

BYFORNYELSE

BYFORNYELSESTILSKUD

TIL ANDELSBOLIGER OG EJERBOLIGER



SOCIALMINISTERIET



BYFORNYELSESTILSKUD

TIL ANDELSBOLIGER OG EJERBOLIGER

Hvis du bor i en andelsbolig eller en ejerbolig, hvor ejendommen er opført før 1950, og som trænger til renovering eller som uanset opførelsesår har energimæssige mangler, så er det værd at undersøge, om der er mulighed for at få offentligt tilskud til arbejderne efter loven om byfornyelse og udvikling af byer. I denne brochure kan du læse mere om de generelle regler for tilskud til bygningsfornyelse.

Det er kommunerne, der administrerer tilskudsordningen, og mulighederne for at få tilskud kan være forskellige fra kommune til kommune. Nogle kommuner giver kun tilskud til ejendomme i bestemte byområder, til bevaringsværdige

ejendomme eller til bestemte typer af byggearbejder.

Derfor er det vigtigt på et tidligt tidspunkt at kontakte kommunen om tilskudsmulighederne for netop din ejendom.

> Nogle kommuner har nedsat et bygningsforbedringsudvalg, som administrerer tilskudsordningen. Bygningsforbedringsudvalget har sekretariat hos kommunen.





HVILKE GENERELLE BETINGELSER ER DER FOR AT FÅ TILSKUD?

Der kan ydes tilskud til andelsboliger og ejerboliger, som bebos af andelshaveren eller ejeren, og som opfylder mindst én af følgende betingelser:

- > Boligen mangler installationer i form af tidssvarende opvarmning eller wc.
- > Boligen er opført før 1950 og er efter kommunens vurdering væsentligt nedslidt.
- > Boligen har fået udarbejdet energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer.

Hvor kommer pengene fra?

På finansloven er der hvert år afsat en statslig tilskudspulje, som bliver fordelt til de kommuner, der ønsker at støtte byfornyelsesprojekter. De kommuner, der bruger af tilskudspuljen, skal bidrage med et tilsvarende kommunalt tilskud. Staten og kommunen betaler således hver halvdelen af tilskuddet.

Selv om din kommune måske ikke er med i ordningen lige nu, er der mulighed for, at kommunen kan søge om byfornyelsesramme næste år.

På Socialministeriets hjemmeside, www.sm.dk, kan du se de udelte tilskudsrammer til kommunerne.

HVILKE ARBEJDER KAN DER YDES TILSKUD TIL?

Der kan ydes tilskud til istandsættelse af bygningens klimaskærm, nedrivning, afhjælpning af kondemnabile forhold samt til energiforbedrende arbejder, der er nævnt i et energimærke for boligerne. Nogle kommuner har dog fastsat lokale begrænsninger for hvilke arbejder, der kan støttes. Spørg derfor altid kommunen, hvilke arbejder din kommune kan støtte.

Eksempler på arbejder, der kan støttes:

- **Klimaskærm:** Reparation, udskiftning eller fornyelse af tage, ydermure, vinduer, døre og porte, karnapper, altaner og udestuer, fundamenter og indgangspartier.

