Guide og krav til projektmateriale 2027



- for ansøgere med tilsagn om støtte fra bygningsrenoveringspuljen i 2027

KØBENHAVNS KOMMUNE

Københavns Kommune, november 2026
Bygningsfornyelse
Afd. for Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Kontakt: bygningsfornyelse@tmf.kk.dk

Indhold

Overblik

Introduktion 5
Oversigt over forløbet i Bygningsfornyelsen 6
10 opmærksomhedspunkter for bygherrer 8
Puljen åbnes for ansøgninger 10

Uddybende information om forløbet

Ansøgning om støtte 12
Udbudsmateriale & licitation 14
Byggeperioden 18
Afslutning og skæringsdato 19
Udbetaling af støtte & tilbagebetalingsdeklaration 21
Særlige forhold for private udlejningsejendomme 22

Få mest muligt ud af jeres renovering

Efter bygningsrenoveringen 24
Demonstrationsprojekter 26
Forkortelser og ordforklaringer 27

Byfornyelse:



Bygningsfornyelse
Støtte til renovering af private boligejendomme (denne guide)



Områdefornyelse
5-årige lokale fysiske og sociale helhedsindsatser i udsat by



Gårdhaver
Etablering af fælles gårdhaver i nedslidte baggårde



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 byfornyelsesprocessen, fra ansøgning til færdigbygget og afsluttet projekt.

Vi anbefaler, at I fra start orienterer jer grundigt 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 renoveres med offentlig støtte.

I den sidste del af denne guide finder I uddybende information om, hvad et "demonstrationsprojekt" indebærer, 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 er med til at støtte renovering af omkring 1.000 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.

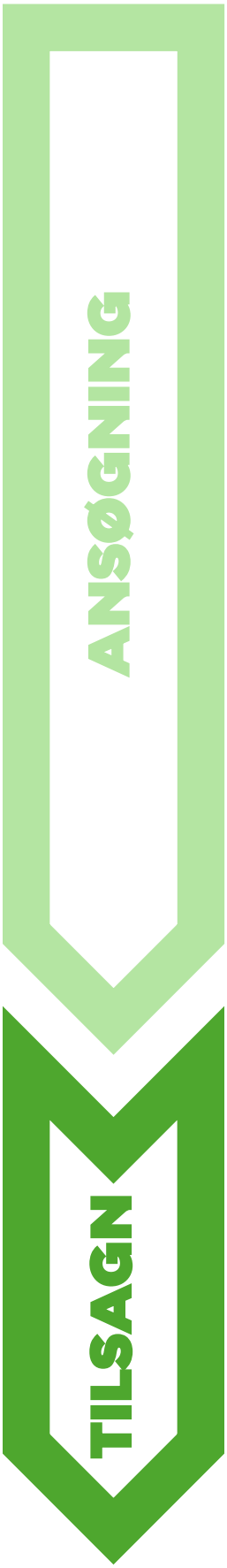
Kontakt og information

Ansøgning, vejledning og puljer: byfornyelsespuljer.kk.dk

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen: Kontaktcenter

Generel kontakt: bygningsfornyelse@tmf.kk.dk

Oversigt over forløbet i Bygningsfornyelsen



Puljen åbnes for ansøgninger (1. december 2026)

- Når bygningsrenoveringspuljen åbner op for nye ansøgninger, kan man kontakte Bygningsfornyelsen (BF) for at få hjælp til ansøgningen. Fx gennem en forhåndsdialog, hvor I kan få gode råd om ansøgningen, sparring ift. jeres ønsker mv. (se s. 10)

1. runde: Foreløbig ansøgning indsendes (forår)

- Ansøgningsskema + 1-2 siders beskrivelse af projektet indsendes til BF via vores hjemmeside (se s. 10)
- Alle indkomne ansøgninger prioriteres ift. hvilke projekter, der inviteres til den kvalificerede ansøgningsrunde (se s. 12)

Invitation til kvalificeret ansøgning (forår)

- Hvis jeres projekt går videre til den kvalificerede ansøgningsrunde, bliver I tildelt en specifik kontaktperson hos os i BF
- Ansøgningen skal nu uddybes og kvalificeres i samarbejde med jeres egen byggetekniske rådgiver og jeres kontaktperson i BF
- Projektet skal godkendes af lejere/generalforsamling inden den kvalificerede ansøgning indsendes

2. runde: Kvalificeret ansøgning indsendes (sensommer)

- Kvalificeret (uddybet) ansøgning med endeligt budget, tegninger, overordnet rammetidsplan og nødvendige bilag indsendes til BF (se dokumentoversigt på s. 13)
- Dialog med jeres kontakt hos BF omkring eventuelle justeringer eller ekstra uddybninger af projektet
- De indsendte ansøgninger prioriteres og indstilles af BF til politisk godkendelse i hhv. Klima-, Miljø- og Teknikudvalg og Økonomiudvalget og til sidst i Borgerrepræsentationen

Tilsagnsbrev efter politisk godkendelse af projektet (vinter)

- Vi fremsender vores "Tilsagn om støtte", hvor max støttebeløb fremgår samt "Teknisk notat til tilsagn", som er en detaljeret beskrivelse af, hvilke dele af projektet, der kan støttes. BF's krav til udbudsmaterialet fremgår af tilsagnsbrevet.

Udbudsmateriale indsendes til gennemsyn

- Bygherre udarbejder udbudsmateriale sammen med den tekniske rådgiver, og gerne i dialog med jeres kontakt hos BF
- Udbudsmaterialet indsendes til vores gennemsyn i BF
- Udbudsmaterialet tilrettes iht. BF's bemærkninger (se s. 14)

Husk! Hvis I skal søge om byggetilladelse, sker dette hos Område for Bygninger i Københavns Kommune. Læs mere på kk.dk/byggetilladelse

UDFØRELSE

AFSLUTNING

Udbud og licitation

- Udbudsmaterialet udsendes til de bydende entreprenører
- I modtager tilbud og indsender licitationsresultatet, som skal godkendes af BF inden byggearbejdet må gå i gang (se s. 16)

Byggeperiode

- Entreprenør og jeres tekniske rådgiver organiserer byggeprocessen
- Hvis der skal ske genhusning, skal processen tilrettelægges herefter
- Jeres tilknyttede kontakt/arkitekt fra BF tilkaldes løbende for at godkende fx farveprøver, afrensningsprøver, prøveopsætninger og ved væsentlige ændringer i projektet
- Byggeriet inkl. regnskabsaflæggelse skal være færdigt indenfor en overordnet rammefrist på 4 år (fra I har fået tilsagn om støtte)

Afslutning og fastsættelse af skæringsdato

- Når byggearbejdet i al væsentlighed er færdigt, indsendes underskrevet afleveringsprotokol med bilag til BF.
- Efter afleveringsforretning skal I sammen med jeres kontakt hos BF besigtige ejendommen sammen med rådgiver og evt. bygherre. Besigtigelsen fastlægger skæringsdato for arbejdernes færdiggørelse.

Byggeregnskab og udbetaling af støtte

- Senest 3 mdr. efter skæringsdato indsender rådgiver (el. bygherre) byggeregnskab med bilag til BF, herunder dokumentation ift. miljøkrav, opdateret energimærke samt 10-årig D&V-plan (se s. 9).
- Støtten udbetales senest 6 mdr. efter vi har modtaget fyldestgørende regnskab (men ofte før).

Efter bygningsrenoveringen

- Oplys beboere om, hvordan adfærd skal ændres som følge af renoveringen og følg op på ibrugtagning af nye anlæg.
- 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. 21).
- Drift- og vedligeholdelsesplan skal følges og indsendes til Bygningsfornyelsen (se s. 24).

10 opmærksomhedspunkter for bygherrer

De følgende 10 punkter beskriver kort de væsentligste punkter, som bygherrer skal være opmærksom på, når man skal gennemføre et renoveringsprojekt med støtte fra Københavns Kommune. Vi anbefaler derfor, at foreningens bestyrelse, byggeudvalg e. lign. sætter sig grundigt ind de forhold, der gælder.

#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 eller *ABR 18 - Forenklet*. 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* eller *AB Forenklet*. 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 benytter en administrativ rådgiver til den overordnede styring af byggesagen, fx en advokat eller jeres administrator. Udgifterne til byggeadministration og anden bygherrebistand kan også medtages som støtteberettiget udgift. Der er dog et øvre loft for støtte til honoraret, som udregnes iht. investeringen i ejendommen.

#2 HVAD KAN MAN FÅ STØTTE TIL?

