

Administrationsgrundlag for Bygningsfornyelsen

Version 1.1, 25. juni 2025

KØBENHAVNS KOMMUNE

Introduktion

Dette administrationsgrundlag beskriver de overordnede principper for bygningsfornyelsen i København. Indsatsen skal med udgangspunkt i byfornyelsesloven forløse de politiske ambitioner for udviklingen blandt byens eksisterende, privatejede boligejendomme. Principperne beskrives under fire overordnede temaer, som vist i indholdsfortegnelsen.

Københavns Kommune har siden koleraepidemien i 1853 aktivt været med til at forme udviklingen og fornyelsen af byens eksisterende boligmasse. Efter de store saneringer frem til 1980erne blev fokus i bygningsfornyelsesindsatsen at forny den eksisterende bygningsmasse, med stigende fokus på den grønne omstilling. I dag samarbejder bygningsfornyelsen med andelsforeninger, ejerforeninger og private udlejere om at sikre boligstandarden i byen og ruste boligerne til fremtidens udfordringer, til glæde for både nuværende og fremtidige københavnere.

Bygningsfornyelsen arbejder i dag særligt med de små- og mellemstore private boligejendomme. Indsatsen understøtter især de "ikke-professionelle" ejendomme, drevet af en frivillig bestyrelse eller fra et lille advokatkontor. Her kan der mangle viden og organisatorisk kraft til at sikre god drift og planlægge langsigtet i forhold til renoveringer og vedligehold.

Derfor kan kommunen gennem bygningsfornyelsen gøre en forskel. Via dialog og tilskud til renovering får københavnerne hjælp til at handle i fællesskab, til gavn for både deres boligkvalitet, den grønne omstilling og kvaliteten af byens hverdagsarkitektur.

Indhold

Introduktion 2
TEMA 1: Styrke boligforeningernes egen handlekraft 4
TEMA 2: Sunde og sikre boliger for alle københavnere 5
TEMA 3: Bevaring og fornyelse af Københavns hverdagsarkitektur 6
TEMA 4: Grøn omstilling af Københavns private boligejendomme 7
Støttesatser og tilbagebetaling af støtte 9

Lovgrundlag og kommunalpolitiske strategier i bygningsfornyelsen

Bygningsfornyelsen arbejder med udgangspunkt i byfornyelsesloven, der har som formål at *"give kommunerne mulighed for at sikre gode boligsociale forhold"* (§1).

Bygningsfornyelsesindsatsen tager særligt udgangspunkt i byfornyelseslovens kapitel 3-4, som beskriver mulighederne for at give støtte til henholdsvis private udlejningsboliger, ejerforeninger og andelsforeninger. Indsatsen skal også være i overensstemmelse med kapitel 9 om kondemnering af sundheds- og brandfarlige boliger eller opholdsrum, som Boligkommissionen arbejder efter. Endeligt giver lovens §98 stk. 2 mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan yde tilskud til "øvrige byfornyelsesforanstaltninger" efter konkret, lokalpolitisk vurdering af behov. Dette kan inkludere opsøgende indsatser og støtte til rådgivning, men kan også anvendes til at åbne mulighed for yde støtte til almene boliger i særpuljer, fx på områder hvor der ikke ellers kan opnås støtte fra Landsbyggefonden. I loven er der lagt op til et betydeligt kommunalt fortolkningsrum, med henblik på godt samspil med lokalpolitiske prioriteringer.

Dette administrationsgrundlag beskriver principper for indsatsen, som bygger på byfornyelsesloven i samspil med relevante kommunale strategier og handleplaner. Særligt:

- Vision for teknik- og miljøområdet "Vores København"
- Klimastrategi 2026-2035 og tilhørende klimahandleplaner
- Arkitektur- og planlægningsstrategi
- Kommuneplan 2024
- Handlingsplan for Vejstøj 2024-2028
- Klimatilpasningsstrategi
- Områdefornyelsernes kvarterplaner
- Strategi for biodiversitet 2022-2050

