



Bilag 4: Status for krav til Miljø i Byggeri og Anlæg (MBA) ved almene byggerier i 2025

Resumé

Teknik- og Miljøforvaltningen orienterer i dette notat om status for kommunens krav til Miljø i Byggeri og Anlæg (MBA) for nybyggeri og renovering af almene byggerier frem til og med 2025, som omfatter certificering til DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Notatet indgår som baggrundsmateriale i den samlede årlige status for MBA-kravene.

Baggrund for krav til Miljø i Byggeri og Anlæg og certificering for Almene Boliger

Kommunen indførte i 1998 miljøkrav – i dag kendt som krav til Miljø i Byggeri og Anlæg (MBA) – til eget og støttet byggeri, herunder almene boliger. Siden den 24. juni 2020 har der desuden været krav om, at almene nybyggerier og omfattende renoveringer med en entreprisensum over 20. mio. kr. skal certificeres til DGNB Sølv-niveau, Svanemærket eller tilsvarende. MBA-kravene og evt. certificeringskravet bliver stillet i forbindelse med meddelelse om Prækvalifikation af de almene byggerier og renoveringer.

MBA-kravene til almene boliger er gennem årene løbende blevet ændret og revideret for at tilpasse dem til udviklingen i lovgivningen samt i forhold til nye standarder og praksisser inden for byggeri, energioptimering og bæredygtighed. Den seneste revision fandt sted i 2024 (vedtaget af BR d. 29. januar 2025) og indførte et øget fokus på fleksibilitet og dialog, så kravene lettere kan tilpasses det konkrete byggeri. Som en del af revisionen blev der udformet en distinktion mellem obligatoriske krav og tilvalgs-krav, ligesom der blev indført krav om en "bæredygtighedsvision" der indgår i de tidlige dialogmøder med kommunen. Ud over ændringerne i kravstrukturen blev der sat yderligere fokus på klimapåvirkning og biodiversitet, hvilket understøtter overordnede indsatsområder i Klimastrategi 2035 og Biodiversitetsstrategien 2022-2050. Revisionen af MBA-kravene blev desuden tilpasset Rådet for Bæredygtigt byggeris opdatering af DGNB-manualen for renovering og nybyggeri 2025.

Status for krav til Miljø i Byggeri og Anlæg og certificering for Almene Boliger

Tabel 1 og Tabel 2 viser en porteføljeoversigt over samtlige almene nybyggerier og renoveringsprojekter (fysiske helhedsplaner), der skal eller

11-09-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 18867

Dokumentnummer i F2
217335

Sagsnummer eDoc
2025-0281037

er blevet certificeret (DGNB, Svanemærket eller tilsvarende) – fra 24. juni 2020 og frem til september 2025.

MBA-krav og certificering

Der er i alt 59 almene nybyggeriprojekter og fire renoveringer (fysiske helhedsplaner). I de inkluderede projekter er der anvendt tre forskellige versioner af MBA-skemaet: MBA 2016, MBA 2021 i version 1 og version 2 samt den seneste revision MBA 2025. Størstedelen af projekterne er omfattet af MBA 2021, mens kun enkelte stadig anvender MBA 2016. Syv projekter har indtil videre taget den nyeste version, MBA 2025, i brug. Der er dog flere på vej, hvor de indledende dialogmøder allerede er afholdt, men hvor boligorganisationerne endnu ikke har indsendt det relevante materiale. For renoveringerne gælder det, at flere sager afventer en afklaring af, om de skal defineres som 'omfattende renoveringer'¹ og dermed skal certificeres. Disse er derfor ikke medtaget i porteføljeoversigten over renoveringer. Sidste års status fra 2024 omfattede i alt 32 nybyggeri projekter og fire renoveringer. I den nuværende status er der 23 projekter i prækvalifikationsfasen for nybyggeri, hvilket betragtes som fremgang sammenlignet med sidste års status, hvor 13 projekter befandt sig i prækvalifikationsfasen.