Støtte tildeles efter byfornyelsesloven. Det betyder, at vi kan støtte arbejder der relaterer til bygningens klimaskærm (fx nedslidte kælderydervægge, facader, tag, vinduer o.lign.) samt tiltag, der er nævnt i bygningens energimærkningsrapport. Herudover støtter vi også udbedringer af installationsmangler (manglende WC/bad inde i lejligheden). Udgifter til rådgivning, byggeplads mm. som har at gøre med disse arbejder giver vi også tilskud til. Derudover støttes omkostninger til rådgiver, administrator og til etablering af byggelån og -renter til bank.

Vi støtter også såkaldte demonstrationsprojekter, 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. 26.

Vi støtter ikke fx etablering af nye tagboliger eller altaner (bortset fra udlejning), men disse kan sagtens indgå som en egenfinansieret del af det samlede projekt. Vær opmærksom på, at udgifter til ekstraarbejder ikke er støtteberettigede.

#3 HVOR STORT ER TILSKUDDET?

Københavns Kommune giver 33-50% tilskud til alle støtteberettigede arbejder i en bygningsrenovering, afhængig af ejendommens bevaringsværdi og med et maksimalt beløb per bolig:

- Almindelig bygningsfornyelse:
  1/3-del i støtte, max. 100.000 kr. per bolig [1)]
- Høj bevaringsværdi (SAVE 1-3), hvor bevaringsværdien fastholdes el. højnes:
  samt:
  Lavere bevaringsværdi (SAVE 4-9 el. ingen), hvor værdien eller ejendommens arkitektonisk kvalitet hæves signifikant:
  50% i støtte, max. 125.000 kr. per bolig [1)]
- Demonstrationsprojekter kan modtage et supplerende tilskud til de udgifter, der er relateret til demonstrationsprojektet:
  75% i støtte, max. 25.000 kr. per bolig [1) 2)]

I private udlejningsejendomme gives ovenstående støttesatser til vedligeholdelsesarbejder.

Derudover gives der indfasningsstøtte til lejerne ved en eventuel huslejeforhøjelse ved bygningsrenoveringer. Se mere om dette på s. 23.

Da det er et krav, at alle boliger har eget, *indeliggende WC og bad* [3) 4)], gives et supplerende tilskud til etablering af WC og bad inde i boligen:

- Manglende WC (og bad) inde i boligen:
  125.000 kr. per bolig [1) 2)]
- Manglende bad inde i boligen:
  75.000 kr. per bolig [1) 2)]

1) Forbehold for ændrede støttesatser
2) Dog max. 50% for det samlede projekt v. SAVE-værdi 4-9
3) WC eller bad udenfor boligen (fx på bagtrappe eller i kælder) betegnes ikke som *indeliggende*
4) Badrum/badeværelse defineres som "*et rum med badekar og/eller bruser samt fast tilslutning til vandforsyning og gulvafløb*". Derfor er en brusekabine, hvor afløbsrøret fx blot er ført til en faldstamme, ikke at betragte som badrum.

#4 HVORDAN PRIORITERES ANSØGNINGER?

Da vi altid modtager flere ansøgninger end der kan støttes indenfor det årlige budget på cirka 100 mio. kr., prioriteres ansøgninger via to ansøgningsrunder. Ansøgningsmaterialet er derfor også begrænset i den første ansøgningsrunde.

Vurdering af ansøgninger tager udgangspunkt i en pointscore på tværs af fem temaer:

1. Sikkerhed, sundhed og manglende WC/bad inde i boligen (max 12 point).
2. Grøn omstilling og klimatilpasning (max 12 point).
3. Generel nedslidning og arkitektur (max 5 point).
4. Boligsociale forhold (max 5 point).
5. Demonstrationsprojekt (max 3 point).

Se mere om temaerne på s. 10.

Vi stiller arkitektoniske, miljø- og udførelsesmæssige krav til de arbejder, der modtager byfornyelsesstøtte. Vi holder fokus på, at de valgte løsninger er af høj arkitektonisk kvalitet, med lang holdbarhed, og ikke skader miljøet. Jeres kontakt i Bygningsfornyelsen vil kunne fortælle jer mere om, hvilke krav vi stiller i jeres konkrete sag. I kan også læse mere om dette på s. 14. Klima- og miljømæssigt kræver vi generelt, at alle byggematerialer er miljømærkede, fx at alt træ er certificeret. Vi vil også drøfte med jer, om der er yderligere tiltag fra jeres energimærkningsrapport, som bør medtages i projektet. Herudover skal energikrav iht. BR18 generelt overholdes. I følge byfornyelsesloven skal de støttede arbejder sikre eller højne bevaringsværdien af de ejendomme vi støtter. Derfor kan vi fx stille krav om renovering af oprindelige vinduer i bevaringsværdige ejendomme, hvis muligt. Vi skal også kunne godkende andre arkitektoniske forhold, som fx materialevalg, farver, skiltning mv. Vi stiller desuden krav om overenskomstmæssige arbejdsforhold på byggepladsen, hvilket kan blive kontrolleret.

#6 BYGGEPROCESSEN MÅ IKKE STARTE FØR LICITATIONEN ER GODKENDT

Ingen arbejder må påbegyndes før licitationsresultatet er godkendt af Bygningsfornyelsen. Ellers risikerer I, at tilsagnet om støtte bortfalder.

#7 VI ER IKKE BYGGEMYNDIGHED

I Bygningsfornyelsen er vi ikke byggemyndighed ift. byggetilladelser. I skal derfor selv huske at søge om byggetilladelse via Byggetilladelse | Københavns Kommune. Ved alle henvendelser ifm. byggetilladelsen skal I oplyse, at det er et støttet byfornyelsesprojekt hos Bygningsfornyelsen.

#8 TILBAGEBETALINGSDEKLARATION

For at undgå at offentlige midler bruges til at renovere bygninger udelukkende med videresalg eller fortjeneste for øje, kan støtten kræves tilbagebetalt, hvis ejendommen sælges, skifter ejer eller skifter status med fortjeneste indenfor en 20-årig periode.

Dette gælder for den samlede ejendom i andelsforeninger og private udlejningsejendomme, men for den enkelte lejlighed i ejerforeninger. Læs mere på s. 21.

#9 KONDEMNABLE FORHOLD

Alle kondemnable forhold i ejendommen skal afhjælpes samtidig med gennemførelsen af de støttede arbejder. Hvis der fx er boliger i ejendommen uden 'indeliggende' WC eller bad – dvs. at adgangen til WC eller bad ikke ligger *inde* i selve boligen, men på fx bagtrappe eller i kælderen – så skal dette etableres ifm. gennemførelsen af byfornyelsesprojektet.

Kritiske brandforhold skal ligeledes udbedres i forbindelse med gennemførelsen af byfornyelsesprojektet, hvorfor flg. bekendtgørelser og vejledninger skal overholdes:

Ved bygninger opført *år 1900 eller senere*:

- Bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere
- Vejledning om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere

Ved bygninger opført *før år 1900*:

- Bekendtgørelse om brandsikring af ældre beboelsesbygninger
- Vejledning om brandsikring af ældre beboelsesbygninger

Som yderligere hjælp til ansøger og bygherre har Københavns Kommune udgivet denne vejledning, som kan benyttes:

- Vejledning til brandmæssige hensyn ved ombygning af ældre etageboligbyggeri

Derfor kræver vi, at der laves en brandteknisk gennemgang af ejendommen.
Senest når udbudsmaterialet sendes til vores granskning og gennemsyn, skal det tydeligt fremgå, hvilke brandsikringstiltag, der udføres. Fx i en separat oversigt, hvor alle tiltag er oplistet.
Udgifter til påkrævede arbejder iht. ovennævnte bekendtgørelser er støtteberettigede.

#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. 22.



Puljen åbnes for ansøgninger

Bygningsfornyelsen understøtter private bygningsejeres arbejde med at renovere og fremtidssikre deres boligejendomme på tværs af hele København. Lovens formål er at sikre gode boligsociale forhold hvilket også indebærer et særligt hensyn til at understøtte og vejlede ikke-professionelle bygherrer, som måske er udfordret på viden om de byggetekniske, organisatoriske eller økonomiske forudsætninger for at drifte og renovere deres ejendom, så den fremstår intakt, vedligeholdt og godt driftet.

FORHÅNDSDIALOG

Hvis I som boligforening overvejer at renovere jeres ejendom, kan Bygningsfornyelsen tilbyde bestyrelser og ejere en forhåndsdialog og besigtigelse, hvor vi sammen gennemgår jeres ejendom og drøfter mulighederne. Vi tilbyder dette, for at I som bygherre nemt og hurtigt kan få afklaret, om det er relevant for jer at søge støtte, samt vejlede jer i opmærksomhedspunkter og ansøgningsproces med udgangspunkt i jeres specifikke ejendom. Har I allerede en rådgiver på dette tidspunkt, er de naturligvis velkomne til at deltage.

Hvad kan vi tale om?

