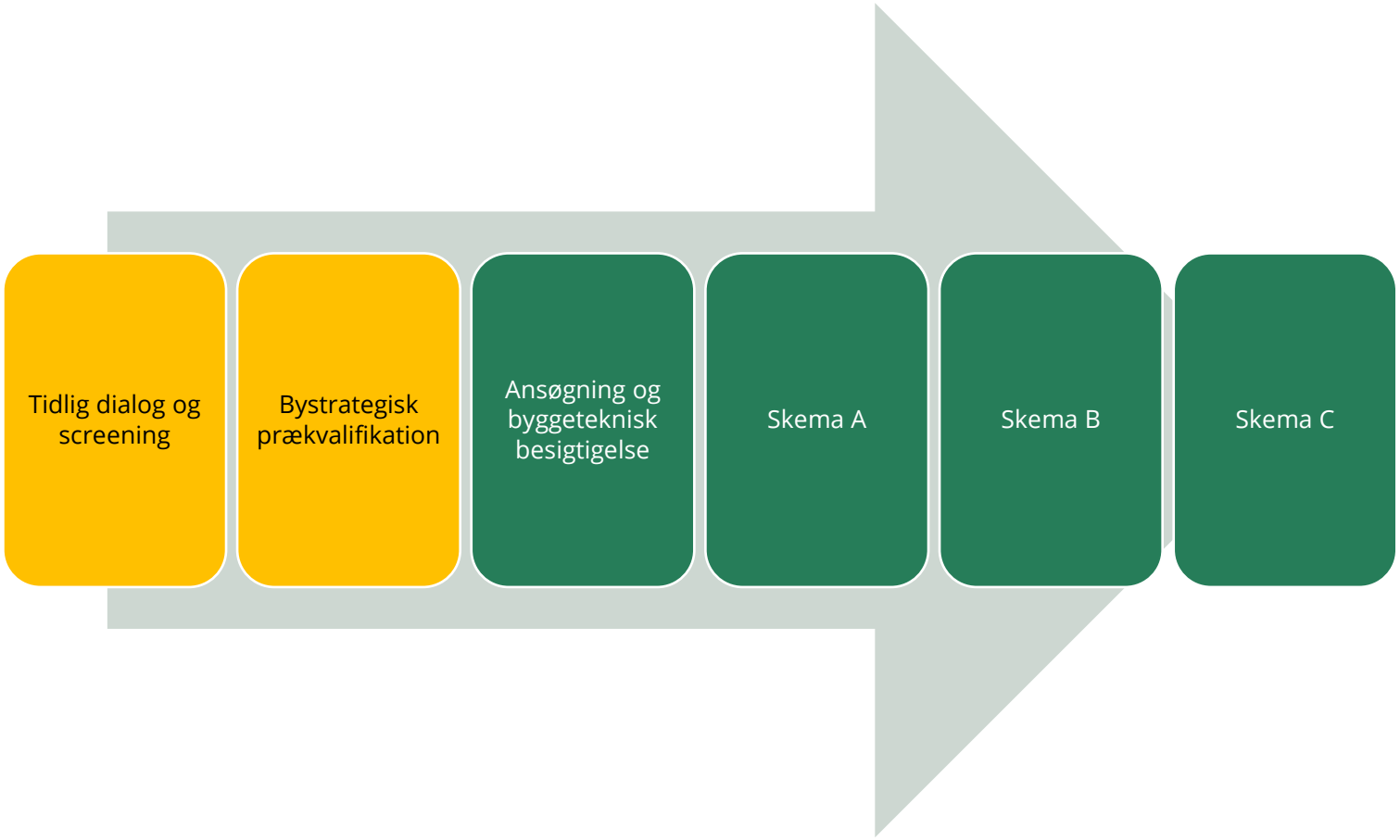
LANDSBYGGEFONDEN

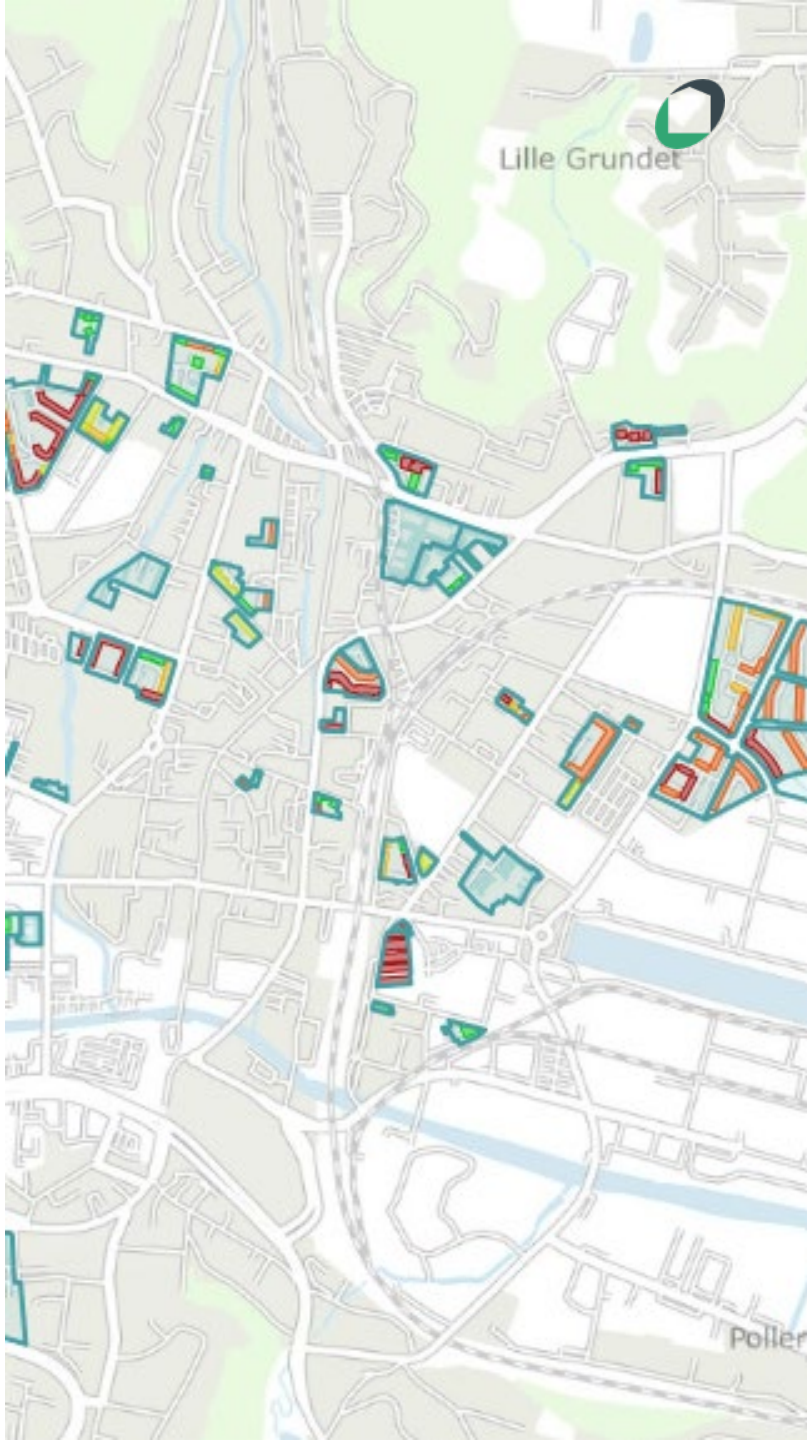
Tidlig dialog – bystrategisk screening

Fra byggesag til bystrategisk screening

11-11-2026

Proces for renoveringsstøttesager





Først byen – så bygningerne

Bygningen og dens renoveringsbehov er typisk udgangspunktet for boligorganisationerne

s t y r k e t

1. **Først byen**
   Boligmarkedet og afdelingens fremtidige rolle
2. **Derefter bygningerne**
   Byggeskader og de konkrete indsatser

Derfor en tidlig dialogfase: bystrategisk screening, dialogmøde og prækvalifikation.

R E G U L A T I V E T

§ 4. Det er en forudsætning for støtte, at der udarbejdes en helhedsplan … med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af **afdelingens konkurrencemæssige** og bygningsmæssige problemer.

§ 1. … Støtte kan kun ydes til ekstraordinære arbejder.