Samarbejde med boligforeninger som bygherrer

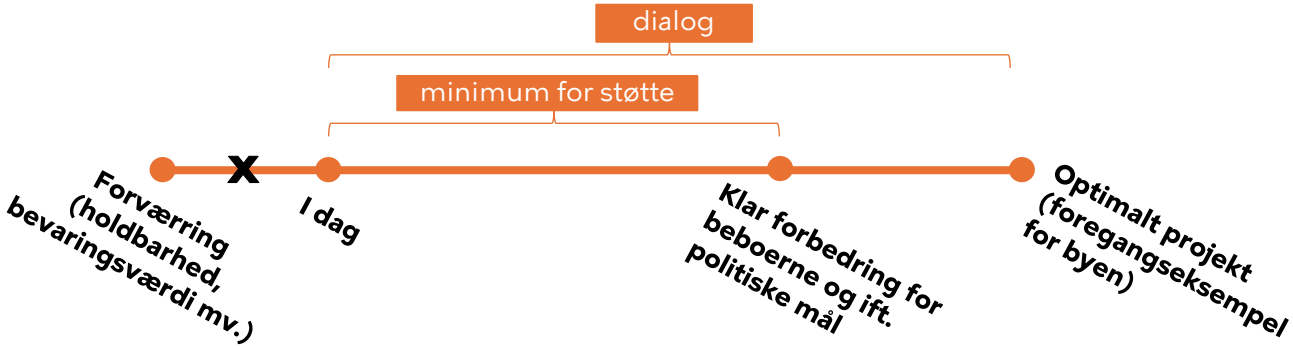
I bygningsfornyelsespuljerne er kommunen facilitator og støttegiver, men ikke bygherre. Derfor udmøntes principperne i dette administrationsgrundlag altid via en konkret vurdering i det enkelte projekt. Det sker i tæt dialog med en boligejendoms bestyrelse eller ejer. I alle større, støttede renoveringsprojekter vil bygherren skulle bistås af en professionel teknisk rådgiver.

I puljer hvor der gives tilskud til renovering, er der typisk to trin i ansøgningsprocessen:

- **Trin 1:** Indledende dialog og screening af ansøgere, hvor krav til ansøgningsmateriale er begrænset for at gøre det nemt at tage initiativ til en ansøgning.
- **Trin 2:** Udvalgte ansøgere bliver bedt om at indsende mere fyldestgørende materiale med bl.a. før-registrering af ejendommen og detaljeret projektbeskrivelse, med henblik på at skabe bedst muligt grundlag for at prioritere tilskud mellem ansøgere. Projektet skal på dette stadie være formelt godkendt af et flertal af beboerne.

I både ansøgningsprocessen og den efterfølgende gennemførsel af et støttet projekt tager dialogen udgangspunkt i både forvaltningens faglige vurdering og bygherrens ønsker. Figur 1 illustrerer, at udgangspunktet er bygningen, som den står i dag.

I dialogen vil der være et forhandlingsrum mellem det fagligt "optimale" projekt, og hvad der kræves som minimum for støtte. Til gengæld kan løsninger som direkte forværrer fx bevaringsværdi ikke modtage støtte. I en konkret sag kunne kommunen, med udgangspunkt i dette administrationsgrundlag, fx stille krav om, at nye vinduer skal være støjdæmpende og i dannebrogs-format, mens valg af enten træ- eller træ/alu-vinduer kunne være op til dialog.



Figur 1. Samarbejdet med den private bygherre om udformningen af et bygningsfornyelsesprojekt

Demonstrationsprojekter

Som del af bygningsfornyelsen kan der gives særlig støtte til demonstrationsprojekter. Dette er (del-)projekter, der på politisk prioriterede områder bidrager med ny viden og erfaring omkring bygningsrenovering af private etageboligejendomme ved at afprøve en teknologi, et system eller en metode. Demonstrationsprojekter skal understøtte politisk prioriterede temaer og resultaterne skal have potentiale til at kunne bruges i renoveringsprojekter fremadrettet. Projektet bliver evalueret både inden, under og efter udførelse.

Særlige puljer

Dette overordnede administrationsgrundlag sætter retning for den samlede bygningsfornyelse samt den årlige bygningsrenoveringspulje. Som del af indsatsen kan der herudover afsættes målrettede særpuljer. Disse har deres eget, underordnede administrationsgrundlag. Puljerne kan bl.a. indeholde en delegering af ansvar til forvaltningen ift. at kunne tildele støtte, eller inkludere mulighed for at udvide målgruppen i en pulje til også at indeholde almene boliger.

Bygningsfornyelsen har medio 2025 fået delegeret ansvar fra Teknik- og Miljøudvalget for tildeling af støtte i fire puljer:

- **Toiletpuljen**, til boliger som mangler toilet og/eller bad (TMU 2. juni 2022).
- **Støjpuljen 2025-2027**, til støjdæmpning af vinduer i ejendomme plaget af trafikstøj (TMU 19. maj 2025).
- **Solcellepuljen**, tilskud til rådgivning om solceller (Budget 2024, BR 5. oktober 2023).
- **Pulje til små energioptimeringsprojekter** under Pakke for energieffektivitet (BR 10. december 2020).

