Tjek.VOL.2

på Fonden For Blandede Byer



Poul Schmith
KAMMERADVOKATEN

ERIK(Arkitekter)

Forord – Fonden for blandede byer

Denne guide er et led i vores serie "Tjek på", som er udarbejdet i et samarbejde mellem Arkitekt Sebastian Soelberg fra **ERIK(**Arkitekter) og Advokat Henrik Meden fra Advokatfirmaet Poul Schmith. Guiden udspringer af vores fælles ønske om at gøre Fonden for Blandede Byer mere tilgængelig og anvendelig for dem, der arbejder med boligudvikling, planlægning og alment byggeri i praksis.

Fonden rummer et væld af muligheder – men også komplekse regelsæt, tekniske begreber og forskelligartede støtteordninger. Med denne guide har vi forsøgt at skabe overblik, fremhæve centrale støttemuligheder og oversætte reglerne til et anvendeligt sprog, som kan bruges både i indledende idéfaser og i konkrete projektforløb.

Vi har valgt at fokusere på en række af de mest anvendelige og aktuelle puljer, som vi oplever, at mange kommuner og boligorganisationer enten allerede arbejder med eller bør kende til.

Version 2.0 – opdateret 4. september 2026
Med lovændringen, der trådte i kraft den 4. september 2026, er flere af fondens ordninger blevet justeret, og nye muligheder er kommet til. Denne version 2.0 er derfor opdateret, så den afspejler de gældende regler og rammer – til hjælp for kommuner, boligorganisationer og rådgivere, der arbejder strategisk med bosætning.

Du er altid velkommen til at række ud til os, hvis du har spørgsmål, input eller konkrete overvejelser om, hvordan fondens muligheder kan bringes i spil i netop jeres projekt.

Sebastian M. Soelberg
Partner, Arkitekt og markedschef
Almene boliger | **ERIK**(Arkitekter)
T: 22 22 93 30 | M: seso@erik.dk

Henrik Meden
Partner, advokat
Poul Schmith | Kammeradvokaten
T: 21 14 73 39 | M: heme@kammeradvokaten.dk





ERIK(Arkitekter)

ERIK er en landsdækkende tegnestue med særligt fokus på det almene byggeri. Vi har mangeårig erfaring med både nybyggeri, renovering og transformation – ofte i tæt samarbejde med Landsbyggefonden og boligorganisationer over hele landet.

Vores tilgang til det almene tager udgangspunkt i helheden: beboere, byrum og bæredygtighed tænkes sammen fra start til slut. Vi har indgående kendskab til beboerdemokrati, lovgivning og byggetekniske forhold, og vi arbejder strategisk og arkitektonisk for at udvikle nye måder at bo alment på – tilpasset både nutidens behov og fremtidens krav.

Samtidig er vi specialiseret i arbejdet med bevaringsværdig arkitektur og transformation af eksisterende bygninger. Vi har solid erfaring med at revitalisere ældre bygningskultur og gentænke funktioner, så historiske kvaliteter bevares, samtidig med at bygningerne tilpasses nye formål og brugere.

Poul Schmith

Poul Schmiths erfaring med at bistå almene boligorganisationer og almene administrationsorganisationer er baseret på mange års erfaringer.

Det har givet os en dyb indsigt i den almene boligsektors særlige karakter, behov og udfordringer. Det gælder navnlig nybyggeri, renoveringer, tvister i entrepriser og lejeforhold, samspillet mellem boligorganisationen og administrations organisationen og ikke mindst beboerdemokratiet.

Poul Schmiths størrelse som Danmarks største advokathus betyder, at vi har udviklet en omfattende specialisering på alle områder af relevans for boligorganisationer og administrationsorganisationer med nogle af landets dygtigste advokater inden for området.



Almenboligloven § 89c

§ 89c. Af de beløb, der efter § 89 a overføres til nybyggerifonden, overføres 10.000 mio. kr. fra 2022 til fonden for blandede byer. Fonden for blandede byer har til formål at bidrage til skabelsen af blandede byer gennem fremme af billige almene boliger..

Stk. 2. Af beløbet på 10.000 mio. kr., jf. stk. 1, kan 5.000 mio. kr. overføres til staten i perioden 2022-2031 i henhold til de bevillinger, der fastsættes på de årlige finanslove

Hvorfor en fond for blandede byer?

