



Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet

Byfornyelsesstøtte til andelsboliger og ejerboliger

Byfornyelse



Byfornyelsesstøtte til andelsboliger og ejerboliger

Hvis du bor i en andelsbolig eller en ejerbolig, hvor ejendommen er opført før 1960, og som trænger til renovering, er det værd at undersøge, om der er mulighed for at få støtte til arbejderne efter loven om byfornyelse og udvikling af byer. Der er også mulighed for at få støtte til en ejendom, som har energimæssige mangler - uanset hvornår ejendommen er opført.

I denne pjece kan du få et overblik over de generelle regler for støtte til bygningsfornyelse, herunder hvad der kan ydes støtte til, ansøgningsprocedure mv.

Pjecen kan give inspiration til at komme i gang med bygningsfornyelse, men for at komme videre er det nødvendigt at kontakte kommunen. Der kan også søges oplysninger [her](#)

Det er kommunerne, der administrerer støtteordningen, og mulighederne for at få støtte kan være forskellige fra kommune til kommune. Nogle kommuner giver kun støtte til ejendomme i bestemte byområder, til bevarelsesværdige ejendomme eller til bestemte typer af byggearbejder.

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

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

Hvilke generelle betingelser er der for at få støtte?

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

- Boligen mangler installationer i form af tidsvarende opvarmning, wc eller bad
- Boligen er opført før 1960 og efter kommunens vurdering væsentligt nedslidt
- Boligen har fået udarbejdet energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedring.

Hvor kommer pengene fra?

På finansloven er der hvert år afsat en statslig pulje, som bliver fordelt til de kommuner, der har et byfornyelsesbehov. De kommuner, der bruger af puljen, skal oftest bidrage med et tilsvarende kommunalt tilskud.

Selv om din kommune ikke har fået en byfornyelsesramme, har kommunen dog mulighed for at yde støtte efter byfornyelsesloven - men uden refusion fra staten.



Eksempel på en ejendom der trænger til renovering

.....

Nærmere oplysninger findes i lov om byfornyelse og udvikling af byer [her](#)

På Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets hjemmeside kan du se de uddelte udgiftsrammer til kommunerne [her](#)

Hvilke arbejder kan der ydes støtte til?

Der kan ydes støtte til istandsættelse af bygningens klimaskærm, etablering af bad, afhjælpning af kondemnabile forhold samt til energiforbedrende arbejder, der er nævnt i et energimærke for boligerne.

Der kan også ydes støtte til nedrivning, til etablering af offentligt tilgængeligt byrum og til fjernelse af skrot og affald.

Der er endvidere mulighed for at kommunalbestyrelsen kan yde støtte til istandsættelse af erhvervslokalers klimaskærm beliggende i en bygning, der indeholder både erhverv og beboelse.

De fleste kommuner har dog fastsat særlige regler for, hvilke arbejder, der kan støttes, ligesom byens størrelse mv. kan have stor betydning. 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. Der kan dog ikke med støtte bygges nyt til.

Afhjælpning af kondemnabile forhold: etablering af toilet i boliger uden eget toilet – men også til etablering af bad.

Energiforbedrende arbejder: kan omfatte alle konkrete energiforbedrende foranstaltninger (inkl. rapporten), der er foreslået i energimærkningsrapporten for boligen, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Nedrivning – og evt. nyt byrum: Når bygningens stand er meget dårlig, kan der gives

støtte til nedrivning. Og i byer under 5.000 indbyggere kan der gives støtte til, at der indrettes et offentligt tilgængeligt byrum på en ejendom, hvor bygningen er nedrevet med hjemmel i byfornyelsesloven.

Fjernelse af skrot og affald fra ejendomme i byer under 5.000 indbyggere og i det åbne land.

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 støtte. Det er kommunen, der afgør, hvornår der er tale om kondemnabile forhold.

Hvordan er ansøgningsproceduren?

Ansøgning om støtte sker ved at indsende et projektforslag til kommunen. Før du udfylder ansøgningen, bør du kontakte kommunen for at få en uformel drøftelse af projektidéen og få mere at vide om mulighederne for at få støtte. Nogle kommuner har også bestemte skemaer, der skal bruges til ansøgningen.

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

- **Projektbeskrivelse**
- **Budget for projektet**
- **Evt. beregning af boligudgifterne**
- **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 kan kommunen give et tilsagn om støtte. Nogle kommuner giver først tilsagn om støtte, når projektet har været i udbud.

Man må ikke begynde at udføre det fysiske arbejde, før der er opnået tilsagn om støtte fra kommunen.



Hvilke udgifter er støtteberettigede?

