordvest
- Byggeproces med særlig fokus på cirkulær økonomi og genanvendelse af materialer
- Nye typer indvendig efterisolering i boliger
- Forskellige ventilationssystemer, herunder ventilationsvinduer

I kan se flere gode eksempler på demonstrationsprojekter, og få inspiration til jeres eget renoveringsprojekt, i vores inspirationskatalog og eksempelsamling. Begge kan hentes på: kk.dk/byfornyelse

HVEM FORESLÅR ET DEMO-PROJEKT?

Idéen til et nyt demonstrationsprojekt kan komme fra **både jer og os**. I er meget velkomne til at komme med forslag i samarbejde med jeres rådgiver. Indsend materiale om idéen, gerne allerede sammen med jeres første ansøgning, så tager vi en konkret dialog.

Idéen kan også komme fra vores side. Vi sam-

bejder med bl.a. universiteter omkring innovationsprojekter, hvor vi ofte bidrager med kontakt til interesserede bygherrer. Hvis I kunne være interesserede i at deltage i et demonstrationsprojekt, så skriv det i jeres første ansøgning, eller fortæl det til jeres kontakt i BF i den indledende dialog. Vi kan også finde på at kontakte jer med et konkret forslag, hvis vi kan se, at netop jeres bygning kunne passe til en ny teknologi eller proces.

HVAD KRÆVER DET?

Med et demonstrationsprojekt er I med til at støtte innovation til glæde for andre – men ved at afprøve en mindre kendt teknologi/proces kan der også være **mere usikkerhed i processen**. Det er grunden til, at I til gengæld kan modtage **mere i kontant støtte**.

Større demonstrationsprojekter kan indebære ekstra arbejde for rådgiveren, og projekterne kan kræve et **tættere samarbejde** mellem projektets forskellige aktører. I nogle tilfælde er det nødvendigt at inddrage forskere, for at få det bedst mulige resultat. Vi anbefaler derfor at afholde et opstartsmøde mellem BF og andre relevante parter, for at sikre, at der ved opstart af projektet er forventningsafstemt mellem de forskellige aktører i processen.

Efterfølgende kommunikation og udbredelse

Erfaringerne fra demonstrationsprojektet skal opsamles undervejs, og formidles efterfølgende. Vi skal derfor have lov til at kommunikere bredt om jeres projekt, og repræsentanter fra ejendommen skal i rimeligt omfang stille sig til rådighed for erfaringsopsamling og evt. interviews. Efter projektets afslutning skal der indgås aftale om **adgang til at fremvise projektet** for interesserede branchefolk og bygherrer.

Forkortelser og ordforklaringer

ABR 18	Almindelige Betingelser for Rådgivning, 2018
AB 18	Almindelige Betingelser for arbejde og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, 2018
Arbejder	Konkrete dele af det samlede renoveringsprojekt
BR 18	Bygningsreglementet af 2018
BvB	Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse
Bygherre	Ejendommens ejer
Byg og Miljø	Portal til behandling af byggesager
Entreprenør	Håndværkerne, der udfører arbejderne
FSC-certificering	Certificering af træ fra bæredygtig skovdrift
Helhedsrenovering	Større renovering der berører flere dele af bygningen
Installationsmangler	Manglende toilet/bad inde i lejligheden
Klimaskærm	En bygnings ydre "skal": tag, facade, vinduer, gavle, yderdøre mv.
Kondemnabel forhold	Brandfarlige eller sundhedsskadelige forhold, herunder installationsmangler
Konditionsræssig	At tilbud er gældende iht. de betingelser, der er stillet. Dermed kan tilbuddene sammenlignes på tværs.
Licitation	En form for struktureret indhentning af tilbud. Tilbuddene skal afleveres inden en bestemt frist, og er bindende.
BF	Bygningsfornyelsen i Københavns Kommune
Rådgiver	Ansæt direkte af bygherre til at rådgive om og kontrollere byggeprojektets udførelse.
SAVE-værdi	En bygnings bevaringsværdi på en skala fra 1-9, hvor 1 = fredet
Skæringsdato	Den dato hvor byggearbejderne i al væsentlighed er færdige. Sættes efter hvornår O&BF har besigtiget.
Tilbagebetalingsdeklaration	Betingelser for hvornår byfornyelsesstøtten skal tilbagebetales, knyttet til ejendommen/ejerlejligheden
Tinglysning	Juridiske myndigheders kundgørelse af vigtige private kendsgerninger
Udbud	At konkurrenceudsætte arbejderne, så der opnås den bedste samlede pris
Underhåndsbud	En mindre formel udbudsform end licitation



Nørrebrogade



Vennemindevej



Valby



Bellmans Gade



Istedgade