Danske byer er under forandring. Mange steder er boligpriserne høje, og det er blevet vanskeligere for mennesker med almindelige eller lave indkomster at finde en bolig – især i de større byer. Det skaber øget risiko for social opdeling, hvor beboersammensætningen i forskellige byområder bliver mere ensidig, og hvor udsatte eller ressourcesvage grupper presses ud.

Denne udvikling har igennem flere år været genstand for politisk opmærksomhed, da den udfordrer centrale værdier i den danske velfærdsmodel: lige adgang til bolig, social mobilitet og muligheden for at leve i blandede lokalsamfund. Særligt i byerne er uligheden på boligmarkedet blevet et symbol på bredere sociale skel, som kræver aktiv politisk handling.

På den baggrund indgik Regeringen, Dansk Folkeparti, SF, Enhedslisten og Kristendemokraterne i november 2021 en politisk aftale med titlen: "Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed." Siden er fondens rammer blevet justeret, senest med lovændringen, der trådte i kraft den 4. september 2026.

Aftalen er en del af en større politisk dagsorden om at sikre sociale, økonomiske og geografiske balancer i samfundet. Ambitionen er at understøtte byer, hvor mennesker med forskellige indkomster og livsvilkår kan bo side om side.

Dermed er fonden også et konkret redskab i kampen mod boligsegregation, parallelsamfund og den sociale arv – temaer, som i stigende grad har præget den politiske debat om byudvikling og boligpolitik.

Fonden skal fremme udviklingen af socialt og økonomisk blandede byområder gennem støtte til opførelse og udvikling af almene boliger – med særlig vægt på de grupper, som ellers har svært ved at finde fodfæste på boligmarkedet.

Samtidig har fonden et klart socialpolitisk sigte. Den skal bidrage til at:

- **Afhjælpe hjemløshed**
- **Forbedre boligforhold for ældre og personer med handicap**
- **Fremme nye boligformer som bofællesskaber og fleksible boligløsninger**
- **Understøtte en bedre udnyttelse af den eksisterende boligmassen**

Fonden finansieres gennem midler fra Nybyggerifonden, som siden oprettelsen i 1999 har haft til formål at støtte nybyggeri af almene boliger.

Det er lejernes egne penge, som de almene boligorganisationer indbetaler til Landsbyggefonden, og en del af disse midler kanaliseres nu til Fonden for Blandede Byer.

Bofællesskabet Televang

Genanvendelse af udtjent daginstitution i Tårnby, der transformeres og fortættes til alment bofællesskab.

Bygherre:	**PAB/FA09**
Arkitekt:	**ERIK**(Arkitekter)
Ingeniør:	**ABC rådgivende ingeniører**
Juridisk bistand:	**Poul Schmith**

Ansøger om:
Pulje vedrørende bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger

Pulje til omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger





Hvilke støttepuljer er der i fonden for blandede byer?

Fonden for Blandede Byer tilbyder støtteordninger til opførelse, omdannelse og tilpasning af almene boliger. Støtteordningerne kan opdeles i tre kategorier og administreres af Social- og Boligstyrelsen samt Landsbyggefonden.

Kategori 1: Støtte til opførelse af almene boliger:

Grundkøbslån: Lån til køb af byggegrunde til almene boliger. Lånet kan dække forskellen mellem 15 % af maksimumsbeløbet og de samlede grundudgifter. (§ 119 a) (Landsbyggefonden)

Seniorbofællesskaber: Landsbyggefonden kan yde grundkapitallån, så kommunens grundkapitallån reduceres til en tredjedel ved etablering af almene seniorbofællesskaber. (§ 118 b) (Landsbyggefonden)

Særligt billige almene familieboliger: Tilskud til etablering af almene familieboliger med lav husleje. Tilskuddet forhøjes markant med lovændringen af 4. september 2026. (§ 98 e) (Social- og Boligstyrelsen)

Almene boliger på småøer: Tilskud til boligudvikling på småøer. Ordningen forlænges til 2028. (§ 98 d) (Social- og Boligstyrelsen)