De fire temaer i bygningsfornyelsen af København

TEMA 1: Styrke boligforeningernes egen handlekraft



Formål

Bygningsfornyelsesindsatsen skal understøtte private bygningsejeres arbejde med at renovere og fremtidssikre deres boligejendomme på tværs af hele København. Indsatsen skal have særligt fokus på at understøtte de ikke-professionelle bygningsejere, som kan mangle viden, organisatoriske eller økonomiske forudsætninger for at drifte og renovere deres ejendom tilstrækkeligt.

Lovgrundlag og kobling til politiske strategier

- Byfornyelsesloven: Øvrige byfornyelsesforanstaltninger (§98 stk. 2).
- Bekendtgørelse om ansøgnings- og tilsagnsprocedurer vedrørende støtte til bygningsfornyelse m.v. (BEK nr. 2112 af 11/12/2020): Drift og vedligeholdelsesplaner.
- Visionen "Vores København", tema: Sammen om byen (TMU 29. januar 2024).
- Københavns Kommunes Klimastrategi 2026-2035 (forventet BR efterår 2025).

Principper

Opsøgende indsatser: Bygningsfornyelsen vil gennemføre målrettede opsøgende indsatser i forhold til boligejendomme med størst behov og potentiale for forbedring. Dette kan være ejendomme uden toilet og bad, med dårligt eller intet energimærke, højt varmeforbrug eller meget væsentlig nedslidning. Det kan også være små beboelsesejendomme med 20 lejligheder og færre, ejendomme uden en professionel administrator, med en beboersammensætning bestående af mange beboere med lavt rådighedsbeløb eller med høj frekvens af ud- og indflytning. Bygningsfornyelsen laver en screening af byen for at finde frem til relevante ejendomme, som vi kontakter for at gå i dialog og vejlede om, hvordan de bedst kan handle på ejendommens renoveringsbehov. Ejendommene kan samtidig få tilbud om støtte til mindre rådgivningsarbejder, herunder udarbejdelse af opdateret energimærke, drifts- og vedligeholdelsesplan og gennemgang af varmekælder. Hermed vil særligt de ikke-professionelle bestyrelser bliver understøttet i at igangsætte en proces for deres ejendom. Den opsøgende indsats kan suppleres af bredere kommunikationsindsatser.

Forhåndsdialog: Borgere som overvejer at renovere deres ejendom får tilbud om en forhåndsdialog og fælles besigtigelse på ejendommen. Bygningsfornyelsen tilbyder dette for at boligforeningen nemt og hurtigt kan få afklaret, om det er relevant for dem at søge støtte, samt blive vejledt i opmærksomhedspunkter og ansøgningsproces med udgangspunkt i deres specifikke ejendom.

Tilskud til udarbejdelse af ansøgning: Nogle ansøgere får godkendt en kvalificeret ansøgning til bygningsrenoveringspuljen, men kan ikke kan imødekommes inden for puljens økonomiske ramme. Som del af den samlede politiske indstilling kan disse ansøgere tildeles et mindre beløb som tilskud til udgifter til bl.a. energimærknings- og brandrapport samt anden teknisk rådgivning ifm. ansøgningen. De ansøgere, som modtager støtte, kan medtage udgifterne i det samlede regnskab.

Drift- og Vedligeholdsplan samt opfølgning på projekter: Ved afslutningen af et støttet renoveringsprojekt for en hel ejendom skal der udarbejdes en drifts- og vedligeholdelsesplan. Bygningsfornyelsen følger op på projektet efter 1, 5 og 10 år for at understøtte, at planen følges og løbende revideres, samt evaluere på resultatet.

Mulighed for etapeopdelt renovering for særligt økonomisk trængende ejendomme: For ejendomme som har et stort renoveringsbehov, men ikke er i stand til at opnå finansiering til en samlet helhedsrenovering, kan der gives tilskud til et delprojekt, som indgår i en etapeopdelt plan. Efter etapens afslutning kan ejendommen søge tilskud til endnu en etape, dog således, at den samlede støtte på tværs af etaper ikke overskrider grænsen for maksimal procentvis støtte. Forhold omkring sundhed og sikkerhed skal som udgangspunkt indgå i første etape (fx kritiske brandmangler eller fælles toiletter, se Tema 2).

Udsat by: I Områdefornyelser vil bygningsfornyelsesindsatsen samarbejde med det lokale sekretariat om at tilbyde forhåndsdialog til relevante ejendomme i området.

Samarbejde med administratorer, professionelle rådgivere og interesseorganisationer: I alle større renoveringssager skal den private bygherre indgå aftale med en professionel teknisk rådgiver, som kan understøtte, at projektet gennemføres som aftalt. Herudover vil Bygningsfornyelsen generelt søge samarbejde med boligforeningernes professionelle partnere, i samspil med andre indsatser som fx Energispring. Dialog med bl.a. administratorer, professionelle rådgivere og interesseorganisationer skal bidrage til at afdække behov i målgruppen, samt udbrede viden og god praksis for renoveringer og drift af boligejendomme i København.