I en forhåndsdialog vil vi forklare, hvilke arbejder, der er støtteberettigede og komme med input og forslag til jer om fx:

- Hvordan er ejendommens fremtoning og hvilke arkitektoniske kvaliteter bør man tage særligt vare på?
- Er der potentiale for at lave energimæssige forbedringer? Fx solceller, efterisolering eller udskifte nedslidte komponenter i varmecentralen
- Muligheder for supplerende støtte fra andre byfornyelsespuljer
- Er ejendommen sikret ift. skybrud? Eller ift. brandmæssige forhold?
- Er der potentiale for at lave et demonstrationsprojekt sammen med os i Bygningsfornyelsen?

Kontakt os derfor meget gerne på bygningsfornyelse@tmf.kk.dk hvis I har spørgsmål eller ønsker en uforpligtende forhåndsdialog med os.

HVAD SKAL ANSØGNINGEN INDEHOLDE?

Inden I ansøger, er det er vigtigt at få afklaret projektets omfang og om der er fuld opbakning i foreningen til at gennemføre renoveringen.

Vi vil derudover altid opfordre til, at I får gennemgået jeres ejendom for eventuelle mangler og opdateret nødvendig dokumentation ifm. ansøgningsprocessen.

Følgende dokumentation vil være godt at have/indsende sammen med jeres ansøgning:

- Energimærkningsrapport
- Brandgennemgang el. -rapport
- Drift- og vedligeholdelsesplan
- Gennemgang af varmekælder

De ovennævnte rapporter vil være en god mulighed og hjælp til at få dannet et overblik over eventuelle mangler og kritiske forhold i jeres ejendom. I tilfælde af, at I ikke opnår tilsagn om støtte, vil det stadig være fordelagtigt at have udarbejdet disse rapporter til brug og vejledning, hvis I på et senere tidspunkt vælger at gennemføre et renoveringsprojekt selv.

GODE RÅD TIL ANSØGNINGEN

Når Bygningsfornyelsen modtager jeres ansøgning, foretager vi en samlet vurdering og prioritering ud fra politisk vedtagne kriterier, som er indeholdt i 5 overordnede kategorier. Jo flere kriterier i hver kategori, som jeres ejendom opfylder, desto flere point gives.

Kondemnable forhold og installationsmangler har sammen med energibesparende tiltag og grøn omstilling høj prioritering og kan give op til 12 point. Hvis ejendommen er særligt nedslidt og projektet samtidig genopretter eller forbedrer den arkitektoniske kvalitet, gives op til 5 point. Mindre boligforeninger og/eller små boligenheder prioriteres på samme niveau. Endeligt kan der gives yderligere 3 point, såfremt projektet bidrager med ny viden ved at afprøve en teknologi, et system eller en metode, som kan benyttes i andre renoveringsprojekter fremadrettet.

POINT I 5 KATEGORIER

1 - Sikkerhed, sundhed og manglende wc/bad

Når der er toilet- eller badmangler i ejendommen eller kritiske brand-, konstruktions- og sundhedsforhold, som kræver øjeblikkelig udbedring for at være sikkerhedsmæssig forsvarlig.

2 - Grøn omstilling og klimatilpasning

Når der sker en væsentlig energibesparelse eller CO_2-reduktion i forbindelse med renoveringen, fx hvis der etableres solceller eller klimasikres.

Find energimærke for dit hus eller lejlighed | SparEnergi

3 - Generel nedslidning og arkitektur

Når ejendommen er væsentligt nedslidt, fx vinduer, tag, facade m.m. eller har en høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 1-3). Desuden opnås point hvis renoveringen højner ejendommens bevaringsværdi signifikant, fx ved opretning af ødelagte gesimsbånd eller ornamentik eller hvis oprindelige vinduer bevares og istandsættes.

Læs mere om SAVE-metoden og se hvilken SAVE-værdi jeres ejendom har via: FBB - Forside

4 - Boligsociale forhold

Ejendommen ligger i et udsat byområde, foreningen er lille, eller har små boligenheder.

Se på KK-kortet, om jeres ejendom ligger i et udsat område her: Byplanlægning. Klik på "*Udsatte byområder 2025*" (eller senere).

5 - Demonstrationsprojekt

Hvis projektet - efter en konkret vurdering af Bygningsfornyelsen - bidrager med og kan demonstrere ny viden, metoder eller innovation, der har relevans for andre bygningsrenoveringsprojekter. Læs mere om demonstrationsprojekter på s. 26

ØVRIGE KRITERIER

Uanset point i øvrigt, vil et renoveringsprojekt altid blive prioriteret øverst, hvis ejendommen er kondemneret af Københavns Boligkommission. Der gives i så fald yderligere point efter en konkret, faglig vurdering.

Sikkerhed, sundhed og manglende wc/bad (op til 12 point)
Kondemnable sikkerhedsmæssige mangler i ejendommen (kritiske brand- eller konstruktionsforhold)
Sundhedsskadelige indeklimaforhold (fugt, skimmel, asbest mv.)
Manglende WC inde i boligen
Manglende bad inde i boligen (se definition på s. 8)
Ejendommen er stærkt støjplaget (>68 dB) og projektet medfører støjdæmpning
Grøn omstilling og klimatilpasning (op til 12 point)
Eksisterende dårligt energimærke (D eller dårligere)
Energibesparelser (kWh/m^2/år) via renovering
Energibesparelser gennem renovering
Projektet arbejder i særlig grad med at reducere CO_2-udledning fra materialeforbrug i renoveringen (fx genanvendelse / reparation fremfor udskiftning)
Som del af projektet etableres solceller som forsyner boligerne med strøm.
Projektet klimasikrer en ejendom med betydelig risiko ift. skybrud, stormflod, varmeø-effekt eller opstigende grundvand
Generel nedslidning og arkitektur (op til 5 point)
Ejendommen er væsentlig nedslidt (point efter konkret vurdering)
Ejendommen er fredet, har høj bevaringsværdi (SAVE 1-3), er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, ligger i et kulturmiljø eller som en "byens sjæl"-bygning udpeget i kommuneplanen
Projektet hæver signifikant ejendommens bevaringsværdi eller arkitektoniske kvalitet
Boligsociale forhold (op til 5 point)
Ejendommen ligger i et udsat byområde
Ejendommen ligger i en aktiv områdefornyelse
> 40% af beboerne er på overførselsindkomst (pension, SU, dagpenge, kontanthjælp mv.)
Ejendommens gennemsnitlige boligstørrelse er mindre end 65 m^2
Der er 20 eller færre lejligheder i ejendommen.
Demonstrationsprojekt (op til 3 point)
Point gives efter en konkret faglig vurdering af demonstrationsværdi.

Ansøgning om støtte

Ansøgningsforløbet til bygningsrenoveringer er et to-delt 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 om yderligere kvalificering af jeres projekt.

DEN FØRSTE ANSØGNING

Her beskrives projektet kort, herunder hvilke arbejder, der ønskes udført. Efter ansøgningsfristens udløb vurderes de modtagne ansøgninger ift. de ovennævnte 5 kategorier. De højest prioriterede ansøgere inviteres videre til den kvalificerede ansøgningsrunde. Desuden afholdes et uddybende møde på selve ejendommen, hvor vi vil oplyse om evt. krav og vejlede om det kommende forløb. Ansøgere, der får afslag, bliver naturligvis også kontaktet på dette tidspunkt.
Det er ikke et krav at bygherre har ansat en teknisk rådgiver for at sende den første ansøgning.

DEN KVALIFICEREDE ANSØGNING

På dette tidspunkt skal projektet være så gennemarbejdet, at omfanget af arbejder og budget er afklaret. Det er dette projekt, vi indstiller til politisk godkendelse og dermed fastlægger støtten ud fra. Her skal der være tilknyttet en byggeteknisk rådgiver og projektet skal være vedtaget af beboerne (fx på en generalforsamling).
Efter fristens udløb vurderer vi de kvalificerede ansøgninger og indstiller de projekter, der kan indeholdes i den årlige, økonomiske ramme til politisk godkendelse i Borgerrepræsentationen.
Ansøgere, der får afslag, får samtidig besked.

'Tjek-liste' til: **FØRSTE ANSØGNING**

Ved den første "foreløbige" ansøgning skal I indsende en række oplysninger om ejendommen og de arbejder, som I søger støtte til at få udført. Ansøgningen udfyldes og indsendes via linket nedenfor. I ansøgningsblanketten er indsat forskellige links, som kan benyttes til dels at hente oplysninger om jeres ejendom, men også til at få inspiration og hjælp til ansøgningen.