Af de 59 nybyggeriprojekter er der ét projekt, som er Svanemærket, og 24 projekter, der er DGNB-certificeret. Heraf forventes 15 at opnå DGNB Sølv, mens ni forventes at opnå DGNB Guld (dvs. udover minimumskravet). Der er desuden ét nybyggeri projekt som ikke skal certificeres pga. entreprisensummen, som er under 20. mio. kr. De resterende 33 projekter er endnu ikke afklaret i forhold til certificering. Det drejer sig om projekter, der befinder sig i prækvalifikationsfasen samt flere i den tidlige fase af Skema A. For disse projekter er der derfor heller ikke angivet nogen DGNB score, da dette endnu ikke kan fastlægges. Det samme gør sig gældende for MBA-afvigelserne, idet der for disse projekter endnu ikke er uploadet et konkret MBA-skema. Det er derfor på nuværende tidspunkt ikke muligt at sige noget om eventuelle afvigelser. Denne generelle udfordring er imødekommet i den nyeste revision af MBA-kravene (MBA 2025): Her indgår MBA-skemaet i prækvalifikationen, og det skal derfor også i de tidlige skema A faser uploades et MBA-skema i IT-systemet (AlmenByg-systemet). Det giver forvaltningen mulighed for tidligere at få indblik i, hvad der forventes af byggeriet, herunder eventuelle afvigelser. På den måde kan forvaltningen tidligt understøtte projekterne og bidrage til, at mulige udfordringer håndteres konstruktivt og i god tid.

Af de fire renoveringsprojekter befinder ét projekt sig i prækvalifikationsfasen, og her er det endnu ikke afklaret, hvilken certificering der skal anvendes. To projekter er i Skema A-fasen, én omfattet af MBA 2021 kravene og én omfattet af MBA 2025 kravene – hvor en er med certificering

¹ Omfattende renovering er defineret som: mindst 50% af klimaskærmen + mindst en væsentlig/komplet teknisk ændring *eller* mindst 25% af klimaskærmen + mindst to væsentlige/komplette tekniske ændringer.

til DGNB Sølv. Det sidste projekt er i Skema B-fasen, men her er data fejlbehæftet.

Kommunen stiller som udgangspunkt krav om minimum DGNB Sølv for de almene byggerier. Flere projekter forventes dog at opnå højere certificeringsniveau. Dette kan skyldes flere forhold, fx at projektet gennemføres som en delegeret bygherre-model, hvor den private del af byggeriet skal certificeres til DGNB Guld, og hvor den almene del (ofte) følger samme niveau. Det kan også være krav fra By & Havn om, at byggeretter skal opfylde DGNB Guld ved salg, eller det kan afspejle et højere ambitionsniveau fra boligorganisationen side.

Det er tydeligt, at DGNB-certificeringen er den mest anvendte metode i de almene byggerier, hvilket generelt også afspejles i byggeriet i øvrigt. Det fremgår ligeledes, at der ikke er anvendt andre certificeringssystemer, selvom der både nationalt og international findes flere anerkendte certificeringssystemer.

Afvielser i projekterne fra MBA-krav

Af de 59 nybyggeri projekter foreligger der i alt 17 MBA-skemaer, som gør det muligt at undersøge eventuelle afvielser i MBA-kravene. Af disse 17 MBA-skemaer rapporterer to ingen afvielser, mens 15 skemaer angiver, at der forekommer afvielser. Af de fire renoveringsprojekter er der ét MBA-skema tilgængeligt, og dette viser afvielser fra kravene.

Generelt ses det, at flere afvielser går igen på tværs af projekterne. Nogle af disse afvielser skyldes naturlige forhold, fx utilstrækkelig plads på grunden, mens andre begrundes med, at der ikke er økonomi inden for projektets rammebeløb til at gennemføre det pågældende tiltag.