Kommunen opgør i tilsagnet de støtteberettigede udgifter, som bl.a. kan indeholde følgende udgifter:

- Udgifter til istandsættelse, nyindretning, nedrivning og oprydning.
- Udgifter til arkitekt- og ingeniørbistand
- Udgifter til byggesagsadministration og anden bygherre-bistand (revision mv.)
- Byggherreudgifter, f.eks. tekniske undersøgelser og forsikring
- Udgifter til før-registrering
- Udgifter til udarbejdelse af drifts- og vedligeholdelsesplan
- Byggelånsrenter og andre omkostninger i forbindelse med byggelånet

Anden støtte til samme projekt skal fratrækkes, så projekthaver ikke opnår dobbeltbetaling for udgifterne.

Ved nedrivning skal udgiften opgøres med fradrag af en eventuel værdistigning på ejendommen som følge af nedrivningen, hvilket kan være udfordrende, da mange dårligt beliggende ejendomme kan være vanskelige at sælge.

Skal projektet i udbud?

Projektet 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.

Kommunen har mulighed for at godkende, at projektet udføres af bygherren selv eller bygherrens egne ansatte (arbejde i eget regi) på områder, hvor der er fornødne faglige kompetencer. I så fald skal kommunen bl.a. kontrollere, at såvel prisen som kvaliteten af det arbejde, bygherren udfører, er rimelig, og at timeforbruget er dokumenteret.

Der kan læses nærmere om de støtteberettigede udgifter [her](#)

Link til udbudsportalen, hvor der kan findes yderligere vejledning om udbud [her](#)

Hvordan beregner kommunen støtten til dig?



*Nedrivning af kondemneret
ejendom med op til 100% støtte*

50 %:

Støtten kan være på op til 50 % af de støtteberettigede udgifter, og det er tilfældet for de almindelige boligernes istandsættelser.

75 %:

Til bevaringsværdige ejendomme kan støtten dog være op til 75 % af de støtteberettigede udgifter. Bevaringsværdige bygninger udpeges af kommunen i kommuneplanen eller lokalplanen. Hvis denne udpegning ikke har fundet sted endnu, betragtes bygninger kun som bevaringsværdige, hvis de har fået tildelt en bevaringsværdi fra 1 til 4 i kommuneatlasset eller ved en konkret vurdering i kommunen.

100 %:

Til nedrivning og til etablering af offentligt tilgængeligt byrum kan der ydes op til 100 % af de støtteberettigede udgifter.

Støttens størrelse afhænger af de principper, som kommunen eventuelt har fastlagt, eller det følger en konkret vurdering af det støttebehov, der er, for at projektet kan gennemføres. Den udbetalte støtte er skattefri.

Støtten udbetales, når byggeregnskabet er godkendt. Kommunen kan dog udbetale en aconto-støtte på op til 80 pct., når byggearbejderne i det væsentlige er afsluttede. De fleste kommuner vælger at vente med en samlet udbetaling til efter endelig godkendelse for at opnå en hurtig og mere enkel sagsgang.



1



En ejerlejlighedsejendom med behov for udvendig vedligeholdelse

Hvordan finansieres byggeprojektet?

Som andelsboligforening eller ejer kan man selv bestemme, hvordan man vil finansiere byggeprojektet – såvel den midlertidige i byggeperioden som den endelige finansiering.

Den midlertidige finansiering kan ske med byggelån, forhåndslån eller med egenfinansiering. Kommunen kan kræve, at der indhentes 2 tilbud på byggelån, og at der kun medregnes renter svarende til det laveste tilbud, såfremt kommunen vælger at støtte udgifter af den slags.

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. Kommunen yder ikke støtte til den endelige finansiering.

Det anbefales altid at undersøge lånemulighederne grundigt så tidligt i forløbet som muligt. Ofte kan det være 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 om i "Guide til ombygning i private udlejningsejendomme" [her](#)

Ejerlejligheder eller andre ejerboliger, der er udlejet, kan ligeledes få støtte efter reglerne for udlejningsboliger. Man bør dog altid drøfte disse forhold med kommunen på forhånd.

Du kan læse mere om principperne på ovenstående link.

Hvad sker der, hvis projektet ændres efter igangsætningen?

Når byggearbejderne er i gang, kan der opstå uforudsete merudgifter eller forsinkelser i projektet. Det er vigtigt, at bygherren straks kontakter kommunen for at få kommunens stillingtagen til ændringerne og til en eventuel ansøgning om forhøjet støtte. Flere kommuner har den praksis, at evt. tilkomne uforudsete udgifter ikke støttes.

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

Kan støtten blive krævet tilbagebetalt?

Kommunen beregner, om støtten skal tilbagebetales helt eller delvist, hvis ejendommen senere skifter status - f.eks. hvis boligen overgår til erhverv - eller sælges, og der opnås en gevinst, som overstiger den sædvanlige ejendomsprisstigning i den forløbne periode.