Tidlig dialog ligger før ansøgningen

TIDLIG DIALOG



Formål

Tidlig, fælles afklaring af afdelingens fremtidige rolle i byen – i et 30-årigt perspektiv

Tre parter

Boligorganisation, kommune og Landsbyggefonden tager stilling på et fælles, datadrevet grundlag

Effekt

Færre sene ændringer i projektets grundlæggende retning og en mere målrettet sagsbehandling samt færre rådgiverydelser

Fem trin

1 Fælles datagrundlag

HVEM

Landsbyggefonden

DOKUMENT

Screeningsrapport

2 Bystrategisk screening

HVEM

Boligorganisation og kommune

DOKUMENT

Screeningsskema

3 Indledende vurdering

HVEM

Landsbyggefonden

DOKUMENT

Samlet indledende vurdering

4 Dialogmøde

HVEM

Alle tre parter

DOKUMENT

Screeningsrapport og Screeningsskema

5 Prækvalifikation

HVEM

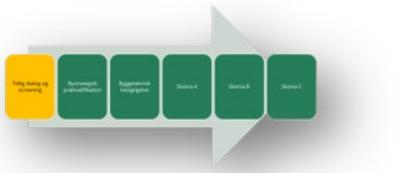
Landsbyggefonden

DOKUMENT

Vurderingsnotat og opsamling

Beslutning

Prækvalificeres sagen – og i hvilken retning?



Screeningsrapporten

TRIN 1 2 3 4 5

Det fælles, datadrevne udgangspunkt for boligorganisation, kommune og Landsbyggefonden

9 afsnit om byen, boligmarkedet og afdelingen

I drift i nye renoveringssager siden udgangen af oktober 2026

Automatisk dannet

Register- og markedsdata

Faste tærskler

Fastsat af Landsbyggefonden

Lokalplaner

Hentes fra den offentlige plandatabase. AI bruges til at screene planerne og udvikle rapporten – kontrolleret ved stikprøver

Ikke en afgørelse

Trafiklysene markerer datamønstre; selve vurderingen foretager Landsbyggefonden senere i forløbet

★ Landsbyggefondens Datavarehuse og data som fundament

Bystrategisk screeningsrapport - Eksempel

LANDSBYGGEFONDEN
En selvejende institution – stiftet af de almene boligorganisationer