Vi skal således bruge flg. oplysninger:

1. **Udfyldt ansøgningsskema** via vores hjemmeside, herunder
   - **Oplysninger om ejendommens ejer, administrator, rådgiver** (ejerforhold, CVR-nr. mv.)
   - **Kontaktoplysninger** på ejer samt rådgiver og administrator
   - **Oplysninger om ejendommen** (adresse(r), matrikelnr., BFE-nr., SAVE-værdi mv.)
   - **Antal installationsmangler i ejendommen** (evt. manglende toilet/bad/fjernvarme)
   - **Beskrivelse** af de renoveringsarbejder, der ønskes udført med en kort beskrivelse af renoveringsbehovet.

I er velkomne til at vedhæfte yderligere bilag, der kan øge vores forståelse for projektet, fx:

- Budget for projektet
- Tilstandsrapport / tilsvarende registrering af hele bygningen
- Oversigt eller rapport om brandtekniske forhold (se mere på s. 9)
- Gældende (gyldigt) energimærke
- Tegninger af byfornyelsesprojektet / tegninger af ejendommen
- Planlagte ikke-støttede arbejder (som ønskes gennemført samtidig)
- Planlagt finansiering af byfornyelsesprojektet
- Planer eller interesse for at lave et demonstrationsprojekt – fx arbejde med cirkulær økonomi og/eller vedvarende energi (se mere om demonstrationsprojekter på s. 26)

OBS: Læs mere om ansøgningsfrister mv. og send jeres ansøgning via:
byfornyelsespuljer.kk.dk/bygningsrenoveringspuljen

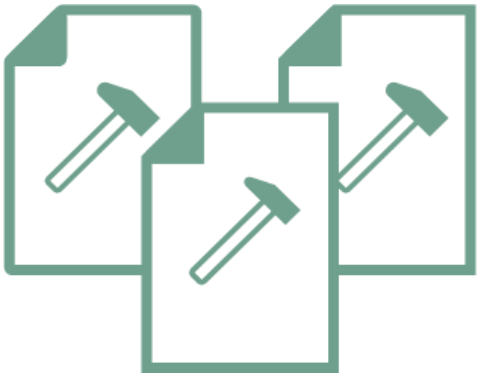
'Tjek-liste' til:

KVALIFICERET ANSØGNING

Ved den kvalificerede ansøgning (2. runde) skal følgende indsendes af teknisk rådgiver:

1. **"Procesark" udfyldt i fanen "Ansøgning" (grøn fane), fremsendes i excel-format**
   - **Procesarket skal indeholde ejendoms- og energioplysninger samt budget** fordelt på afsnit A-F. Hent procesarket via Bygningsrenoveringspuljens kvalificerede ansøgningsrunde. Udgifter til både støtteberettigede og egenfinansierede arbejder skal fremgå.
   - **Hvis der gives eller søges støtte via anden lovgivning**, skal det anføres i procesarket med angivelse af art og omfang. Det gælder også for egenfinansierede arbejder.
2. **Oplysninger om ejendommens nuværende stand**, herunder:
   - **Registrering af ejendommens tilstand** før ombygning/istandsættelse. Hvis registreringen ikke er retvisende, skal I også sende en ny beskrivelse af ejendommens generelle tilstand, så Bygningsfornyelsen har mulighed for at vurdere renoveringsbehovet.
   - **Gældende energimærkningsrapport** (SKAL være fra 2021 eller senere OG retvisende).
   - **Oplysninger og fotodokumentation om evt. installationsmangler** i hele ejendommen.
   - Gerne rapport eller oversigt om brandtekniske forhold (kan evt. afvente indtil udbud).
3. **Beskrivelse af projektet**, herunder:
   - **Detaljeret budget** for de ansøgte arbejder. **Brug vores Excel-skabelon "Bilag til procesark"**, som kan downloades samme sted som procesarket (se link ovenfor). Her angives alle delbeløb for hver bygningsdel. Summen af alle delbeløb vedr. fx tagarbejder skal således svare til det ansøgte beløb i procesarket under "01. Tag". Og så fremdeles.
   - **Oversigt med de energibesparende tiltag**, der udføres. Angiv energiforbrug i kWh/m^2/år (både faktiske og forventede) med besparelsen opdelt på hhv. el og varme. Den samlede besparelse skal indskrives under pkt. 7 i procesarket.
   - **Relevante tegninger** om de forhold, der ønskes støtte til. Fx etageplaner og facader.
   - **Dokumentation for overholdelse af miljøkrav**, hvis relevant på dette tidspunkt.
   - **Tidsplan**, der minimum angiver forventet dato for hhv. licitation og aflevering.
   - **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 projektets finansiering.
4. **KUN for andelsbolig- og ejerforeninger** – desuden vedlægges:
   - **Generalforsamlingsreferat**, hvor det fremgår tydeligt, at projektet og den økonomiske ramme er vedtaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter, og at renoveringen kan igangsættes uden yderligere generalforsamling, hvis der opnås støtte. Det skal også fremgå, at foreningen er orienteret om, at der tinglyses en tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen, når støtten udbetales.
4. **KUN for udlejningsejendomme** – desuden vedlægges:
   - **Tilslutning fra minimum 50 % af beboere**. Underskrifter skal vedlægges ansøgningen. (Arbejder, der alene vedrører afhjælpning af kondemnable 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 GI** af indestående på ud- og indvendige vedligeholdelseskonti.
   - **Oplysninger om ejendommens prioritetsforhold**.

OBS: Find ansøgningsfrist for den kvalificerede ansøgning på byfornyelsespuljer.kk.dk
Ansøgningen indsendes digitalt på mail til bygningsfornyelse@tmf.kk.dk



Udbudsmateriale & licitation

Da renoveringen er støttet med offentlige midler, skal byggearbejderne udbydes i henhold til gældende love og bekendtgørelser om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren. Når I har modtaget vores 'Tilsagn om støtte', kan rådgiver udarbejde udbudsmaterialet, som skal være i overensstemmelse med bilaget 'Teknisk notat til tilsagn'. Hvis I ønsker, holder vi gerne et afklarende møde med jer og jeres rådgiver.

OBS!: For at sikre, at vores krav er indeholdt i udbudsmaterialet, skal materialet sendes til gennemsyn hos jeres kontaktperson i Bygningsfornyelsen, inden det udsendes til de bydende entreprenører. Bygningsfornyelsen vil granske materialet og fremsende bemærkninger og forslag rettelser, præciseringer o. lign. Vores gennemsyn skal således betragtes som en kvalitetssikring af, at vores krav til projektet er indeholdt i det endelige udbudsmateriale, som udsendes til de bydende entreprenører.

Vær opmærksom på, at arbejder ikke opstartes før Bygningsfornyelsen har godkendt licitationsresultatet.

UDARBEJDELSE AF UDBUDSMATERIALE

Afhængigt af projektets størrelse, skal der i overensstemmelse med gældende lovgivning afholdes enten licitation eller indhentes underhåndsbud (en mindre formel udbudsform). Bygningsstyrelsens bygherrevejledning-2019 skal iagttages og benyttes i videst muligt omfang.

Der må gerne laves egenfinansierede arbejder samtidig med de støttede arbejder. Hvis disse arbejder skal anvende samme byggeplads, stillads o.lign., skal byggepladsudgifter fordeles forholdsmæssigt 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, funktion mv., der ønskes tilbud på.

Vi opfordrer til, at udbudsmaterialet (beskrivelser, tilbudslister mv.) kategoriseres iht. de 20 bygningsdele i vores *Procesark* (ansøgningsskemaet i Excel-format), dvs. *ikke* fagopdelt.

Aftaler på grundlag af AB-systemet

Det er et vilkår for støtte, at bygherren lægger ABR18 (Forenklet) og AB18/AB Forenklet til grund uden fravigelser i sine aftaler om hhv. teknisk rådgivning og entrepriseaftaler. De eneste fravigelser, der kan godkendes, er hvis byggesagen ikke kan gennemføres uden fravigelserne. Fx skal vedståelsesfristen (dvs. hvor længe et tilbud er gældende), ændres fra 20 til 90 arbejdsdage.

Ved andre, særlige ønsker om fravigelser eller tilføjelser skal disse således begrundes og sendes til vores godkendelse inden udbudsmaterialet sendes til de bydende entreprenører.

Når licitationen er gennemført og godkendt af Bygningsfornyelsen, kan der godt indgås særlige eller skærpede aftaler med den vindende entreprenør. Fx om sikkerhedsstillelse eller hvor ofte entreprenøren kan kræve betaling mv.

SÆRLIGE KRAV OG KLAUSULER

Arbejdsklausul

Københavns Kommune arbejder for at sikre ordentlige arbejdsforhold i byen. Derfor stiller vi krav om, at bygherre anvender arbejdsklausuler, så løn, arbejdstid og andre vilkår ikke er mindre gunstige end dem, der gælder i henhold til kollektive overenskomster på det relevante område. Arbejdsklausulen rekvireres via byfornyelsespuljer.kk.dk og skal integreres i udbudsmaterialet.