Afvigelse fra kravet om 'vandforbrugsværdien' er det mest forekommende, og det ses i 13 ud af de i alt 18 projekter (nybyggeri og renovering). I størstedelen af disse 13 projekter skyldes det, at grunden er for lille i forhold til mængden af spildevandsudledning, mens nogle projekter angiver, at vandbesparende armaturer og lignende tiltag vil fordyre hele projektet. Den næstmest forekommende afvigelse fra krav er LCA-beregninger, enten som tidlige beregninger eller som opfyldelse af krav tilsvarende den frivillige bæredygtighedsklasse, og her forekommer afvielser i otte projekter. Ofte angives ingen specifik begrundelse, blot at kravene ikke er opfyldt. Afvigelse fra kravet om haveaffald til kompost er det tredje mest almindelige, forekommende i syv projekter, og også her er det primært grundens størrelse, der giver anledning til afvigelsen – dette betragtes dog ikke som reelle afvielser, men som et resultat af særlige forhold. Afvielser vedrørende genbrug og genanvendelse forekommer i seks projekter. Her varierer det, om afvielserne vedrører materialer under byggeriet eller bygningens samlede levetid, og flere projekter angiver, at det ikke kan gennemføres inden for rammebeløbet. De øvrige afvielser kan ses i porteføljeoversigterne i Tabel 1 og Tabel 2.

Kemi og biodiversitet

I dette års status er der valgt at sætte yderligere fokus på kravene 'kemi' og 'biodiversitet'. Fokus på kemi er vigtigt for at begrænse brugen af farlige stoffer i byggeriet, mens fokus på biodiversitet er nødvendigt for at modvirke den globale og nationale biodiversitetskrise.

I porteføljeoversigten i Tabel 1 og Tabel 2 er afvigelser af 'kemi' og 'biodiversitet' fremhævet for at tydeliggøre fokusområderne. Afvigelser forekommer dog sjældent: to projekter for kemi og i fire projekter for biodiversitet. Ved nærmere gennemgang af de to projekter for kemi fremgår det, at det ene projekt opfylder de specifikke kvalitetstrin/niveauer, men ikke lever op til DGNB-systemets materialekontrol. Det andet projekt angiver, at der fraviges på flere områder, men specificerer ikke nærmere hvordan. Som et positivt træk kan det nævnes, at flere projekter, der overholder kemikravene, specifikt inkluderer det tilknyttede kemi-bilag med de definerede kvalitetstrin/niveauer som udbudskrav. Det sikrer, at kravene indgår i projektet fra starten. I tre ud af de fire projekter, der fraviger på biodiversitetskravene, skyldes det, at grundens størrelse ikke tillader, at kravet kan opfyldes fuldt ud. Dette betragtes dog ikke som en reel afvigelse, men snarere som særlige betingelser for det enkelte projekt. Derudover angiver to projekter, at de forventer at opnå mere end minimumskravene inden for biodiversitet, hvilket er særligt positivt for udviklingen.

Generelt kan det konkluderes, at der i forbindelse med gennemgangen af kravene til kemi og biodiversitet ikke ses større udfordringer med at overholde kravene, og at de få afvigelser primært opstår på grund af specifikke betingelser og særlige udfordringer i de enkelte projekter.

Afsluttende vurdering

De gentagne afvigelser forventes i højere grad at blive håndteret med de nye MBA-krav (MBA 2025). De nye krav omfatter blandt andet en kombination af obligatoriske krav og tilvalgskrav, tidlig implementering af bæredygtighedsvisioner i projektet samt upload af MBA-skemaet allerede i de tidlige faser. Disse tiltag blev indført bl.a. pga. observation fra sidste års status (2024), hvor de samme udfordringer og afvigelser generelt blev konstateret. Den reelle effekt af disse tiltag vil dog først kunne vurderes om flere år, når flere projekter er igangværende efter de nye krav. Forvaltningen ser frem til at følge udviklingen og resultaterne.