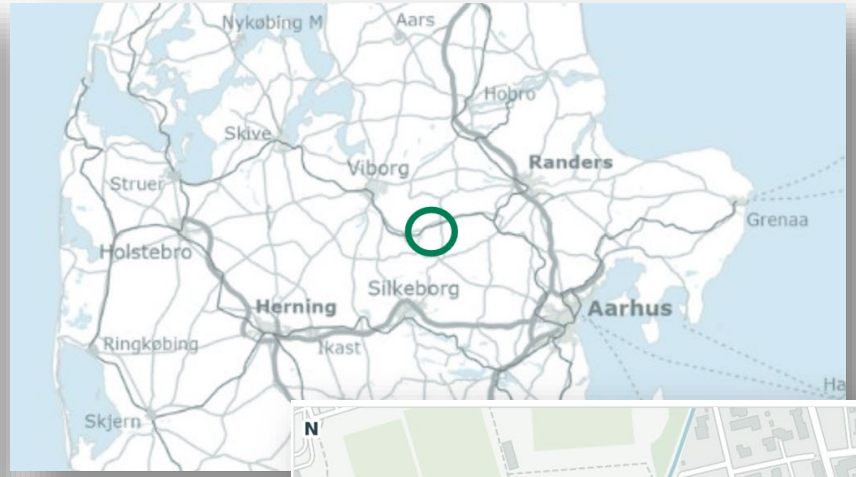
BYSTRATEGISK SCREENINGSRAPPORT

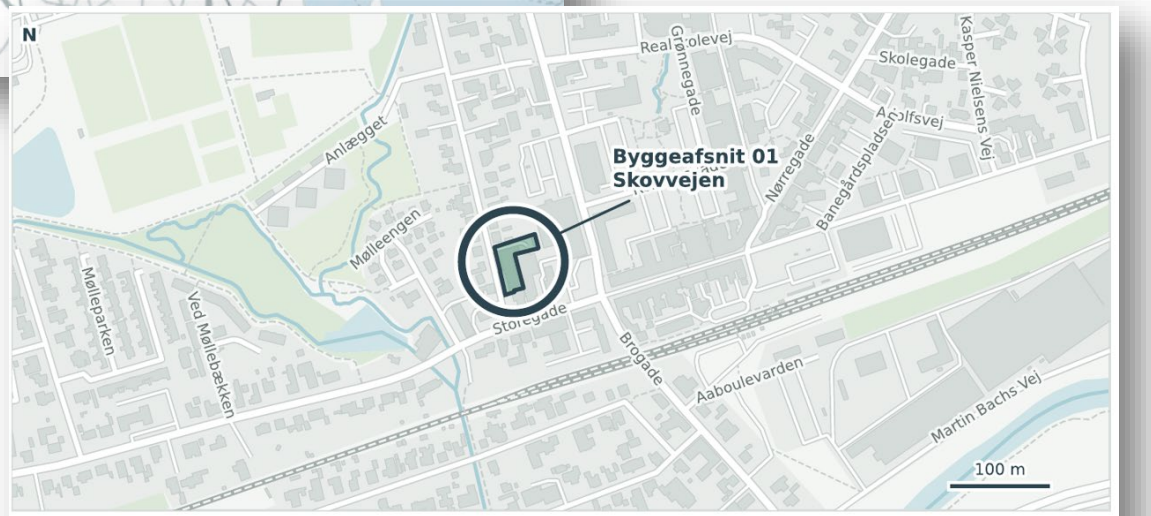
Bjerringbro

Viborg Kommune · LBF-nr. 0387330

LBF-nr.	0387330
Boligorganisation	Boligselskabet Sct. Jørgen, Viborg
Afdeling	330, Bjerringbro
Screeningens fokus	Byggeafsnit 01
Kommune	Viborg
By	Bjerringbro (postnr. 8850)
Rapportdato	16. august 2026

Rapporten er det fælles datadrevne udgangspunkt for boligorganisation, kommune og Landsbyggefonden i den bystrategiske screening og prækvalifikation. Trafiklysene er regelbaserede klassifikationer af de viste data; rapporten indeholder ikke Landsbyggefondens endelige samlede vurdering eller anbefaling. Rapporten anvendes som reference ved udfyldelse af det bystrategiske screeningsskema.





Kilde: LBF's afdelings- og byggeafsnitsgeometri. Den markerede flade viser byggeafsnit 01. Vejkort: © OpenStreetMap-bidragsydere. Geometri modtaget og vejkort hentet 13. august 2026.

Overblik – trafiklys

MARKEDSDYNAMIK

- ✓ Husstandsudvikling (2016–2025)
- ✓ Husstandsudvikling (2020–2025)
- ! Boligkapacitet pr. husstand

HUSLEJENS KONKURRENCEEVNE

- ✓ Huslejeniveau ift. sammenlignelige almene boliger

STYRKE I EJERBOLIGMARKEDET

- ! Prisudvikling i kommune og postnummerområde (10 år)

MÅLGRUPPE-MATCH

- ! Andel 18–29-årige i lokalområdet
- × Fremskrivning 18–29-årige

STRUKTUREL UDBUDSRISIKO

- ! Tomme ungdomsboliger
- ! Pres fra planlagt boligudbygning

AFSTANDE TIL HANDEL, TRANSPORT OG UDDANNELSE

- ✓ Tog
- ✓ Bus
- ✓ Dagligvarebutik

✓ Robust situation / understøtter udvikling ! Opmærksomhedspunkt × Tegn på strukturel ubalance

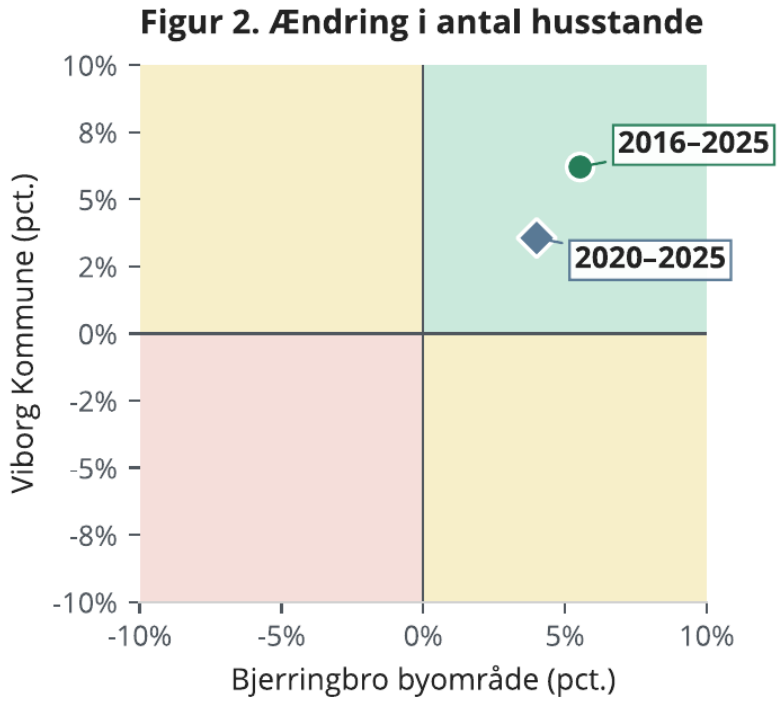
DET VISER

Husstandene vokser, huslejen er konkurrencedygtig, og der er kort til tog, bus og dagligvarer. Rødt: fremskrivningen af de 18–29-årige.