Københavns Kommune forbeholder sig retten til at kontrollere arbejdsforholdene på byggepladsen løbende i processen. Læs mere om Københavns Kommunes krav på: socialdumping.kk.dk

Miljøkrav

I Københavns Kommune skal støttede byfornyelsesprojekter leve op til kommunens miljøkrav, som implementeres både før, under og efter renoveringen. Senest ved byggesagens afslutning skal det dokumenteres, at kravene er overholdt.

Omfang og dokumentation af de miljøkrav, der er gældende i projektet, skal være aftalt og afklaret med Bygningsfornyelsen inden udbud.

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
- Affaldshåndtering, genanvendelse af byggematerialer og fjernelse af forurening
- Reduktion af indendørs støjgener ved vinduesudskiftning eller -renovering
- Regnvandshåndtering og skybrudssikring

Se her for mere information om Miljøkrav til bygningsfornyelse | Københavns Kommune

De bygningsdele, der berøres af byfornyelsesarbejderne skal desuden undersøges for sundhedsskadelige stoffer, herunder PCB- og blyholdige materialer, samt for asbest. Materialer, der indeholder sundhedsskadelige stoffer, skal anmeldes til kommunen via *Byg og Miljø* på kk.dk/anmeld-byggeaffald og i øvrigt bortskaffes efter gældende regler ifm. byfornyelsessagen.

Kondemnable forhold

En ejendom, som har modtaget byfornyelsesstøtte, må ikke efterlades med kondemnable eller utidssvarende forhold, fx brandfare, manglende WC/bad eller sundhedsrisikable forhold.

Alle konstaterede råd- og svampeskader, der har konstruktiv betydning, skal udbedres i forbindelse med renoveringsprojektet og skal i videst muligt omfang udbedres via ejendommens forsikring.

Det er ligeledes et krav, at alle lejligheder i ejendommen har eget indeliggende WC og bad* ved byfornyelsessagens afslutning.

Senest når udbudsmaterialet sendes til vores granskning og gennemsyn, skal det desuden fremgå tydeligt af projektmaterialet, hvilke brandsikringstiltag, der udføres. Fx i en separat oversigt, hvor alle tiltag oplistes.
Når byfornyelsessagen afsluttes, skal oversigten revideres og fremsendes på ny, så det er dokumenteret at brandforholdene er i orden.

* Hvis adgang til WC/bad sker via bagtrappe eller de er placeret i kælder, betegnes det *ikke* som indeliggende.

Følgende bekendtgørelser og vejledninger vedr. brand er gældende:

Ved bygninger opført *år 1900 eller senere*:

- Bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere
- Vejledning om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere

Ved bygninger opført *før år 1900*:

- Bekendtgørelse om brandsikring af ældre beboelsesbygninger
- Vejledning om brandsikring af ældre beboelsesbygninger

Vejledning fra Københavns Kommune:

- Vejledning til brandmæssige hensyn ved ombygning af ældre etageboligbyggeri

INDHENTNING AF TILBUD

Valg af entreprenør

Når Bygningsfornyelsen har gransket udbudsmaterialet, kan projektet udbydes. I vælger selv, hvilke håndværkere I vil invitere til at byde. Vi anbefaler blot, at I ved udvælgelsen, vælger firmaer, hvor I har tillid til, at de 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

Ved licitation: Hvis de samlede håndværkerudgifter forventes at overstige 3.000.000 kr. ekskl. moms, skal der afholdes licitation. Til licitationen bør inviteres mindst fem entreprenører, da vi skal modtage mindst tre konditionsmæssige tilbud, for at licitationen kan godkendes.

Ved underhåndsbud: Hvis de samlede håndværkerudgifter ekskl. moms forventes at blive under 3.000.000 kr., kan projektet udbydes i underhåndsbud. Ved underhåndsbud skal der ligeledes indsendes mindst tre konditionsmæssige tilbud.

Konditionsmæssig betyder, at det er muligt at sammenligne de indkomne tilbud. Fx prisen for de enkelte ydelser og at evt. forbehold ikke hindrer, at tilbuddene kan sammenlignes.

I byfornyelsesprojekter skal tildelingskriteriet ved både begrænset licitation og underhåndsbud være "Den laveste pris"

'Tjek-liste' til:

LICITATIONSGODKENDELSE

For at få godkendt licitationsresultatet/underhåndsbud skal følgende indsendes:

1. **Procesark udfyldt i fanen "Licitation - Ansøger" (grøn fane).**
   - **Sendes i excel-format** og udfyldes på samme måde som ved den kvalificerede ansøgning. Husk at udgifter til både støtteberettigede og egenfinansierede arbejder skal fremgå af procesarket.

2. **Oversigt over licitationsresultatet/de indkomne tilbud, herunder:**
   - **Rådgivers vurdering af licitationsresultatet**, udformet som en oversigt indeholdende alle indkomne tilbud, med det billigste øverst. Det skal fremgå, om tilbuddene er konditionsmæssige. Ikke-bydende firmaer skal også anføres på oversigten.
   - **Bilag til procesark**, en oversigt, der på en overskuelig og entydig måde korresponderer til de 20 bygningsdele i procesarket. Fx skal alle delbeløb vedr. tagarbejder kunne henføres direkte til en tilbudsliste e. lign., så summen af delbeløbene svarer til det ansøgte beløb i procesarkets afsnit A "01. Tag". Og så fremdeles for alle øvrige ydelser, arbejder og beløb. Derfor skal I fortsat benytte vores Excel-skabelon "Bilag til procesark", som downloades via vores hjemmeside: byfornyelsespuljer.kk.dk/bygningsrenoveringspuljens-kvalificerede-ansoegningsrunde
   - **Tilbudsliste** fra lavestbydende (alle sider skal indsendes)
   - **Forside af tilbudslister** fra de øvrige bydende

3. **Udbudsmaterialet, herunder:**
   - **Udbudsbrev**
   - **Eventuelle rettelsesblade**
   - **Byggesagsbeskrivelse**
   - **Arbejds- og bygningsdelsbeskrivelser**
   - **Redegørelse / plan for relevant dokumentation** vedr. fx miljøkrav og kvalitetssikring
   - **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)
   - **Udbudstidsplan**, der omfatter alle arbejder samt forventet dato for aflevering

4. **Supplerende beskrivelse af det endelige projekt, herunder:**
   - **Redegørelse for eventuelle ændringer** i forhold til dét tekniske notat, som I modtog sammen med Bygningsfornyelsens "Tilsagn om støtte". Dvs. en angivelse af alle ændringer i projektet. Det kan fx være arbejder, der udgår, tilføjes eller ændres i omfang, udførelse, materialevalg mv.
   - **Redegørelse for eventuelle prisjusteringer** i budget på baggrund af ændringer
   - **Kopi af nødvendige byggetilladelser**
   - **Oversigt over de kritiske, brandtekniske mangler**, der udbedres (hvis den ikke er fremsendt tidligere). Se mere på s. 9

5. **Dokumentation for overholdelse af særlige krav, herunder:**
   - **Bilaget "*Fuldmagt og erklæring*"** med underskrifter fra bygherre og rådgiver, der dokumenterer, at rådgiver har fuldmagt til at forestå byfornyelsessagen, men også at Bygningsfornyelsens krav er læst, accepteret og følges i projektet.
     I modtager bilaget sammen med vores tilsagn om støtte.
   - **Fyldestgørende dokumentation for overholdelse af Københavns Kommune miljøkrav.**
     Fx krav om lokal skybrudssikring eller om nedtagning og genanvendelse.
   - Evt. oversigt over alle råd- og svampearbejder, hvis der er sådanne skader.
   - Evt. dokumentation for støtte efter anden lovgivning

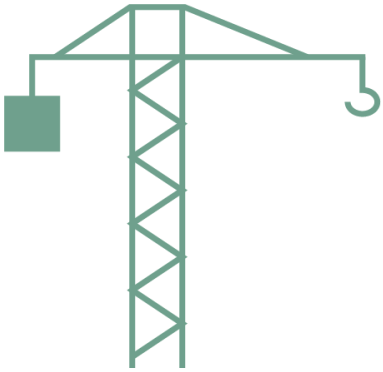
6. **Eventuel uddybende specifikation/redegørelse (fx bilag, erklæringer mv.) af flg. beløb:**
   - **Afsnit A - Samlede håndværkerudgifter:**
     - Bygningsdele, pkt. 1-20
   - **Afsnit B - Samlede afsatte beløb:**
     - Afsatte beløb jf. specifikation (**HUSK** at vedlægge specifikation)
       Vær samtidig opmærksom på, at uforudsete udgifter (ekstraarbejder) ***ikke*** godkendes som støtteberettigede udgifter
   - **Afsnit C - Samlede tekniske bygherreudgifter:**
     - Tekniske bygherreudgifter - momspligtige
     - Tekniske bygherreudgifter - ej momspligtige
   - **Afsnit D - Samlede låneomkostninger:**
     - Byggelånsrenter
     - Låneomkostninger ifm. midlertidig finansiering i bank

7. **KUN for udlejningsejendomme, hvor flg. skal vedlægges:**
   - **Budgetterede udgifter** skal fordeles på vedligehold og forbedring for boliger og erhverv for hver enkelt bygningsdel (afsnit A, pkt. 1-20 i "Procesark").
   - **Dokumentation for beboerhøring**, hvis der er foretaget væsentlige projektændringer i forhold til det oprindeligt ansøgte projekt
   - **Indestående på konti** for udvendig og indvendig vedligeholdelse
   - **Finansieringsoplysninger** om hvorvidt der etableres byggelån og i så fald, i hvilken bank, lånet optages

Licitationsresultatet indsendes på mail til den tilknyttede sagsbehandler i Bygningsfornyelsen, som hurtigst muligt vil godkende licitationen.