Almene boliger i ø-kommuner og på Bornholm: Tilskud til boligbyggeri i geografisk udfordrede områder frem til 2028. (§ 98 d, stk. 4) (Social- og Boligstyrelsen)

Kategori 2: Støtte til særlige målgrupper og sociale formål:

Midlertidig huslejenedsættelse: Midlertidig nedsættelse af huslejen for boligsøgende med akut behov og lav betalingsevne. Ordningen forlænges til 2031. (§ 98 f)
(Social- og Boligstyrelsen)

Erhvervelse af ustøttede beboelsesejendomme: Støtte til boligorganisationers erhvervelse og omdannelse af beboelsesejendomme til almene boliger. Støtterammen reduceres. (§ 142 d) (Social- og Boligstyrelsen)

Erhvervelse og omdannelse af erhvervsejendomme: Støtte til omdannelse af f.eks. kontor- og industribygninger til almene boliger. Tilskuddet ændres til et rentefrit lån. (§ 119 d) (Social- og Boligstyrelsen)

»Vi ser lige nu et boligmarked, der i stigende grad gør det vanskeligt for helt almindelige mennesker at bosætte sig i byer som København og Aarhus. […] Derfor skal vi have bygget flere almene boliger, så vores største byer også fremover har plads til mennesker med forskellige indkomster og livssituationer..«.

4. september 2026. Jacob Mark, børne-, ældre- og boligminister.

Kategori 3: Støtte til renovering, fortætning og bæredygtighed:

Fortætning med nye almene boliger: Tilskud til forbedringsarbejder i eksisterende afdelinger ved fortætning. Det maksimale bidrag pr. ny bolig forhøjes, mens den samlede ramme reduceres. (§ 98 g) (Social- og Boligstyrelsen)

Renovering og tilpasning til ældres behov: Støtte til ombygning og modernisering af almene boliger, så de bliver mere ældrevenlige. (§ 92 d) (Landsbyggefonden)

Forsøg med almene boliger og byområder til ældres behov: Støtte til udvikling og afprøvning af løsninger, der tilpasser almene boliger og boligområder til ældres behov.
(Administreres af Landsbyggefonden)

Bæredygtige løsninger i alment byggeri: Fokus på klima-, energi- og miljøforbedringer i nybyggeri og renovering. (§ 92 b)
(Landsbyggefonden)

Scan koden: Puljer, der administreres af Landsbyggefonden

Scan koden: Puljer, der administreres af social og Boligstyrelsen

Fuglestien

Fortætning af eksisterende afdeling med etableringen af 95 blandede boliger for unge, enlige, familier og mennesker med neurodivergens.

Bygherre:	**Glostrup Boligselskab**
Bygherrerådgiver:	**KUBEN management**
Arkitekt:	**ERIK**(Arkitekter)
Ingeniør:	**ABC rådgivende ingeniører**

Ansøger om:
Pulje vedrørende bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger



GRUNDKØBSLÅN

I nogle byområder er grundpriserne så høje, at det er svært at bygge almene boliger inden for maksimumsbeløbet. Grundkøbslånet fra Fonden for Blandede Byer gør det muligt at etablere almene boliger i områder med høje grundudgifter.

Lånet er især relevant for boligorganisationer og kommuner, der ønsker at udvikle blandede byområder, f.eks. stationsnære områder eller områder med stort boligbehov. Lånet dækker den del af de samlede grundudgifter, der overstiger 15 % af maksimumsbeløbet.

Formål og ramme

Fonden for Blandede Byer kan i perioden 2022–2031 yde grundkøbslån til etablering af almene boliger i områder, hvor de samlede grundudgifter ikke muliggør byggeri inden for maksimumsbeløbet.

Den samlede ramme er 1.778 mio. kr.

Grundkøbslånet kan højst dække den del af de samlede grundudgifter, der overstiger 15 % af anskaffelsessummen (maksimumsbeløbet) Grundkøbslånet fastsættes endeligt af Landsbyggefonden i forbindelse med kommunalbestyrelsens godkendelse af den endelige anskaffelsessum.

Hvad dækker lånet?