SPØRGSMÅL TIL DIALOGEN

Hvor skal dialogen gå i dybden?

Afsnit: Husstandsudvikling i kommune og by



DET VISER

Antallet af husstande er vokset i både Viborg Kommune og Bjerringbro – i begge perioder.

SPØRGSMÅL TIL DIALOGEN

Hvilke husstande er det, der kommer til – og efterspørger de afdelingens boliger?

Afsnit: Ejerboligmarkedet

+6,43 %
Prisudvikling, Viborg Kommune, 2020K3–2025K3
Kilde: Finans Danmark, BM010

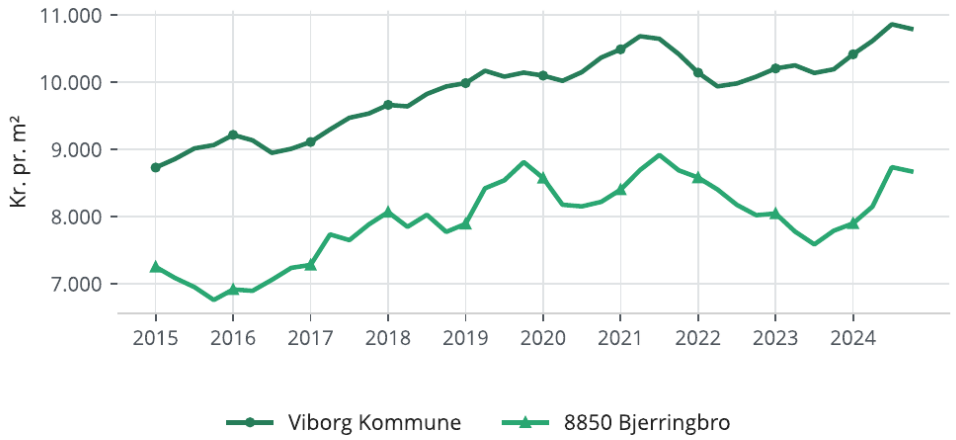
−1,56 %
Prisudvikling, Bjerringbro, 2020K3–2025K3
Kilde: Finans Danmark, BM011

22,4 %
Prisudvikling, hele landet — parcel-/rækkehuse, 2020K3–2025K3
Kilde: Finans Danmark, BM010

32,5 %
Prisudvikling, hele landet — ejerlejligheder, 2020K3–2025K3
Kilde: Finans Danmark, BM010

Note: Kommune- og postnummerserien vises som firekvartalers glidende gennemsnit. Landsændringerne er direkte nøgletal for 2020K3–2025K3.

Figur 3. Udvikling i ejerboligpriser, 2015–2025



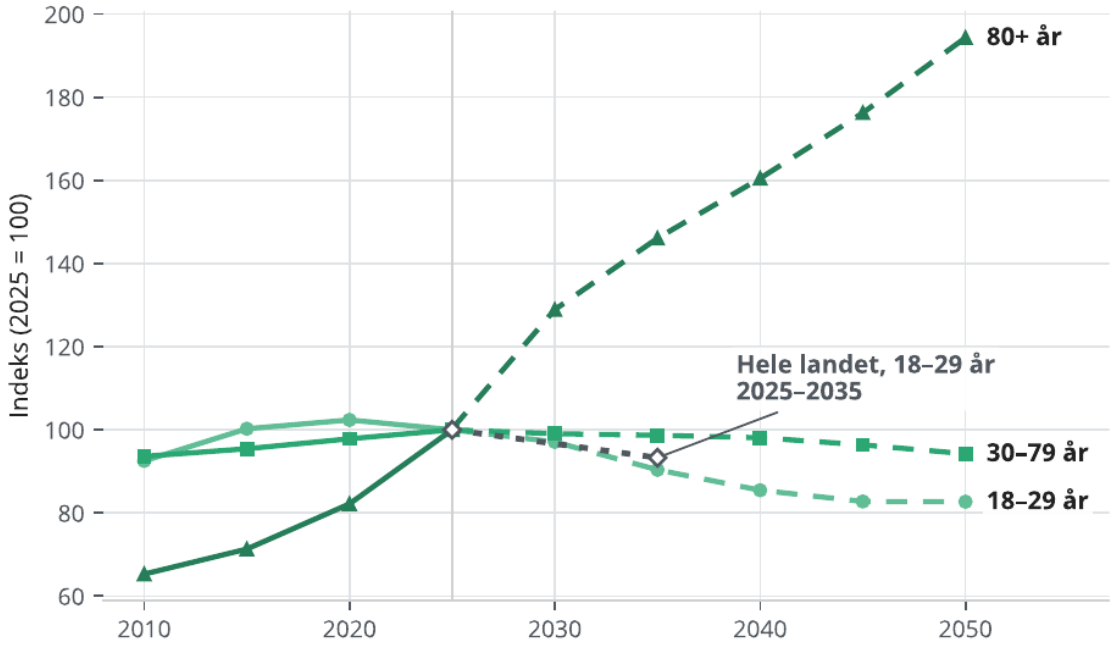
Note: Firekvartalers glidende gennemsnit for Viborg Kommune og postnummer 8850 Bjerringbro. | Kilde: Finans Danmark, BM010 og BM011