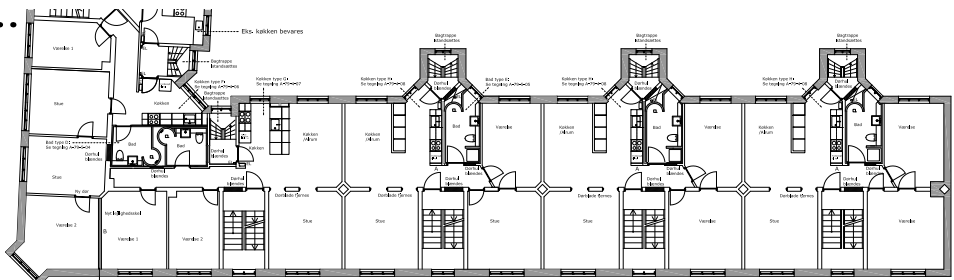
Overdragelse til medejer, ægtefælle og livsarving er dog altid undtaget.

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, og der er ingen minimumsløbetid. Mange kommuner graderer løbetiden på deklarationen i forhold til størrelsen af støtten.

For projekter med tilsagn efter 1. januar 2015 gælder dog, at kommunen ikke behøver at tinglyse deklaration om evt. tilbagebetaling, såfremt der kun er ydet en mindre støtte. Der er en vejledende grænse på 50.000 kr., men det er kommunen selv, der vurderer, hvornår der er tale om en mindre støtte.

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.



Eksempel på en plantegning fra et renoveringsprojekt, hvor der bl.a. redogøres for ændringer i indretning og installationer i lejlighederne.



Eksempel på en facadetegning i et renoveringsprojekt, hvor det er vigtigt at bevare de oprindelige arkitektoniske detaljer og dermed ejendommens historie

Hvilke klagemuligheder er der?

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

Bliver byggeprojektet omfattet af en forsikringsordning?

Byggeprojektet kan blive omfattet af en særlig forsikringsordning under Byggeskadefonden vedrørende Bygningsforsyelse (BvB).

Da forsikringsordningen ikke er obligatorisk ved mindre byggearbejder, er der ikke så mange sager med støtte til ejer- og andelsboligforeninger, der bliver omfattet.

Der findes ikke en beløbsgrænse for, hvornår et byfornyelsesprojekt er omfattet af ordningen, men vejledende anvender mange kommuner en grænse på omkring 600.000 - 700.000 kr. ekskl. moms.

Forsikringsordningen indebærer, at BvB 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 forløbet af en støttet sag:

Undersøg kommunens retningslinjer for støtte.

Spørg om ansøgningsprocedure og -skemaer.

Kontakt gerne en teknisk rådgiver til udarbejdelse af projektidé.

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 evt. generalforsamling i andelsboligforeningen eller ejerforeningen.

Indsend projektforslag med budget til kommunen til foreløbig behandling.

Afhold licitation/indhent tilbud.

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?

Du er velkommen til at kontakte Kontoret for Byfornyelse og Udvikling af Byer i Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet på e-mailadresse byfornyelse@uibm.dk eller telefon nr. 61 98 40 00, hvis du har spørgsmål til reglerne om bygningsfornyelse.

På Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets hjemmeside kan du finde frem til de relevante lovbestemmelser, bekendtgørelser og vejledninger, som gælder på byfornyelsesområdet. Se mere [her](#)

Samme sted kan hentes nærmere oplysninger og inspiration. F.eks. kan der hentes information om Bygningsforbedringsudvalg og i afsnittet Guide til ombygning i andelsboligejendomme er en række gode råd til løbende vedligeholdelse og forbedring. I Byfornyelsesdatabasen og under Publikationer kan hentes inspiration i analyser, rapporter og håndbøger på byfornyelsens områder.

- Vejledning om kondemnering, se [her](#)
- Pulje til landsbyfornyelse, se [her](#)

Kolofon:

Byfornyelsesstøtte til andelsboliger og ejerboliger

Publikationen er udgivet af:
Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Publikationen er udarbejdet af:
sbs rådgivning A/S (advokat Mogens Dam Lentz)

Konsulentbidrag undervejs: sbs rådgivning A/S

Fotos:
Mogens Dam Lentz

Illustrationer:
sbs rådgivning A/S

Ved manglende rettighedstilkendegivelse,
kontakt venligst sbs rådgivning A/S

Layout:
sbs rådgivning A/S (Elin Bendixen)

ISBN Tryk: 978-87-93396-40-1

ISBN Elektronisk: 978-87-93396-39-5



Boliger omkring en historisk og stemningsfuld baggård