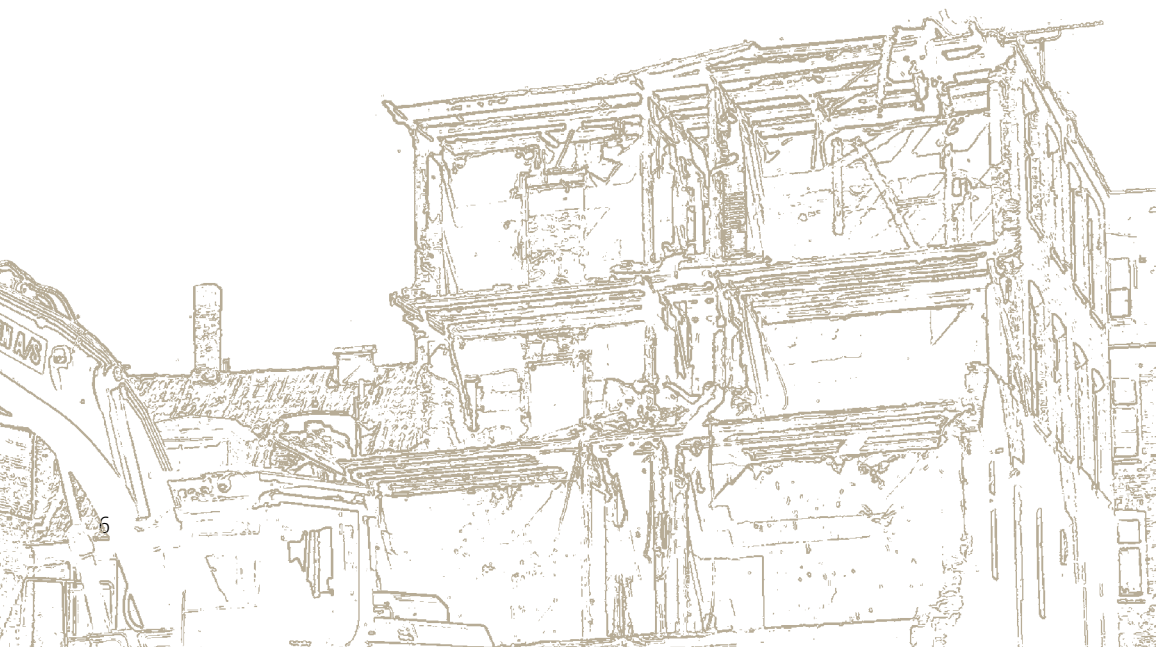
- **Nedrivning:** Når bygningens stand er meget dårlig.

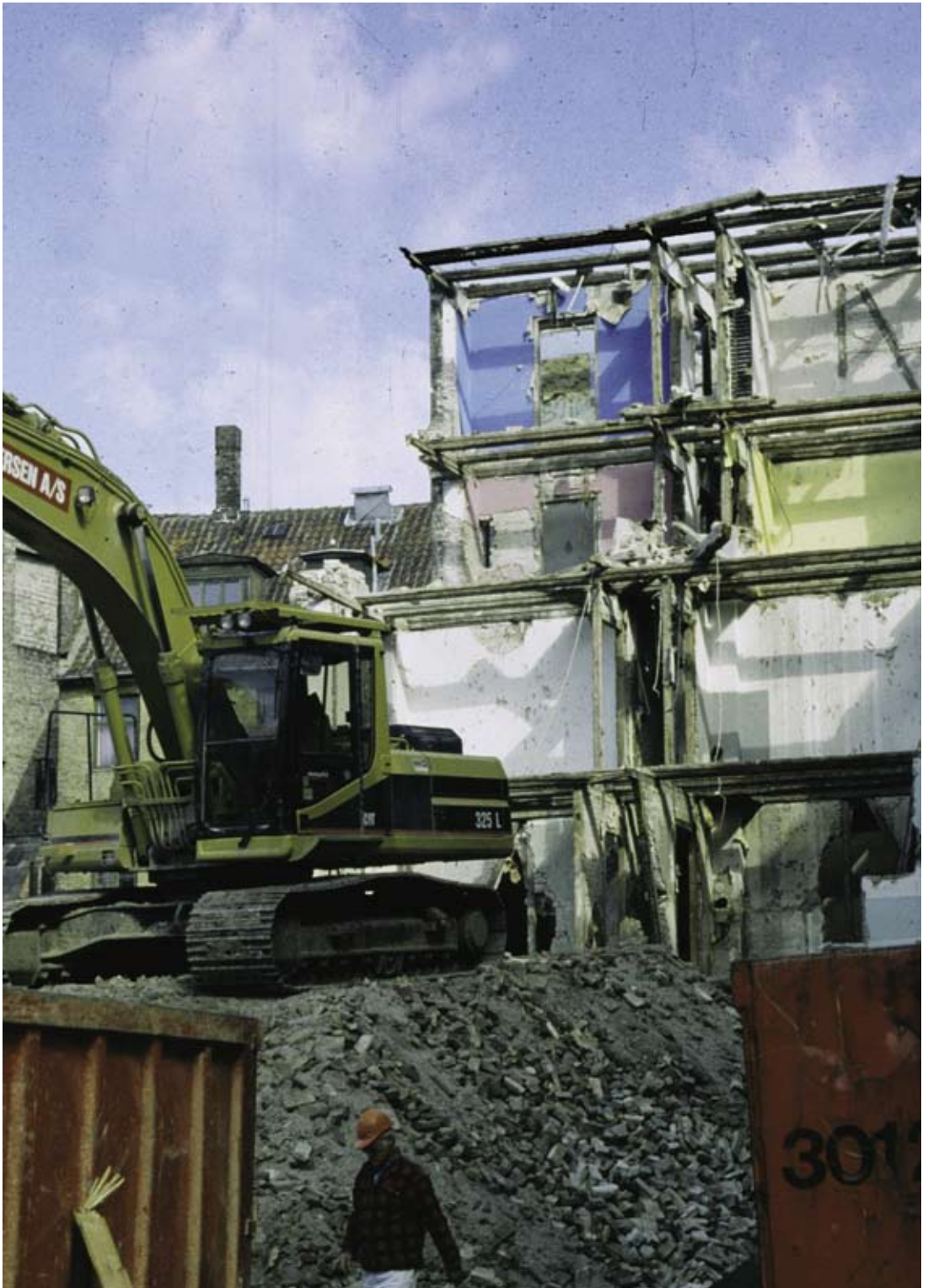
- **Afhjælpning af kondemnabile forhold:** Etablering af toilet i lejligheder uden eget toilet.