DET VISER

Priserne er steget i kommunen, men faldet en smule i Bjerringbro over fem år – langt under landsudviklingen.

Afsnit: Det demografiske billede

Figur 4. Udvikling i befolkningen pr. aldersgruppe, Viborg Kommune

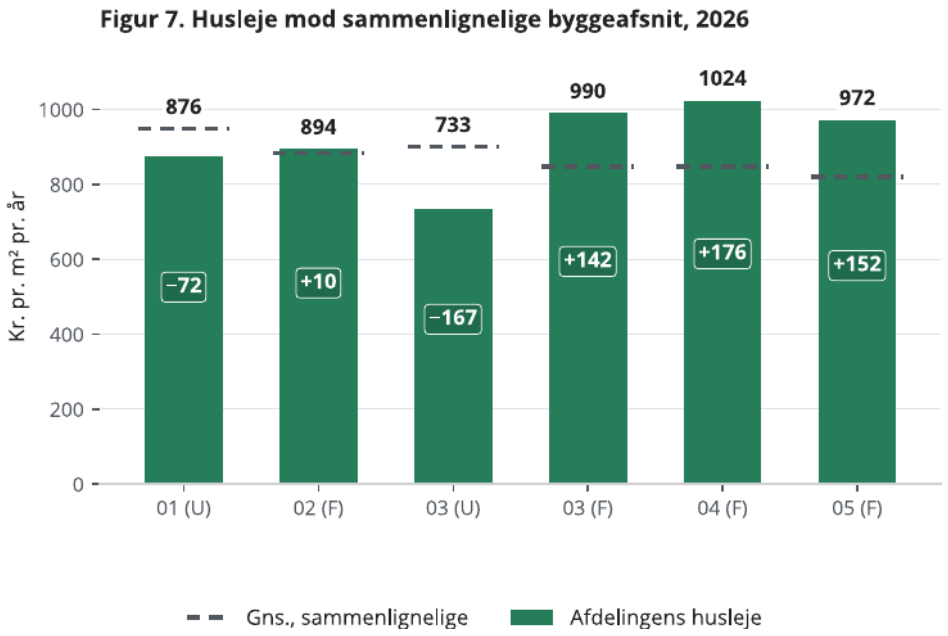


Note: Indeks 2025 = 100. Optrukket = historik; stiplet = fremskrivning; prikket grå = landsplan for 18–29 år. | Kilde: Danmarks Statistik, FOLK1A og FRKM125

DET VISER

De 18–29-årige fremskrives at falde 9,6 % frem mod 2035 – mere end på landsplan. Gruppen over 80 år vokser markant.

Afsnit: Husleje mod sammenlignelige boliger



DET VISER

Ungdomsboligerne i 01 ligger 72 kr. pr. m² under benchmark. Familieboligerne i 03–05 ligger 142–176 kr. over.

SPØRGSMÅL TIL DIALOGEN

Hvor meget kan huslejen bære efter en renovering?