TEMA 2: Sunde og sikre boliger for alle Københavnere

Formål
Bygningsfornyelsesindsatsen skal bidrage til at sikre gode boligsociale forhold i København, hvor boligen ikke udgør en sundheds- eller sikkerhedsmæssig risiko, og hvor boligkvalitet og komfort er tidssvarende.

Lovgrundlag og kobling til kommunalpolitiske strategier
- Byfornyelsesloven: Kondemnable forhold (§1 stk. 3, §8 stk. 5, §22 stk. 4).
- Byfornyelsesloven: Boligkommissionen (kap. 9), afgørelser ift. kondemnable forhold.
- Byfornyelsesloven: Installationsmangler (§8 stk. 1, §21 stk. 1-2).
- Byfornyelsesloven: Tilgængelighed som "øvrige byfornyelsesforanstaltninger" (§98 stk. 2).
- Vejledning om bygningsfornyelse (VEJ nr. 9316): kommunalt fortolkningsrum ift. installationsmangler (wc og bad).
- Handlingsplan for Vejstøj 2024-2029 (BR 19. november 2024).

Principper
Manglende toilet: Alle boliger, som mangler toilet inde i selve boligen, skal som udgangspunkt etablere dette i forbindelse med et støttet renoveringsprojekt. Via Boligkommissionen kan ejendomme med boliger uden eget toilet blive kondemneret, da dette anses som en væsentlig sundhedsmæssig mangel.

Manglende bad: Alle boliger, som mangler bad inde i selve boligen, skal som udgangspunkt etablere dette i forbindelse med et støttet renoveringsprojekt.

Brandforhold: Alle kritiske brandtekniske mangler skal udbedres i forbindelse med et støttet renoveringsprojekt. Disse identificeres som del af ansøgningsprocessen via en rapport udført af en brandrådgiver.

Indeklima og fugt: Luftkvaliteten i boligerne skal være af sådan en kvalitet, at den ikke er sundhedsfarlig. Konstaterede tilfælde af sundhedsskadelige partikler (fx svampesporer, PCB eller asbest) skal udbedres. Håndtering af problemer med fugt i bygningens konstruktioner vurderes konkret med udgangspunkt i, om almindeligt vedligehold kan holde fugten på et niveau, hvor den ikke over tid vil udvikle sig til at give konstruktive eller sundhedsmæssige problemer.

Støj: Hvis en ejendom er plaget af støj fra trafik eller jernbaner, skal alle berørte boliger som udgangspunkt støjdæmpes som del af projektet (til 38 dB indendørs). Ved renovering af eksisterende vinduer kan den støjdæmpende effekt sandsynliggøres via fx konkrete målinger.

Tilgængelighed: Der kan som del af et renoveringsprojekt gives støtte til at øge tilgængelighed til boliger og fælles funktioner i ejendommen for personer med nedsat mobilitet. Dette kan fx være etablering af ramper eller elevatorer i forbindelse med én eller flere opgange.

Mulighed for fravigelser
Hensyn til en lejligheds samlede boligkvalitet kan begrunde fravigelse af krav til toilet og bad i meget små boliger, hvis der er tilfredsstillende adgang til disse faciliteter andet steds i ejendommen (fx kollegier, klubværelser, 1-værelses lejligheder med nettoareal under 40 m2).

Mindre fravigelser af det overordnede krav til støjdæmpning kan accepteres, hvis tilstrækkelig støjdæmpning ikke er praktisk mulig eller hensynet til støj skal balanceres med andre hensyn, fx om vinduet har en lang restlevetid eller hvis det er et oprindeligt vindue fra ejendommens opførelse.

TEMA 3: Bevaring og fornyelse af Københavns hverdagsarkitektur

Formål
Bygningsfornyelsesindsatsen skal være med til at sikre, at byens eksisterende boligejendomme er robuste og fremtidssikrede, så de kan stå mange år endnu. Den skal passe på hverdagsarkitekturen med udgangspunkt i både den enkelte bygnings kvaliteter og det kulturmiljø den indgår i. I alle projekter skal der arbejdes for at sikre arkitektonisk kvalitet samt bæredygtighed i balance med andre hensyn.

Lovgrundlag og kobling til kommunalpolitiske strategier
- Byfornyelsesloven: Sikre eller højne arkitektonisk bevaringsværdi (§8 stk. 4, §22 stk. 3).
- Gældende lokalplaner og servitutter i forhold til udpegning af bevaringsværdige bebyggelser og bestemmelser om facadeudtryk.
- Kommuneplan 2024 (BR 12. december 2024), mål om bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer (kapitel 6).
- Arkitektur- og planlægningsstrategi (forventet TMU medio 2026).
- Klimatilpasningsstrategi (forventet TMU medio 2026).