- **Energiforbedrende arbejder:** Kan omfatte alle konkrete energiforbedrende foranstaltninger, der er foreslået i energimærkningsrapporten for boligen, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Hvis der er kondemnabile forhold (dvs. sundheds- og brandfare) eller sikkerhedsmæssige mangler (f.eks. vedrørende bygningens konstruktioner), så skal disse mangler altid afhjælpes som led i byggeprojektet som betingelse for, at der kan opnås tilskud. Det er kommunen, der afgør, hvornår der er tale om kondemnabile forhold.

Det vil altid være en forudsætning, at de arbejder, der bliver udført, sikrer eller forøger bevaringsværdien af ejendommen.

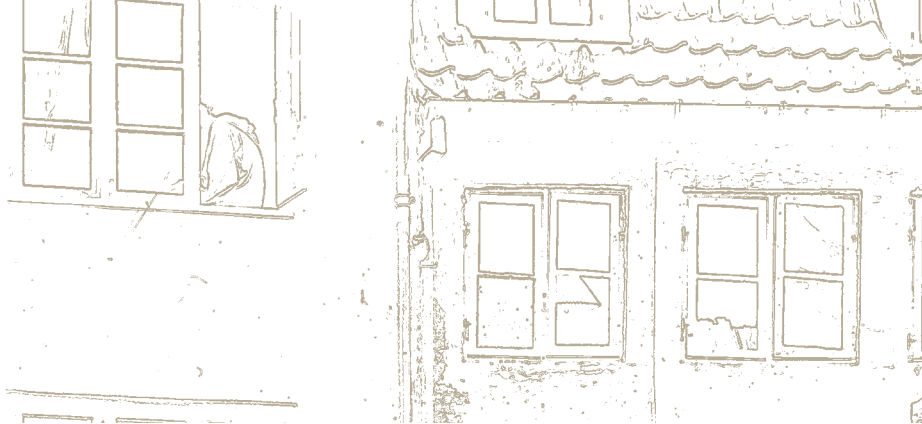






MUSIC ZONES

32



HVORDAN ER ANSØGNINGS- PROCEDUREN?

Ansøgning om tilskud sker ved at indsende et projekt til kommunen. Men inden man er kommet så langt, anbefales det at kontakte kommunen for at få en uformel drøftelse af projektideen og få mere at vide om mulighederne for at få tilskud. Nogle kommuner har også bestemte skemaer, der skal bruges til ansøgningen.