Porteføljeoversigt over nybyggeri

Tabel 1: Porteføljeoversigt over nybyggerier af almene boliger, der enten skal certificeres eller allerede er certificeret (DGNB, Svanemærket eller tilsvarende) i perioden fra d. 24. juni 2020 til september 2025. Projekterne er sorteret i stigende rækkefølge efter deres aktuelle fase. Betegnelsen "Afventer" betyder, at der endnu ikke er afklaret/truffet beslutning om, hvilken certificeringstype projektet skal have, og/eller at der afventes en foreløbig DGNB score for projektet. I alt indgår 59 nybyggeri projekter i oversigten.

Projektnavn	Boligorganisation	Fase	MBA-skema	Certificering	DGNB Score	Afvigelser fra MBA-krav
Bella Nord	fsb	Prækval.	MBA 2025	Afventer	Afventer	-
Bryggervan-gen	Boligforeningen 3B	Prækval.	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-

Butikstorvet Folehaven	Boligforeningen 3B	Prækval.	Afventer	Afventer	Afventer	-
Fabrikshusene ved Tunnel-fabrikken	fsb	Prækval.	MBA 2016	Afventer	Afventer	-
Fisketorvet	Boligforeningen 3B	Prækval.	MBA 2025	DGNB Sølv	Afventer	-
Fortætning i afd. 140	Boligforeningen VIBO	Prækval.	Afventer	Afventer	Afventer	-
Fælledby 3B	Boligforeningen 3B	Prækval.	Afventer	Afventer	Afventer	-
Fælledby plejehjem	Bo-Vita	Prækval.	MBA 2025	Afventer	Afventer	-
Gårdhavehuse	Samvirkende Boligselskaber (SAB)	Prækval.	Afventer	Afventer	Afventer	-
Kulbane – Retortvej	Fællesadministrationen af 2009 (FA09)	Prækval.	Afventer	Afventer	Afventer	-
Plejehjem på Artillerivej	Danske Funktionærs Boligselskab (DFB)	Prækval.	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Plejehjem på Østre Gasværksgrunden	Boligselskabet AKB, København	Prækval.	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Prags Boulevard	Boligforeningen AAB	Prækval.	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Rugbakken	fsb	Prækval.	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Siljangade	Boligforeningen 3B	Prækval.	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Slotsherrensvej 113	Boligforeningen AAB	Prækval.	MBA 2025	Afventer	Afventer	-
Sydhavnsgade delområde V	Boligforeningen 3B	Prækval.	MBA 2025	Afventer	Afventer	-
Uplandsgade	Boligforeningen AAB	Prækval.	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Vibehus	fsb	Prækval.	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Enghave Brygge Syd	fsb	Prækval.	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Drejervej	fsb	Prækval.	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Islands Brygge	fsb	Prækval.	MBA 2021	DGNB Sølv	Afventer	-
Afdeling 120 - Yderlandsvej	Boligforeningen AAB	Prækval.	MBA 2021	Afventer	Afventer	-
Afdeling 127 - Lillegade	Boligforeningen AAB	Skema A	MBA 2025	DGNB Sølv	Afventer	Nej
Stejlepladsen etape 2	Boligselskabet AKB, København	Skema A	MBA 2021 (v.2)	DGNB Guld	68,1%	Vejledning om vedligehold; opdatering af tegningsmateriale; fjernaflæsning af varme og energi målere; LCA-beregninger for fase A4 og A5; og vandforbrugsværdien.
Stejlepladsen etape 3	Boligselskabet AKB, København	Skema A	MBA 2021 (v.2)	DGNB Guld	68,1%	(Samme som foroven): Vejledning om vedligehold; opdatering af tegningsmateriale; fjernaflæsning af varme og energi målere; LCA-beregninger for fase A4 og A5; og vandforbrugsværdien.