Principper
Fremtidssikring: Bygningens klimaskærm og konstruktion skal efter en støttet renovering være i sådan en stand, at den er modstandsdygtig over for ydre påvirkninger og kan stå mange år endnu. Så vidt muligt forberedes bygningen på at håndtere det mere ekstreme vejr, som følger af klimaforandringerne. Der stilles krav til sikring, hvis ejendommen vurderes at ligge i et højrisiko-område ift. skybrud, stormflod, opstigende grundvand eller ophobning af varme ved hedebølger (varmeø-effekter).

Arkitektonisk kvalitet: I alle renoveringer arbejdes der for at øge bygningens arkitektoniske kvalitet i dialog med bygningens ejer. Hensigten er, at bygningen fremstår autentisk, og at eventuelle udskiftninger eller tilføjelser tager udgangspunkt i bygningens oprindelige fremtoning. Ved bygninger som ikke har en høj bevaringsværdi, og hvor bygningens udseende via renoveringsprojektet ændres i sit hele, er målet at bygningen indgår i et velovervejet samspil med sine omgivelser, og at detaljer bearbejdes med blik for bygningens samlede udtryk. Dette i samspil med den oplevede livskvalitet i boligen, herunder dagslys, muligheden for at ventilere boligen og opretholde et godt indeklima.

Materialer: Der skal så vidt muligt anvendes miljøvenlige og langtidsholdbare materialer, der går godt i spænd med bygningens oprindelige materialevalg og byggeteknik. Der er fokus på at muliggøre fremtidigt vedligehold, reparation og renovering fremfor udskiftning af bygningselementer.

Bevaringsværdi og kulturmiljø: Bygningens samlede bevaringsværdi skal sikres eller øges (SAVE-værdi). Bevaringsværdien vurderes ud fra fem parametre (arkitektonisk, kulturhistorisk, kulturmiljø, originalitet og tilstand). Hvis en ejendom har en høj karakter (1-3) inden for et parameter, skal dette tages særligt i betragtning i renoveringen. Sikring af bevaringsværdi indebærer, at der ikke foretages utilpassede udskiftninger, tilføjelser eller ombygninger, og at

oprindelige bygningsdele så vidt muligt bevares. Forbedring af bevaringsværdi kan fx ske ved udskiftning af bygningsdele til andre, som er bedre i tråd med bygningens oprindelige udtryk, eller reetablering af oprindelige bygningselementer, som er blevet fjernet. Hvis en ejendom er placeret i et kulturmiljø defineret i kommuneplanen, vil kommuneplanens beskrivelser af kulturmiljøet indgå som hensyn i forhold til bevaringsværdien.

Mulighed for fravigelser
Alle principper under dette tema implementeres i tæt dialog med ansøger om deres ønsker og behov, og ud fra en konkret arkitektfaglig vurdering af den enkelte bygning og det enkelte projekt. Principperne balanceres særligt ift. følgende andre hensyn:

- Brandforhold og sundhedshensyn.
- Særlige byggetekniske eller konstruktive problemer i oprindelige bygningsdele.
- Mulighed for vedligehold, drift og rengøring.
- Miljøhensyn og mulighed for energibesparelser.
- Tilstand på bygningsdelen og ressourcehensyn (undgå at udskifte det som fungerer).
- Funktionalitet (fx støjdæmpning) og livskvalitet (fx boligens indretning, lysforhold).
- Uforholdsmæssigt fordyrende forhold.

TEMA 4: Grøn omstilling af Københavns private boligejendomme

Formål
Bygningsfornyelsesindsatsen skal aktivere boligejendommene som vigtige handlefællesskaber i byens klimaindsats. Boligejendommene skal bidrage til energibesparelser via renovering og optimeret drift, og være med til at reducere den forbrugsbaserede CO_2-udledning i forbindelse med vedligehold og renoveringer via fokus på miljøvenlige materialer og cirkulær økonomi. I projekter kan der også indgå elementer, som understøtter biodiversitet.

Lovgrundlag og kobling til politiske strategier

- Byfornyelsesloven: Støtte ift. utidssvarende opvarmning (§8 stk. 1 nr. 1, §21 stk. 1).
- Byfornyelsesloven: Støtte ift. energimærke (§8 stk. 3, §22 stk. 2).
- Byfornyelsesloven: Varmecentral som "øvrige byfornyelsesforanstaltninger" (§98 stk. 2).
- Vejledning om bygningsfornyelse (VEJ nr. 9316): kommunalt fortolkningsrum ift. tidssvarende opvarmning.
- Klimastrategi 2026-2035 (forventet BR efterår 2025).
- Københavns Kommunes krav til miljø i byggeri og anlæg (BR 23. september 2021).
- Københavns strategi for biodiversitet 2022-2050 (BR 23. marts 2023).