Hvis kommunen er positiv over for projektideen, skal der så fremsendes en egentlig ansøgning, som normalt skal indeholde:

- > Projektbeskrivelse
- > Budget for byggearbejderne
- > Evt. beregning af boligafgiftsstigninger
- > Tidsplan

Hvilke krav kan kommunen stille ved behandlingen af ansøgningen?

Kommunen kan stille krav om oplysninger om projektet og om ejendommens og ejerens økonomi.

Kommunen kan også stille arkitektoniske, miljømæssige eller udførelsmæssige betingelser for at yde støtte. Det kan f.eks. være krav om en bestemt udformning af vinduer og kviste, valg af materialer og farver mv. Kommunen kan også kræve, at bestemte arbejder bliver udført som betingelse for støtte.

Endelig kan kommunen fastsætte frister for arbejdernes gennemførelse og for indsendelse af byggeregnskab.

På grundlag af ansøgningen vil kommunen så give et tilsagn om støtte. Nogle kommuner giver først støttetilsagn, når der foreligger et licitationsresultat.

- > Man må aldrig begynde at udføre arbejderne, før der foreligger et støttetilsagn fra kommunen. I så fald vil der ikke kunne ydes støtte til projektet.

HVILKE UDGIFTER ER STØTTEBERETTIGEDE?

Kommunen opgør i støttetilsagnet de støtteberettigede udgifter, som kan indeholde følgende udgifter:

- > Håndværkerudgifter
- > Nedrivning, opgjort med fradrag af værdistigning på ejendommen
- > Udgifter til arkitekt- og ingeniørbistand
- > Udgifter til byggesagsadministration og anden bygherrebidst (revision mv.)
- > Bygherreudgifter, f.eks. tekniske undersøgelser og forsikring
- > Udgifter til førregistrering
- > Udgifter til udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplan
- > Byggelånsrenter og andre omkostninger i forbindelse med byggelånet (men ikke udgifter i forbindelse med den endelige finansiering)

Eventuel støtte efter anden lovgivning skal fratrækkes de støtteberettigede udgifter.

Skal byggearbejderne udbydes?

Byggearbejderne skal udbydes i konkurrence i henhold til tilbudsloven. Det betyder at:

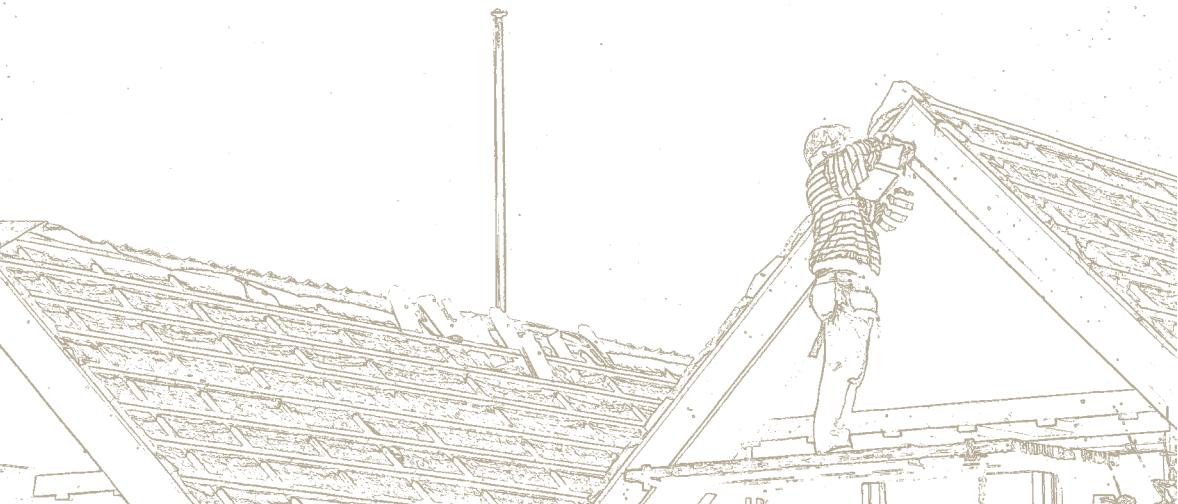
- Hvis håndværkerudgifterne er over 3 mio. kr. ekskl. moms, skal der som udgangspunkt altid afholdes en licitation.
- Hvis håndværkerudgifterne derimod er under 3 mio. kr. ekskl. moms, kan der i stedet indhentes underhåndsbud.