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

OBS: Find diverse skabeloner på byfornyelsespuljer.kk.dk



Byggeperioden

Når licitation/underhåndsbud 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.

Undervejs kan der være forhold, hvor I skal inddrage jeres kontakt hos Bygningsfornyelsen – se nedenfor. Herudover er det vigtigt, at I undervejs i projektforløbet sikrer den rigtige dokumentation i forhold til senere indsendelse af byggeregnskab. Fx om miljøkrav og -dokumentation eller kvalitetssikring.

EKSTRAARBEJDER OG AFTALESEDLER

Aftalesedler skal angives med bygningsdel, aktivitet, omfang og pris. Aftalesedler skal attesteres af rådgiver eller bygherre til udbetaling.
OBS!: Vær opmærksom på, at uforudsete udgifter (ekstraarbejder) ikke er støtteberettigede (forbedringsarbejder i udlejning er undtaget).

Det er derfor en god idé at lave en grundig gennemgang af hele ejendommen, så uforudsete ekstraarbejder kan undgås – dels for at kunne medtage så mange relevante arbejder som muligt i ansøgningen og budgettet. Men også for at undgå ærgerlige, uforudsete meromkostninger, når byggearbejderne først er gået i gang.

Særligt for udlejningsejendomme

Udgifter skal fordeles på vedligehold og forbedring for boliger og erhverv for hver enkelt bygningsdel (afsnit A, pkt. 1-20 i procesarket).

INDDRAGELSE AF BYGNINGSFORNYELSEN

Jeres kontaktperson hos os, oftest en arkitekt, skal inddrages undervejs i byggeprocessen for at godkende væsentlige, arkitektoniske valg.

Dette kan dreje sig om endelige valg af farver på vinduer eller facader, en udførelsesmetode, prøveoplægninger af tagbelægninger og lignende.

Hvilke beslutninger, vi 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 undervejs i byggesagsforløbet. Kontakt os hellere en gang for meget end en gang for lidt!

PROJEKTÆNDRINGER

Sker der væsentlige projektændringer i løbet af byggeperioden ift. Bygningsfornyelsens krav og de godkendte arbejder, skal ændringerne sendes til godkendelse hos os, inden ændringerne kan iværksættes – eller evt. helt udgå.

UOPDAGEDE RÅD- OG SVAMPESKADER

Ved konstatering af råd- og svampeskader (eller andre *uforudsigelige* forhold) i løbet af byggeprocessen, skal Bygningsfornyelsen straks kontaktes med henblik på fastlæggelse af skadens omfang samt vurdering af behov for tilkaldelse af sagkyndig bistand.

Vær opmærksom på, at de arbejder og udgifter, der måtte være dækket af ejendommens forsikring skal anføres som egenfinansierede arbejder i "Procesark" og "Bilag til procesark".

FORLÆNGELSE AF BYGGEPERIODEN

Ved nødvendig tidsforlængelse af byggeperioden skal der – i så god tid som muligt - fremsendes en anmodning om tidsfristforlængelse. Anmodningens skal suppleres med en begrundelse for, hvad forsinkelsen skyldes og der skal samtidig vedlægges en revideret tidsplan.

Det er vigtigt, at jeres kontaktperson i Bygningsfornyelsen hele tiden er ajour med fremdriften i renoveringsprojektet. Fristerne har bl.a. til formål at vi kan planlægge og disponere kommunens udgifter, så det undgås at uudnyttede disponeringer blokerer for andre projekter.

Forlængelsen skal altid godkendes af jeres kontaktperson i Bygningsfornyelsen, for at vores tilsagn om støtte kan opretholdes.

HUSK:

Tag kontakt til Bygningsfornyelsen, hvis der er forhold i projektet, der ønskes ændret. Fx:

- Afklaring af farver
- Materialevalg
- Arbejder, som ønskes tilføjet, ændret eller udtaget af projektet.
- Forsinkelser



Afslutning og skæringsdato

Ved byggeriets afslutning skal der afholdes en såkaldt afleveringsforretning mellem bygherre/rådgiver og entreprenør. Efterfølgende afholdes en fælles besigtigelse af ejendommen, hvor vi sammen gennemgår resultaterne af byfornyelsesprojektet sammen med rådgiver og jeres kontakt hos Bygningsfornyelsen.

AFLEVERINGSFORRETNING

Rådgiver udarbejder ved byggeriets afslutning en afleveringsprotokol, der skal underskrives af bygherre og entreprenør. Der vedlægges evt. mangellister, hvor mangler er økonomiseret og med en angivelse af, hvornår den enkelte mangel skal være udbedret.

Vær opmærksom på, at hvis der er *væsentlige mangler* ved afleveringen, så kan vi først godkende afleveringen, når disse mangler er udbedret. En væsentlig mangel forstås som et forhold, der gør, at bygningsdelen ikke kan tages i brug.

FASTSÆTTELSE AF SKÆRINGSDATO

Skæringsdatoen for et byggeri defineres typisk som tidspunktet, hvor arbejderne i al væsentlighed er færdiggjort og hvor ansvaret overgår til jer som bygherre. I en byfornyelsessag fastsættes skæringsdatoen i forhold til, hvornår Bygningsfornyelsen har modtaget afleveringsprotokollen og besigtiget de færdige byggearbejder. Skæringsdatoen afgør, hvornår der senest skal indsendes et fyldestgørende byggeregnskab til os.

Efter afleveringsforretningen skal bygherre/rådgiver derfor fremsende en underskrevet afleveringsprotokol til jeres kontakt hos Bygningsfornyelsen. Herefter aftales en fælles besigtigelse af ejendommen.

Efter besigtigelsen vil Bygningsfornyelsen sende et brev om "Fastsættelse af skæringsdato", som er den formelle og juridiske dato for byfornyelsessagens afslutning.

Skæringsdatoen fastsættes til samme dag, som afleveringen uden væsentlige mangler kan godkendes.

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

HUSK:

Når byggesagen er afsluttet - og I og jeres rådgiver er enige om, at projektet er færdigt i det væsentlige - skal flg. gennemføres:

- I skal lave en afleveringsforretning, hvor ansvaret for arbejderne overgår til jer som bygherre
- Jeres rådgiver skal fremsende en underskrevet afleveringsprotokol (*uden* væsentlige mangler)
- Jeres rådgiver skal lave en aftale med jeres kontaktperson i Bygningsfornyelsen om en afsluttende besigtigelse af ejendommen

Tjek-liste' til: # BYGGEREGNSKAB

For at få godkendt byggeregnskabet skal følgende indsendes:

1. **Procesark** udfyldt i fanen "Regnskab - Ansøger" (grøn fane).
   - **Sendes i excel-format** og udfyldes på samme måde som ved den kvalificerede ansøgning og licitation. Alle, afholdte udgifter skal medtages.

2. **Detaljeret byggeregnskab**
   - **Skabelonen "Bilag til procesark"**, hvor rådgivers byggeregnskab på en overskuelig måde korresponderer til de 20 bygningsdele i procesarkets afsnit A. Fx skal alle tagarbejder kategoriseres som "01", således at summen af disse delbeløb svarer til det ansøgte beløb i procesarket under "*01. Tag*". Og så fremdeles for alle arbejder og beløb.
   - 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 og dokumentation herfor skal medsendes.