Principper
Utidssvarende opvarmning og forberedelse til lavtemperaturfjernvarme: Ved et projekt støttet af bygningsrenoveringspuljen sikres det at ejendommen er tilsluttet fjernvarmenettet. Der arbejdes samtidig for, at ejendommen er klar til at håndtere lavtemperaturfjernvarme med et korrekt dimensioneret varmeanlæg, med relevante systemer til digital driftsoptimering. Efter konkret faglig vurdering kan der gives støtte til relevante tiltag i varmecentralen, selvom de ikke fremgår af energimærket.

Energibesparelser via renovering: Der er særligt fokus i indsatsen på at støtte renovering af ejendomme med et dårligt energimærke. Ejendommene skal via renoveringen spare energi svarende til et spring på minimum 1-2 energimærker (20-40 kWh/m2). Rentable forslag i ejendommens energimærkningsrapport medtages som udgangspunkt i forbindelse med et projekt støttet i bygningsrenoveringspuljen.

Minimere CO2-udledning fra materialeforbrug: Som del af projekteringen skal der for mindst én væsentlig bygningsdel foretages en vurdering af valgmuligheder mellem byggematerialer ved hjælp af sammenlignende livscyklusvurderinger (LCA). Så vidt muligt skal der benyttes

produkter i renoveringen, hvor miljø- og klimapåvirkning over den samlede levetid er dokumenteret gennem en miljøvaredeklaration (EPD) (som minimum ét væsentligt produkt). Herudover skal der generelt arbejdes med at levetidsforlænge eksisterende materialer i bygningen. Der kan også anvendes genbrugsmaterialer udefra.

Reducere energi- og vandspild: Der er særlig fokus på at sikre effektiv drift af ejendommens varmesystem samt el-forbrugende tekniske installationer som ventilation mv., både i ansøgningsfasen til bygningsrenoveringspuljen, samt efter en renovering. Derudover skal der ved bad/toilet-etablering vælges vandbesparende toiletter, armaturer og brusehoveder.

Vedvarende energi og resiliens: Der kan etableres solceller som del af et støttet renoveringsprojekt, hvis det fremgår i ejendommens energimærke eller er integreret som en del af klimaskærmen (fx tag eller facade). Som del af projektet kan der også indgå batteriløsning og bimålersystem, som muliggør at energien kan bruges i de enkelte boliger og kan forsyne ejendommen ved nedbrud i det kollektive system. Anlæg skal tænkes sammen med evt. fremtidigt behov for renovering af klimaskærm, og der er fokus på miljø- og klimavenlighed i specifikation af produktkrav i forbindelse med licitation. Bygningsfornyelsen vil aktivt understøtte, at solceller indtænkes i alle relevante projekter. Demonstrationsprojekter vedrørende andre typer vedvarende energi vurderes konkret.

Miljøvenlige byggematerialer: Der skal som udgangspunkt anvendes byggematerialer, hvor indholdet af skadelig kemi er mindst mulig (fx miljømærkede materialer) samt genbrugstræ eller træ som er certificeret (FSC, PEFC eller tilsvarende). Dokumentationskrav tilpasses efter hvilke materialer, der anvendes i store mængder eller indebærer særlige risici.

Cirkulær økonomi og affaldssortering på byggepladsen: Renoveringsprojekter skal planlægges efter at minimere affald på byggepladsen samt sikre korrekt sortering af materialer. Som del af projekteringen skal der screenes ift. potentiale for genbrug af materialer som fjernes fra bygningen i større mængder ifm. renoveringen.

Biodiversitet: Der kan indgå elementer, som understøtter biodiversitet og begrønning i støttede renoveringsprojekter. Dette kan fx være facadebeplantning, grønne tage eller indmurede redekasser til mursejlere.

Mulighed for fravigelser

Krav til energibesparelser via renovering balanceres i forhold til ejendommens nuværende energimærkning, kritiske sikkerhed- og sundhedsforhold, arkitektoniske hensyn og økonomisk formåen. Det kan konkret dreje sig om følgende:

- Hvis en ejendom primært søger om støtte til udbedring af kondemnable forhold i konstruktion eller klimaskærm, eller til udbedring af installationsmangler, kan krav til energibesparelser mindskes for ejendomme der har energimærke A, B eller C.
- Hvis omfanget af nødvendige renoveringer er meget stort ift. ejers økonomiske formåen, kan renovering etapeopdeles (se tema 1). Dette særligt ift. ejendomme med energimærke D, E, F eller G, hvor der er mange rentable tiltag i energimærket eller flere stærkt nedslidte bygningsdele.
- Hvis rentable tiltag i energimærket signifikant vil forringe bygningens bevaringsværdi, ikke er foreneligt med en gældende lokalplan, eller har en samlet negativ effekt i en LCA-vurdering, kan krav til gennemførsel af disse fraviges.