Toftegårds Plads	Hovedstadens almen-nyttige Boligselskab (HAB)	Skema A	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Plejecenter Molestien	Bo-Vita	Skema A	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Bystævneparken Plejehjem	fsb	Skema A	MBA 2025	DGNB Sølv	Afventer	-
Enghave Brygge Syd	fsb	Skema A	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Vatnavej	Lejerbo, Frederiksberg	Skema A	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Baldersgade 7	Domea København	Skema A	MBA 2021	Nej (entreprisesum under 20. mio. kr.)	Nej	-
Generationernes Byhus	Samvirkende Boligselskaber (SAB)	Skema A	MBA 2021	Afventer	Afventer	-
Carlsberg Byen	fsb	Skema A	MBA 2021 (v.2)	DGNB Sølv	57%	Energiovervågningssystem; genbrugte og genanvendte materialer; vandforbrugsværdien; og haveaffalds kompost. Biodiversitet .
Tranehavegård	Boligforeningen 3B	Skema A	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Hedegaardsvej	DUAB	Skema A	MBA 2021 (v.2)	Afventer	Afventer	-
Postbyen	fsb	Skema A	MBA 2021	DGNB Sølv	Afventer	-
Folehaven	Boligforeningen 3B	Skema A	MBA 2021	Afventer	Afventer	-
Fælledby C1	fsb	Skema A	MBA 2021 (v.2)	DGNB Guld	66%	Frivillig bæredygtighedsklasse LCA-beregninger; vandforbrugsværdien; og haveaffalds kompost. Kemi .
Vejlandskvarter / Fælledby	Danske Funktionærers Boligselskab (DFB)	Skema A	MBA 2021 (v.2)	DGNB Sølv	Afventer	-
Nuuk Plads	fsb	Skema A	MBA 2016	Afventer	Afventer	-
Rentemestervej	Postfunktionærernes Andels-Boligforening (PAB)	Skema A	MBA 2016	Afventer	Afventer	-
Kildepladsen	Danske Funktionærers Boligselskab (DFB)	Skema A	MBA 2016	Afventer	Afventer	-
Urbania	Boligselskabet AKB, København	Skema A	MBA 2021	Afventer	Afventer	-
Fortvænget	Bo-Vita	Skema A	MBA 2021 (v.2)	DGNB Sølv	55%	Nej
Følager	fsb	Skema B	MBA 2021 (v.2)	DGNB Sølv	56%	LCA i tidlig planlægningsfase; frivillig bæredygtighedsklasse LCA-beregninger; vandforbrugsværdien; og haveaffalds kompost.
Bellakvarter - BF 3	fsb	Skema B	MBA 2021 (v.2)	DGNB Sølv	58%	Energiovervågningssystem; genbrugte og genanvendte materialer; vandforbrugsværdi; og haveaffalds kompost. Biodiversitet .
Afdeling 124 - August	Boligforeningen AAB	Skema B	MBA 2021 (v.2)	DGNB Guld	73%	Fjernvarme; fleksibilitet i bærende konstruktioner, fleksibilitet i tekniske installationer; vandforbrugsværdien; LAR-løsning; og kildesorte-