Hvad ydes der tilskud til?

Den samlede støtteberettigede udgift er udgangspunktet for beregningen af tilskud.

Tilskuddene vil normalt kun dække en del af de støtteberettigede udgifter, idet kommunen oftest vil stille krav om, at ejeren selv dækker en andel af udgifterne, eller at ejeren udfører en del af projektet for egen regning.

Den samlede støtteberettigede udgift fordeles på forbedringsudgifter og vedligeholdelsesudgifter i henhold til de principper, der gælder efter lejelovgivningen og huslejenævnets praksis i kommunen.





HVORDAN BEREGNES TILSKUDET?

Tilskuddet kan højst udgøre 25 pct. af de støtteberettigede udgifter, der kan dog ydes fuld støtte til nedrivning med fradrag af værdistigningen på ejendommen.

Tilskuddets størrelse afhænger af de principper, som kommunen eventuelt har fastlagt, eller det følger af en konkret vurdering af det støttebehov, der er for, at projektet kan gennemføres. Det udbetalte tilskud er skattefrit.

Hvis der er tale om en fredet eller bevaringsværdig bygning, kan tilskuddet udgøre op til

$\frac{1}{3}$ af de støtteberettigede ombygningsudgifter. Bevaringsværdige bygninger udpeges af kommunen i kommuneplanen eller lokalplanen. Hvis denne udpegnings ikke har fundet sted endnu, betragtes bygninger som bevaringsværdige, hvis de har fået tildelt en bevaringsværdi fra 1 til 4 i kommuneatlasset, eller ved en konkret vurdering i kommunen.

Tilskuddet udbetales, når byggeregnskabet er godkendt. Kommunen kan dog udbetale et acountotilskud på op til 80 pct., når byggearbejderne i det væsentlige er afsluttede.

HVORDAN FINANSIERES BYGGEPROJEKTET?

Som andelshaver eller ejer kan man selv bestemme, hvordan man vil finansiere byggeprojektet. Den midlertidige finansiering kan ske med byggelån, forhåndslån eller med egenfinansiering. Kommunen vil ofte kræve, at der indhentes 2 tilbud på byggelån, og at der kun medregnes renter svarende til det laveste tilbud.

Den endelige finansiering vil typisk ske med realkreditlån. Som andelshaver eller ejer kan man vælge den lånetype og løbetid, som passer bedst til ens risikoprofil og likviditetsbehov mv., da tilskuddet beregnes uafhængigt af den faktiske finansiering.

> Det anbefales altid at undersøge lånemulighederne grundigt så tidligt i forløbet som muligt. Ofte er det også en fordel at se på mulighederne for omlægning af eksisterende lån samtidig.

Hvilke regler gælder der for udlejede andelsboliger og ejerboliger?

I en andelsboligforening kan der være lejligheder, der er udlejet til lejere. De udlejede boliger kan få tilskud efter de regler, der gælder for udlejningsboliger. Det kan du læse mere om i brochuren: ”BYFORNYELSESTILSKUD til udlejningsejendomme”.

Ejerlejligheder eller andre ejerboliger, der er udlejet, kan ligeledes få tilskud efter reglerne for udlejningsboliger.

Hvad sker der, hvis projektet ændres efter igangsætningen?

Når byggearbejderne er i gang, kan der nogle gange opstå uforudsete merudgifter eller for-

sinkelser i projektet. Det er vigtigt, at bygherren straks kontakter kommunen for at få kommunens stillingtagen til ændringerne og til en eventuel ansøgning om forhøjet tilskud.

Hvis der foretages ændringer i projektet, som ikke er godkendt af kommunen, eller hvis byggegenskab ikke indsendes inden for den frist, der er fastsat, kan tilskuddet bortfalde.

Kan tilskuddet blive krævet tilbagebetalt?