Krav til at udføre LCA-vurdering kan fraviges, hvis der fx i lokalplanen er krav om tegltag og der derfor ikke er to eller flere relevante løsninger på tagdækning, som kan sammenlignes. Her fokuseres i stedet på udbudskrav til grænseværdier i miljøvaredeklaration (EPD) for fx det tagmateriale som anvendes. Kravet kan også fraviges, hvis der anvendes genbrugsmaterialer.

Krav til screening ift. cirkulær økonomi kan fraviges, hvis der ikke er større partier af et bygningselement, som udskiftes.

Støttesatser og tilbagebetaling af støtte

Dette afsnit redegør for principper for støtte til bygningsfornyelse. Byfornyelsesloven giver mulighed for at støtte renovering af andels- og ejerboliger med op til 50% eller 75% (afhængig af bevaringsværdi). Loven giver mulighed for at støtte private udlejningsejendomme med op til 100% af udgifter til vedligeholdsarbejder plus indfasningsstøtte til lejernes huslejestigninger som følge af forbedringsarbejder. Herudover giver loven mulighed for at kræve støtten tilbagebetalt i en op til 20-årig periode, hvis ejendommen sælges med fortjeneste.

Støttesatser (kontant støtte)

Støttesatserne i den årlige bygningsrenoveringspulje beregnes som en procentsats af de støtteberettigede arbejder, op til et maksimalt tilskud per bolig. Maksimumsatserne per bolig fastsættes årligt af Teknik- og Miljøforvaltningen forud for åbning af årets ansøgningsrunde, og fremgår af den politiske indstilling, hvor støtten tildeles.

Hovedprincipperne for støttesatser:

33%	Udgangspunkt for støttesats (med max per bolig).
50%	Støttesats for projekter som fastholder en høj bevaringsværdi eller signifikant højner en ejendoms bevaringsværdi (med max per bolig).
75%	Støttesats for merudgiften i et demonstrationsprojekt, i forhold til udgiften til et standardprojekt/kendte løsninger. De resterende støtteberettigede arbejder følger den normale støttesats, inkl. det relevante max beløb per bolig.
Max per bolig	Forvaltningen fastsætter et max beløb per bolig. Max beløbet er højere i ejendomme som kvalificerer sig til at modtage 50% støtte. Max beløbet kan også være højere for ejendomme med 20 eller færre lejligheder. Intet max beløb per bolig for merudgifter som vedrører et demonstrationsprojekt.
Ekstra kontant støtte	Der kan fastsættes et beløb for ekstra kontant støtte til ejendomme som i forbindelse med et renoveringsprojekt samtidig etablerer toilet og/eller bad i boliger som mangler.

Støtten må samlet set ikke overstige den maksimale støttesats fastsat i byfornyelsesloven. Støtten udbetales, når ejendommen har aflagt samlet regnskab for projektet.

Støttesatser i særpuljer beskrives i deres respektive administrationsgrundlag.

Særligt om støtte i private udlejningsejendomme

I private udlejningsejendomme skelnes der imellem "forbedringsarbejder" og "vedligeholdelsesarbejder". Vedligeholdelsesarbejder støttes med kontant tilskud efter satserne beskrevet ovenfor. Forbedringsarbejder medfører en huslejestigning for lejerne, og der gives derfor ikke kontant støtte. Til gengæld gives der indfasningsstøtte til lejernes huslejestigning, så stigningen indfases over 10 år. Støtten udgør to tredjedele af huslejestigningen det første år, og udfases herefter med lige store andele. Hvis den oprindelige lejer flytter, bortfalder støtten.

Tilbagebetaling af støtte

I projekter som modtager tilskud til fysisk renovering stilles der krav vedrørende tilbagebetaling af støtte ved salg. Kravet gælder i en 20-årig periode efter renoveringen, og har til formål at forhindre, at man kan spekulere i at renovere med offentlig støtte med henblik på privat fortjeneste. Der tinglyses en tilbagebetalingsdeklaration på ejendommen.