Bystrategisk screeningsskema

TRIN

1 2 3 4 5

A

Markeds- og konkurrence-situation

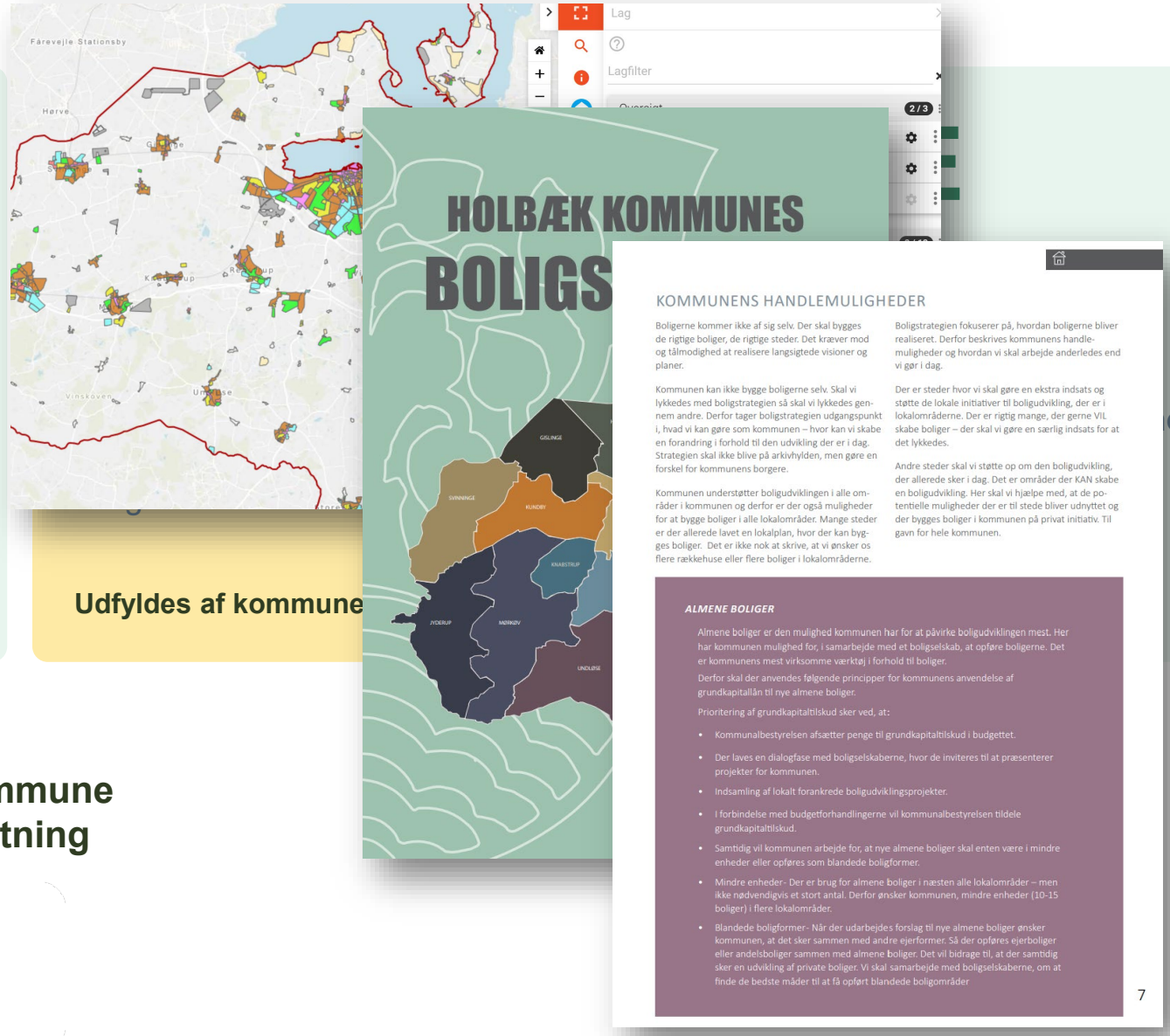
Position på det lokale boligmarked, udfordringer og venteliste

B

Sociale og styringsmæssige bindinger

Fx udlejningsaftaler og kombineret udlejning

Udfyldes af kommune



Udfyldes af boligorganisation og kommune i fællesskab – fælles refleksion og retning

13

Fra data og lokal viden til prækvalifikation

Screeningsrapporten
Data om byen og afdelingen
Landsbyggefonden

Boligorganisationens viden
Tabel A, B, D og E
Boligorganisationen

Kommunens planer
Tabel C
Kommunen

3
Samlet indledende vurdering
inkl. økonomisk og byggeteknisk screening

4
Dialogmøde
alle tre parter

Prækvali-fikation
aftale om næste skridt

Dialogmødet

TRIN

1 2 3 4 5

Landsbyggefonden indkalder og udarbejder dagsordenen

Boligorganisation, kommune og Landsbyggefonden – ledere og medarbejdere, ikke rådgivere