Kommunen beregner, om tilskuddet skal tilbagebetales helt eller delvis, hvis ejendommen senere skifter status eller sælges, og der opnås en gevinst, som overstiger den sædvanlige ejendomsprisstigning i den forløbne periode.

Overdragelse til medejer, ægtefælle og livsarving er dog undtaget.

Kommunen tinglyser en deklaration på ejendommen om tilbagebetalingsforpligtelsen. I den forbindelse fastlægger kommunen også, hvor mange år tilbagebetalingspligten skal gælde. Der kan højst være tale om 20 år.

Tilbagebetalingspligten gælder ikke ved salg af de enkelte andele til en ny andelshaver, men tilskuddet skal fragå ved opgørelsen af værdien af foreningens formue i den fastsatte periode.

Er der mulighed for at blive genhuset?

Nej, andelshavere og ejere har normalt ikke mulighed for at få stillet en anden lejlighed til rådighed. Hvis byggearbejderne omfatter afhjælpning af kondemnable forhold, kan der dog blive tale om genhusning.



Hvilke klagemuligheder er der?

Kommunens afgørelser vedrørende tilskud mv. kan ikke indbringes for andre administrative instanser.

Bliver byggearbejderne omfattet af en forsikringsordning?

Byggearbejderne bliver omfattet af en særlig forsikringsordning under Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB). Det gælder dog ikke mindre byggearbejder.

Forsikringsordningen indebærer, at fonden gennemfører eftersyn af ejendommen. Hvis der konstateres byggeskader efter ombygningen, kan ejeren få dækning af op til 95 pct. af udgifterne. Det kræver dog, at ejeren efterlever BvBs anvisninger.

På www.bvb.dk kan du få mere at vide om BvB. Her kan du også læse om, hvordan man undgår byggeskader.





HOVEDPUNKTER I FOR- LØBET AF EN STØTTESAG:

- > Undersøg kommunens retningslinier for tilskud.
- > Spørg om ansøgningsprocedure og skemaer.
- > Kontakt eventuelt en teknisk rådgiver til udarbejdelse af projektidé.
- > Diskutér projektideen i andelsboligforeningens eller ejerlejlighedsforeningens bestyrelse.
- > Orienter eventuelle lejere om projektideen og hør deres eventuelle ønsker og idéer.
- > Bed kommunen om en uformel drøftelse af projektidé og støttemuligheder.
- > Kontakt realkreditinstitut og bank om finansieringsmuligheder.
- > Kontakt en teknisk rådgiver til udarbejdelse af projektforslag.
- > Afhold generalforsamling i andelsboligforeningen eller ejerforeningen, hvis projektet forudsætter vedtagelse på en generalforsamling.
- > Indsend projektforslag med budget til kommunen til foreløbig behandling.
- > Afhold licitation.
- > Indsend licitationsresultatet til kommunen til godkendelse.
- > Arbejderne igangsættes.
- > Byggeregnskab indsendes inden for den frist, som kommunen har fastsat.

HVOR KAN JEG FÅ MERE AT VIDE?

På Socialministeriets hjemmeside, www.sm.dk, kan du finde frem til de relevante lovbestemmelser, bekendtgørelser og vejledninger, som gælder på byfornyelsesområdet.

Bestilling: Socialministeriet
Lovekspeditionen
Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon: 33 92 93 00
E-mail: p-lex@sm.dk
Telefontid: man-fre kl. 10.30-12.00 & 13.00-15.00

Pjecen kan hentes på www.sm.dk

Titel: Byfornyelsestilskud til andelsboliger og ejerboliger
Udgiver: Socialministeriet
Udgivelsesår: 2010
Udgave: 4. udgave
Oplag: 1. oplag / 2.000 eksemplarer
Trykt udgave: ISBN 978-87-7546-117-2
Elektronisk udgave: ISBN 978-87-7546-118-9
Layout: Balle Grafik
Tryk: GP-Tryk A/S
Foto: Jens V. Nielsen: s. 1, 3, 4 og 15
Jørgen Jørgensen: s. 7, 8, 11 og 13