3. **Dokumentation for alle, 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 osv. samt bygningsdel (1-20).
     OBS: Vær opmærksom på, at udgifter til ekstraarbejder ikke er støtteberettigede (dog er forbedringsarbejder i udlejning undtaget, hvor fordelingen af udgiften mellem 'forbedring' og 'vedligehold' skal angives.)
   - **A conto begæringer** og slutfaktura for kontraktarbejder samt tilhørende oversigtsliste
   - **A conto begæringer** og (slut)faktura for ekstraarbejder samt tilhørende oversigtsliste
   - **Kopi af kontrakter** med teknisk rådgiver og entreprenør (hvis ikke indsendt tidligere)
   - **Redegørelse for eventuelle ændringer** / tilføjelser til entreprisekontrakten

4. **Dokumentation for overholdelse af Københavns Kommunes miljøkrav** (se mere på s. 14)
5. **Opdateret energimærkningsrapport**
6. **Drifts- og vedligeholdelsesplan** for hele ejendommen, indeholdende budget for min. 10 år
7. **Opdateret BBR-meddelelse**
8. **Oplysninger om eventuelt modtaget støtte** efter anden lovgivning
9. **KUN for ejerforeninger**, hvor flg. vedlægges:
   - **Grundlaget for fordeling** i foreningen skal oplyses

9. **KUN for udlejningsejendomme**, hvor flg. vedlægges:
   - **Regnskab over konti** for udvendig og indvendig vedligeholdelse
   - **Fortegnelse** over de enkelte lejligheders størrelse, fordelingstal, huslejeforhøjelse mv. til brug for indberetning af indfasningsstøtte. Fortegnelsen kan se således ud:

Lejers navn	*Lejers oprindelige adresse*	*Lejeforhøjelsens ikrafttræden*	*Hidtidig årlig leje i kr.*	*Årlig lejeforhøjelse i kr.*	*Antal m² (inkl. evt. udvidelse)*

OBS: Find diverse skabeloner på Bygningsrenoveringspuljen | Byfornyelsespuljer
Byggeregnskab og -bilag sendes på mail til jeres sagsbehandler i Bygningsfornyelsen



Udbetaling af støtte & tilbagebetalingsdeklaration

Efter regnskabet er modtaget og godkendt, kan byfornyelsesstøtten udbetales.

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 indenfor en 20-årig periode efter skæringsdatoen afhændes med en fortjeneste, der overstiger et bestemt niveau.

UDBETALING AF STØTTE

Når jeres kontakt hos os har modtaget et fyldestgørende byggeregnskab, har Bygningsfornyelsen op til 6 måneder til at godkende regnskabet (jf. bekendtgørelse nr. 2115 af 11. december 2020, §7). Men vi plejer at kunne godkende regnskabet væsentligt hurtigere.

For at få støtten udbetalt, skal I indsende en elektronisk faktura til kommunen. Sammen med vores godkendelse af byggeregnskabet, vil I modtage en udførlig vejledning til, hvordan dette konkret gøres.

Vær opmærksom på, at byggelånsrenter mv. for det tidsrum, hvormed 3 måneders-fristen for modtagelse af fyldestgørende byggeregnskab er overskredet, ikke kan medregnes som en støtteberettiget udgift.

TILBAGEBETALINGSDEKLARATION (20-ÅRIG)

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

Deklarationen gælder for den samlede ejendom i andelsforeninger og private udlejningsejendomme, men for den enkelte ejerlejlighed i ejerforeninger. Her vil deklarationen gælde for den enkelte lejligheds forholdsmæssige '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 byggeregnskabet. Den fastsatte værdi i deklarationen reguleres i overensstemmelse med prisudviklingen for ejendomme/ejerlejligheder 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 i perioden. Kravet er gældende fra skæringsdatoen, også selvom tinglysningen først sker efter tidspunktet for regnskabsgodkendelse.

MERE INFO:

Læs mere om vilkårene for tilbagebetalingsdeklarationer og hent en vejledning til jeres specifikke ejerform på: www.byfornyelses-puljer.kk.dk/tilbagebetaling-af-stoette



Særlige forhold for privat udlejning

Når en privat udlejningsejendom modtager kommunal byfornyelsesstøtte, er der en række særlige forhold, der gælder. Det handler fx om krav om flertal blandt beboerne eller om beboernes ret til genhusning.

HØRINGSMATERIALE TIL BEBOERE

I høringsmaterialet er der tre overordnede forhold, der skal formidles til beboerne:

1. Beskrivelse af projektets omfang.
   Vedlæg gerne overskuelige plantegninger, så beboerne kan danne sig det nødvendige overblik.
2. Beskrivelse af projektets økonomi.
   Beboerne skal kunne se de forventede udgifter, herunder hvilke huslejemæssige konsekvenser, det forventes at få.
3. Beskrivelse af forventet tidsplan.
   På større projekter kan projektet evt. opdeles i faser ift. opgange.

Afstemning

Det skal tydeligt fremgå af høringsmaterialet, hvordan afstemningen vil foregå. Fx at det er Københavns Kommune, der kræver flertal blandt beboerne for at projektet kan vedtages. Herudover bør det også fremgå, hvis ejendommens ejer fx ønsker at afgive stemme på vegne af en beboer. Hvis der er tomme boliger på afstemningstidspunktet, kan udlejer stemme for disse boliger.

En privat udlejningsejendom skal indsende dokumentation for opbakning fra over 50% af beboerne sammen med den kvalificerede ansøgning.

Vær opmærksom på, at høringsmaterialet skal godkendes hos Bygningsfornyelsen *inden*, det sendes ud til beboere. Materialet må gerne indsendes med den første ansøgning eller – senest – sammen med den kvalificerede ansøgning.

GENHUSNING UNDER OMBYGNINGEN

Permanent genhusning?

Når en privat udlejningsejendom modtager støtte efter Byfornyelsesloven, har lejer ret til permanent genhusning, hvis den årlige lejestigning udgør min. 238 kr./m^2 (2026-niveau) inkl. andre forbedringer gennemført indenfor de sidste 3 år.

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. at der er nedlagt forbud mod beboelse).

Midlertidig genhusning?

I mange tilfælde er der ikke behov for genhusning under ombygningen. I andre tilfælde kan opstilling af toilet- og badevogne ved ejendommen være bedste løsning i ombygningsperioden.

I særlige tilfælde, hvor byggeriet ikke ellers vil kunne gennemføres, kan det være nødvendigt med midlertidig genhusning af berørte beboere under ombygningen. Det beror dog på en konkret og individuel vurdering, som foretages af Bygningsfornyelsen i den specifikke sag.

Ved midlertidig genhusning gælder der særlige krav ift. at tilrettelægge arbejderne så genhusningsperioden minimeres.

GENHUSNINGSPROCESSEN

For at processen med genhusning kan gennemføres på bedst mulig vis, skal ejer hurtigst muligt efter modtagelsen af Bygningsfornyelsens Tilsagn om støtte sende en tidsplan for arbejdernes udførelse, opdaterede beboerlister med opgørelse over hvilke husstande, der skal genhuses samt oplysning om størrelsen på disse lejligheder.

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 derfor tage højde for dette i tidsplanen med entreprenøren.

Se mere om genhusning på Genhusning og anvisningsordning | Københavns Kommune

TILBAGEBETALING AF KOMMUNENS UDGIFTER

Vælger ejendommens ejer at annullere sin 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

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

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

Krav om lejeforhøjelse, der varsles over for lejerne efter arbejdernes gennemførelse, skal beregnes i henhold til Lov nr. 341 af 22 marts 2022 (Lov om leje) §§ 128 og 129 med fradrag af indfasningsstøtten. Nedtrapning af indfasningsstøtten skal fremgå af varslingen.

INDFASNINGSSTØTTE

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).
- Indfasningsstøtte kan kun ydes til nedsættelse af lejeforhøjelse i de boliger, der fortsat bebos af den, der var lejer på tidspunktet for lejeforhøjelsens varsling. Indfasningsstøtte 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 Bygningsfornyelsen om fraflytning så snart lejerens opsigelse modtages (byfornyelseslovens §15, stk. 4).

Se mere om muligheder for indfasningsstøtte på byfornyelsespuljer.kk.dk under Bygningsrenoveringspuljen / Særligt om støtte til private udlejningsejendomme.

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. 995 af lov om individuel boligstøtte af 1. juli 2025.

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

VEDLIGEHOLD ELLER FORBEDRING?

I private udlejningsejendomme skelnes mellem forbedringsarbejde og vedligeholdelsesarbejde.

Vedligeholdelsesarbejder støttes med kontant tilskud efter satserne beskrevet under afsnittet Hvor stort er tilskuddet? (s. 6).

Forbedringsarbejder medfører en huslejestigning for lejerne. I kan ikke få kontant støtte til disse, men får til gengæld indfasningsstøtte til lejernes huslejestigning

MERE INFO:

Læs mere i vores "Fordelingsnøgle til byfornyelsesprojekter" (2019) som kan hentes via Bygningsrenoveringspuljens kvalificerede ansøgningsrunde | Byfornyelsespuljer"



Efter bygningsrenoveringen

Når regnskabet er godkendt, støtten er udbetalt og tilbagebetalingsdeklarationen er blevet tinglyst, er Bygningsfornyelsen som udgangspunkt ikke involveret i jeres byfornyelsesprojekt længere.