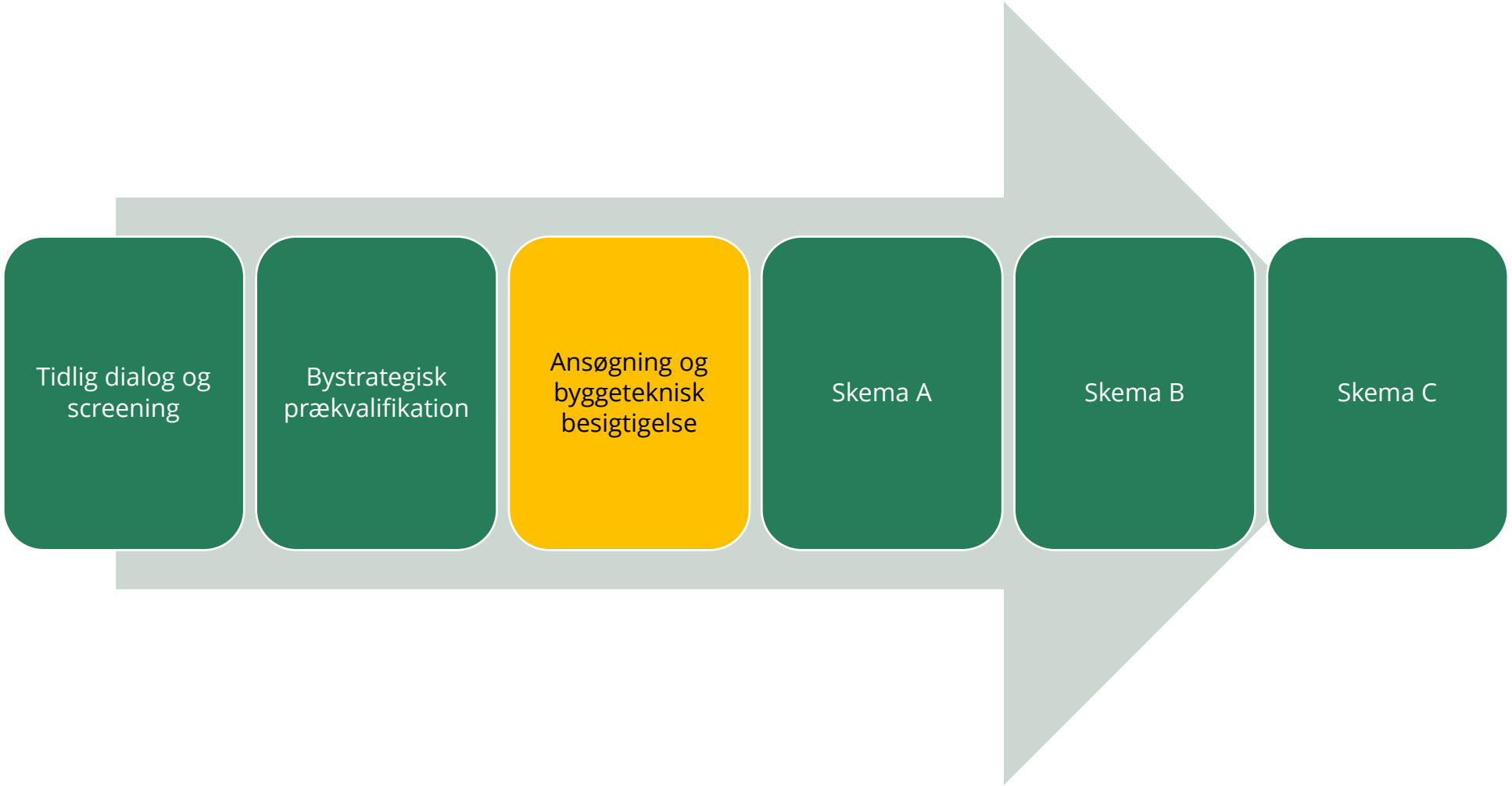
Online, 45–60 minutter

Skriftlig opsamling sendes bagefter til boligorganisation og kommune

FAST DAGSORDEN

1. Præsentationsrunde
2. Boligorganisationen: boligafdelingen og området
3. Kommunen: bystrategisk og bosætningsmæssigt fokus
4. Fælles drøftelse af screeningsskema og opmærksomhedspunkter
5. Landsbyggefonden: særlige forhold om bystrategi, byggeteknik og økonomi
6. Aftaler om næste skridt

Proces for renoveringsstøttesager



Gode råd: renoveringsprocessen

1 **Start med byen**

Spørg: Hvilken rolle skal afdelingen have om 20–30 år?

2 **Tag kommunen med fra start**

Kommunen udfylder tabel C – inviter dem ind tidligt

3 **Brug screeningsrapporten aktivt**

Gennemgå den f.eks. med boligorganisationens bestyrelse, og notér jeres spørgsmål

4 **Kontakt en bystrateg tidligt**

Og opret sagen i Driftsstøtteportalen, når I er klar