Krav om hel eller delvis tilbagebetaling af støtte udløses, hvis ejendommen indenfor den 20-årige periode skifter status eller sælges med fortjeneste udover den almindelige prisstigning. Dette gælder for ejerlejligheder enkeltvis, men for hele boligejendommen i andelsforeninger og udlejningsejendomme. I en andelsforening vil andelskronen ikke stige med hele renoveringens værdi før de 20 år er gået, da tinglysningen fremgår som en "eventualforpligtigelse" i regnskabet.

Støtten skal helt eller delvist tilbagebetales, hvis salgsværdien overstiger:

- den offentlige ejendomsvurdering på tidspunktet for arbejdernes begyndelse,
- plus værdien af de (værdiforøgende) støttede og egenfinansierede arbejder i bygningsfornyelsesprojektet,
- plus senere tilførte værdiforbedringer (andre renoveringer).
- Den samlede sum ganges med prisudviklingen for tilsvarende ejendomme i perioden fra skæringsdato for byggeriets afslutning til salgsdatoen.

Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold
Teknik- og Miljøforvaltningen

Prioritering af støtte i bygningsrenoveringspuljen

25-06-2025

Sagsnummer eDoc
2025-0209895

Dokumentnummer i eDoc
2025-0209895-2

Resume
Dette notat viser, hvordan temaerne fra administrationsgrundlag for bygningsfornyelse udmøntes i forvaltningens prioritering af ansøgninger til bygningsrenoveringspuljen. Metoden testes i den igangværende ansøgningsrunde, og vil blive endeligt forelagt som del af indstillingen om tildeling af støtte ultimo 2025.

Prioriteringsmatrix
Den samlede vurdering og prioritering af ansøgninger tager udgangspunkt i deres point-score på tværs af parametre.

Et projekt vil dog altid blive prioriteret øverst, hvis der foreligger en kondemnering i boligkommissionen, eller det fagligt vurderes at ejendommen samlet ville kunne kondemneres med kort frist for udbedring på baggrund af meget væsentlige sundheds- og sikkerhedsmæssige mangler.

Point	Kriterie
Sikkerhed, sundhed og manglende wc/bad (op til 12 point)	
2	Kondemnable sikkerhedsmæssige mangler i ejendommen (kritiske brandforhold eller kritiske forhold i konstruktion)
1	Sundhedsskadelige indeklimaforhold (fugt, skimmel, asbest mv.).
2-4	WC-mangler • +2 hvis der er mindst én WC-mangel. • +4 hvis der er mindst 3 WC-mangler.
2-4	Bad-mangler • +2 hvis >5% af boligerne mangler bad. • +4 hvis >10% af boligerne mangler bad.
1	Ejendommen er stærkt støjplaget (>68 dB) og projektet medfører støjdæmpning.
Grøn omstilling og klimatilpasning (op til 12 point)	
1-2	Eksisterende dårligt energimærke. • +1 hvis energimærke er D eller dårligere. • +2 hvis energimærke er E eller dårligere.
1-3	Energibesparelser gennem renovering • +1 hvis der spares >20 kWh/m2 i projektet (1 energimærke). • +2 hvis der spares >30 kWh/m2 i projektet (1,5 energimærke). • +3 hvis der spares >40 kWh/m2 i projektet (2 energimærker).

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

2	Ejendommen bliver som del af projektet tilsluttet fjern-varme.
1	Projektet arbejder i særlig grad med at reducere CO2-ud-ledning fra materialeforbrug i renoveringen (fx ved gen-anvendelse eller reparation fremfor udskiftning).
1-3	Etablering af solceller • +1 hvis der som del af projektet etableres min. 10 kWp solceller. • +2 hvis der etableres solceller som forsyner boli-gerne med strøm. • +3 hvis der etableres solceller som forsyner boli-gerne med strøm samt batterier som understøtter fleksibelt energiforbrug.
1	Projektet klimasikrer en ejendom med betydelig risiko ift. skybrud, stormflod, varmeøeffekt eller opstigende grund-vand.
Generel nedslidning og arkitektur (op til 5 point)	
1-3	Ejendommen er væsentlig nedslidt (point efter konkret vurdering)
1	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.
1	Projektet hæver signifikant ejendommens bevaringsværdi eller arkitektoniske kvalitet.
Boligsociale forhold (op til 5 point)	
1	Ejendommen ligger i et udsat byområde.
1	Ejendommen ligger i en aktiv områdefornyelse.
1	Over 40% af beboerne er på overførselsindkomst (pen-sion, SU, dagpenge, kontanthjælp mv.).
1	Ejendommens gennemsnitlige boligstørrelse er under 65 m2.
1	Der er 20 eller færre lejligheder i ejendommen.
Demonstrationsprojekt (op til 3 point)	
1-3	Demonstrationsprojekt. Point gives efter konkret faglig vurdering af demonstrationsværdi.