Alligevel vil vi gerne gøre jer opmærksom på nogle særlige områder, der sammen med den 10-årige drift- og vedligeholdelsesplan kan sikre, at I får mest muligt ud af jeres renovering.

En del forskning fra bl.a. Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) viser, at renoveringer af bygninger ikke altid reducerer energiforbruget som beregnet – og nogle gange endda nærmest ikke.

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 udluftningsanlæg med varmegenvinding og nye installationer i varmekælderen.

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 nødvendigt, bruge unødigt meget energi.

Vær opmærksom på, at der er krav i bygningsreglementet om, at der skal foretages funktions-afprøvning 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 Bygningsstyrelsens metode for performancetest | Bygningsstyrelsen

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

ÆNDRET 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 udluftningsanlæg eller udluftningsvinduer. 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 vinduer, der tidligere har været utætte, også have sørget for "automatisk" udluftning - og derfor skal beboerne efter renoveringen måske begynde at lufte mere aktivt ud selv.

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 forholdsvis kold.
Der er desuden sjældent behov for at skrue op og ned for termostaten – uanset om det er sommer eller vinter

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

TIP

Tal med jeres rådgiver om, hvad I skal være opmærksomme ifm. jeres renovering.
Så får I og foreningen mest muligt ud af det - både økonomisk og komfortmæssigt.

TJEK PÅ VARMEKÆLDEREN

Over halvdelen af Københavns bygninger bruger i dag mere energi end de burde, fordi varmeinstallationerne i bl.a. varmekælder ikke er tilstrækkeligt indregulerede.

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 ofte muligt at opnå bonus i stedet for strafgebyr!

Gratis kursus hos HOFOR

Bestyrelsesmedlemmer og viceværter/varmemestre fra beboelsesejendomme kan komme på gratis kursus hos HOFOR, det såkaldte "Teknisk Akademi" og på deres hjemmeside kan man også se korte instruktionsvideoer, som guider jer til, hvordan man kan lave forbedringer i varmekælderen.

Læs om teknisk akademi, se videoer og få flere sparetips her: Link til HOFOR om reduktion af forbrug og teknisk akademi

ADGANG TIL JERES ENERGIDATA

Ved jeres første ansøgning om søgning gav I fuldmagt til, at vi som kommune får adgang til jeres bygnings forbrugsdata. Dette med henblik på dels at kunne screene jeres ansøgning for potentielle energiforbedringer, men også for kunne måle effekterne af de gennemførte renoveringer på energiforbrug og klima i årene efter sagens afslutning. Det giver en samlet, nyttig viden om hvilke tiltag, der giver størst nytte.

DRIFT OG VEDLIGEHOLD

Efter byfornyelsessagens afslutning skal Bygningsfornyelsen modtage en drift- og vedligeholdelsesplan (D&V-plan) for en periode på min. 10 år (gerne længere). Det er desuden et krav, at planen følges, revideres og fremsendes til Bygningsfornyelsen godkendelse 5 og 10 år efter sagens afslutning.

Vi vil orientere jer yderligere om dette, når sagen afsluttes.

TIPS OG NY VIDEN

Byggeskadefonden (BSF) har en stor vidensbank til brug for bygningsejere, bygherrer og rådgivere, med tips og erfaringer om bl.a.:

- Formidling af ny viden
- Forskning
- Byggeteknik og -materialer
- Detaljetegninger af forskellige bygningsdele, og hvordan reparationer mv. kan udføres, fx tagfod
- Bygningsdrift, herunder skabeloner for fx drift- og vedligeholdelsesplaner

Læs mere om dette på: bsf.dk



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 har vi fokus på innovation indenfor renoveringer af eksisterende bygninger, fordi de udgør langt størstedelen af Københavns boliger. Det er her vi skal finde nye løsninger, for at kunne sikre sunde boliger for alle københavnere, udnytte den ofte sparsomme plads optimalt, 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 ved at afprøve en teknologi, et system eller en metode, som kan benyttes i andre renoveringsprojekter fremadrettet. Det kan også være et projekt, der videreudvikler eller markedsmodner nye løsninger, der bidrager til den grønne omstilling og viser særligt gode arkitektoniske eller tekniske løsninger. Projektet skal have potentiale for skalérbarhed og resultaterne skal kunne dokumenteres.

Derfor er det vigtigt, at projektet evalueres både inden, under og efter projektets udførelse. Vi har mange eksempler på tidligere demonstrationsprojekter, såsom:

- Klimafacade+ og biodiversitet
- Integrerede solceller, som er afprøvet flere steder i Københavns Nordvestkvarter
- Byggeproces med særlig fokus på cirkulær økonomi og genanvendelse og/eller genbrug af materialer
- Forskellige ventilationssystemer, herunder ventilationsvinduer

I kan se flere gode eksempler på demonstrationsprojekter og få mere inspiration til jeres eget renoveringsprojekt i vores publikationer, som kan hentes på Bygningsfornyelse - krav og anbefalinger | Byfornyelsespuljer

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 samarbejder med bl.a. universiteter og Teknologisk Institut 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 Bygningsfornyelsen i den indledende dialog.

Se mere om demonstrationsprojekter på: Demonstrationsprojekter | Byfornyelsespuljer

HVAD KRÆVER DET?

Med et demonstrationsprojekt er I med til at støtte innovation til glæde for andre. At afprøve mindre kendte teknologier/processer kan dog også være forbundet med mere usikkerhed, hvorfor projektet kan modtage en højere 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 eksperter, for at få det bedst mulige resultat. Vi anbefaler derfor at afholde et opstartsmøde med os i Bygningsfornyelsen og andre relevante parter, for at sikre, at der ved opstart af projektet er sket en forventningsafstemning mellem de forskellige aktører i processen.

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 muligvis stille sig til rådighed for at sikre en erfaringsopsamling, fx deltage ved et par møder eller måske et interview. Efter projektets afslutning skal der muligvis indgås en aftale om, at Københavns Kommune kan få adgang til at fremvise projektet for interesserede branchefolk eller bygherrer. De nærmere vilkår aftales i samarbejde med jeres kontaktperson hos Bygningsfornyelsen.



Forkortelser og ordforklaringer

ABR 18 (evt. Forenklet)	Almindelige Betingelser for Rådgivning, 2018 (evt. forenklet)
AB 18 (evt. Forenklet)	Almindelige Betingelser for arbejde og -leverancer i bygge-og anlægsvirksomhed, 2018 (evt. forenklet)
Arbejder	(Dele af) selve udførelsen i et renoveringsprojekt
Byfornyelsesloven	Lovbekendtgørelse nr. 794 af 27. april 2021
BR 18	Bygningsreglementet 2018
BSF	Byggeskadefonden
Bygherre	Ejendommens ejer
Bygningsrenovering	Større renovering, der berører flere bygningsdele
Byg og Miljø	National portal til behandling af byggesager o.lign.
Entreprenør	Håndværkerfirmaet, der udfører arbejderne
FSC-certificering	Certificering af træ fra bæredygtig skovdrift
Installationsmangler	Manglende WC/bad inde i selve lejligheden
Klimaskærm	En bygnings ydre "skærm" - fx tag, facader, gavle, vinduer, yderdøre, sokler, kælderydervægge mv.
Kondemnable forhold	Brandfarlige eller sundhedsskadelige forhold, herunder manglende WC inde i selve lejligheden.
Konditionsmæssig	At tilbud opfylder de betingelser, der er stillet og dermed er sammenlignelige
Licitation	Indhentning af tilbud, hvor tilbuddene skal afleveres inden en bestemt frist, og er bindende
Klima- og miljøkrav	Renoveringsprojekter, som modtager byfornyelsesstøtte fra Københavns Kommune, er underlagt særlige klima- og miljøkrav. Kravene er baseret på DGNB, som er en bæredygtigheds-certificering af bygninger
Rådgiver	Ansat direkte af bygherre til at rådgive og føre tilsyn med byggeprojektets udførelse
SAVE-værdi	En bygnings bevaringsværdi på en skala fra 1-9, hvor 1 er højeste værdi (SAVE 1-bygninger er ofte fredede)
Skæringsdato	Datoen hvor byggearbejderne i al væsentlighed er færdige og BF har besigtiget det færdige projekt
Tilbagebetalingsdeklaration	Betingelser for hvornår byfornyelsesstøtten evt. skal tilbagebetales, knyttet til ejendommen/ejerlejligheden
Tinglysning	Juridiske myndigheders kundgørelse af vigtige privatretlige kendsgerninger
Udbud	At konkurrenceudsætte arbejderne, så der opnås den bedste samlede pris
Underhåndsbud	En mere lempet udbudsform end licitation (ift. krav



Bag- og forsidefotos: Roskildevej 150-152 / Ålholmvej 27-31 - FØR (2022) og EFTER (2026)