Schade Kvartret						ringer i boligen (fraktioner og direkte genbrug).
Grønbech Hus	Bo-Vita	Skema B	MBA 2021 (v.2)	DGNB Guld	68%	Opdatering af tegningsmateriale som udført; frivillig bæredygtighedsklasse LCA-beregninger; vandforbrugsværdi; LAR-løsning; skybrud ift. risikoanalyse; og haveaffalds kompost.
AKB Stejlepladsen etape 1	Boligselskabet AKB, København	Skema B	MBA 2021	DGNB Guld	69,7%	Vejledning om vedligehold; opdatering af tegningsmateriale som udført; installation af hoved- og bimålere; frivillig bæredygtighedsklasse LCA-beregninger; design for vedligehold og rengøring; og vandforbrugsværdi.
Lygten II	Danske Funktionærs Boligselskab (DFB)	Skema B	MBA 2021 (v.2)	DGNB Sølv	60%	Frivillig bæredygtighedsklasse LCA-beregninger; genbrug og genanvendelse efter end levetid; vandforbrugsværdien; og haveaffalds kompost.
Afdeling 119 - Plejehjem i Sydhavnsgade	Boligforeningen AAB	Skema B	MBA 2021	DGNB Sølv	63,4%	Ansvarsbevidst ressource træ; nedtagning og genanvendelse ift. materialer; kildesortering i boligerne; og vandforbrugsværdien. <u>Biodiversitet</u> .
Sundbo Seniorbofællesskab	fsb	Skema B	MBA 2021 (v.2)	DGNB Sølv	53%	Frivillig bæredygtighedsklasse LCA-beregninger; vandforbrugsværdien; let genbrugelige og genanvendelige materialer; LAR-løsning; kildesortering i boligerne; kildesortering uden for boliger; og direkte genbrug. <u>Kemi</u> .
Banebo	Samvirkende Boligselskaber (SAB)	Skema B	MBA 2021 (v.2)	DGNB Sølv	55,7%	Let genbrugelige og genanvendelige materialer; og tilbageholdelse af regnvand. <u>Biodiversitet</u> .
Generationernes Byhus (tidl. Træhus)	Boligforeningen 3B	Skema B	MBA 2021 (v.2)	DGNB Guld	70%	Kildesortering i boligerne sortering; og haveaffalds kompost.
Kanalgaarden	fsb	Skema B	MBA 2016	DGNB Guld	72,2%	- (Fejl i IT-system - undersøges nærmere)
Teaterhaven (tidl. Grunwalds Have)	Boligselskabet AKB, København	Skema B	MBA 2016	Svanemærket	-	- (Fejl i IT-system - undersøges nærmere)
Sundparken Plejehjem	fsb	Skema B	MBA 2021 (v.2)	DGNB Sølv	59,7%	Fjernaflæsning af målere; fleksibilitet i den bærende konstruktion; vandforbrugsværdien, tilbageholdelse af drikkevand; og LAR-løsning.
Grønttorvet Magnolia Hus	fsb	Skema C	MBA 2016	DGNB Guld	69,7%	- (Fejl i IT-system - undersøges nærmere)

Porteføljeoversigt over renoveringsprojekter (fysiske helhedsplaner)

Tabel 2: Porteføljeoversigt over renoveringsprojekter (fysiske helhedsplaner) af almene boliger, der enten skal certificeres eller allerede er certificeret (DGNB, Svanemærket eller tilsvarende) i perioden fra d. 24. juni 2020 til september 2025. Projekterne er sorteret i stigende rækkefølge efter deres aktuelle fase. Betegnelsen "Afventer" betyder, at der endnu ikke er afklaret/truffet beslutning om, hvilken certificeringstype projektet skal have, og/eller at der afventes en foreløbig DGNB score for projektet. I alt indgår 4 renoveringsprojekter i oversigten.

Projekt navn	Boligorganisation	Fase	MBA-skema	Certificering	DGNB Score	Afvielser fra MBA-krav
Kirsebærhaven	Hovedstadens almen-nyttige Boligselskab (HAB)	Prækval.	Afventer	Afventer	Afventer	-
3522 - Frederikssundsvej	Domea København	Skema A	MBA 2025	Afventer	Afventer	-

og Peder Lykke Vej (Peder Lykke Centret)						
96405 - Fort- vænget	Bo-Vita	Skema A	MBA 2021 (v.2)	DGNB Sølv	50%	LCA i tidlig planlægningsfase.
Folehaven	Boligfore- ningen 3B	Skema B	-	-	-	- (Fejl i IT-system - undersøges nær- mere)