De samlede grundudgifter omfatter bl.a.:

køb af byggegrund
byggemodning
jordbundsundersøgelser
ekstrafundering og pilotering
fjernelse af forurenet jord
stikledninger til vand, el og kloak
interne veje og arealer
renter af grundkøbesummen
grundskatter frem til byggestart
Der gælder en række betingelser:

Kommunen skal yde 28 % af grundkøbslånet.

Antallet af ledige almene familie- og ungdomsboliger m.v. i kommunen må ikke overstige 2 %.

Hvis lokalplanen indeholder krav om en andel almene boliger, kan der kun gives tilsagn til almene boliger ud over den andel, lokalplanen kræver. Det gælder også lokalplaner vedtaget efter 1. juli 2022 med krav om 25 % almene boliger.

Landsbyggefonden lægger ved vurderingen bl.a. vægt på grundpriserne, byggemulighederne og andelen af almene boliger i den pågældende by eller bydel.

Ansøgningsfrister og midler

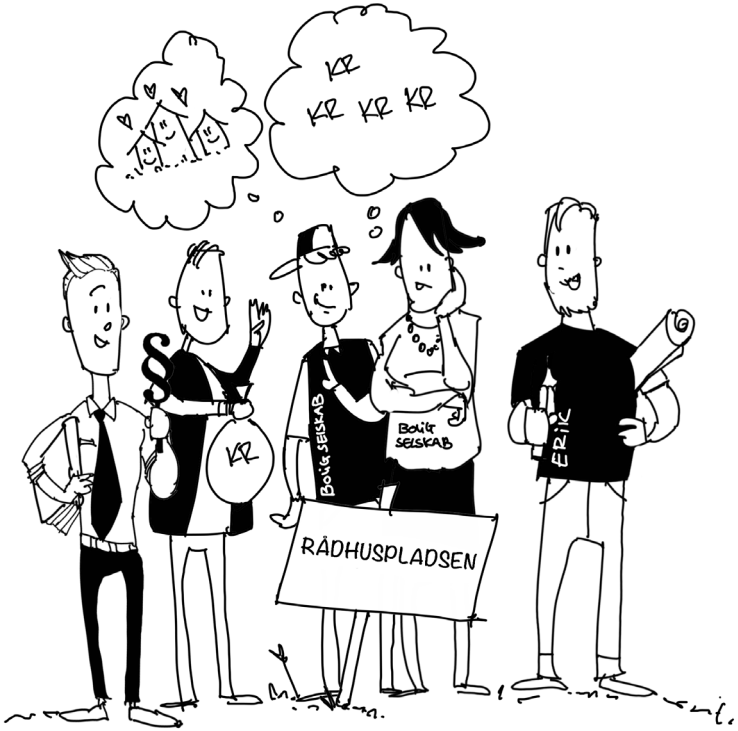
Der er som udgangspunkt to årlige ansøgningsfrister til grundkøbslån: 1. februar og 1. oktober. I særlige tilfælde kan ansøgninger behandles uden for fristerne.

Når der er givet tilsagn om grundkøbslån, skal kommunalbestyrelsen senest 6 måneder efter tilsagnet have godkendt skema A.

Hvis skema A ikke godkendes inden fristen, bortfalder tilsagnet.

Der kan i særlige tilfælde dispenseres fra fristen efter en konkret og begrundet ansøgning.

(Administreres af Landsbyggefonden)



Hvordan søger man

Pulje til grundkøbslån til etablering af almene boliger

Ansøgning om grundkøbslån sker elektronisk via Landsbyggefondens selvbetjeningsløsning. Projektet skal på ansøgningstidspunktet være indberettet i BOSSINF-STB på kladde status 10.

Ansøgningen skal indeholde:
Beskrivelse af boligprojektet

Oplysninger om de samlede grundudgifter, oplysninger om boligledighed og lokalplanforhold og kommunens tilsagn om 28 % medfinansiering.

Sagsbehandling og vurdering:
Landsbyggefonden vurderer ansøgningen ud fra grundpriser, byggemuligheder og andelen af almene boliger i den pågældende by eller bydel.

Der foretages en konkret vurdering af ansøgningerne inden for den årlige bevillingsramme.

Erhvervsejendomme til almene boliger

I takt med den øgede efterspørgsel på boliger og udfordringerne med at finde egnede grunde til nyt byggeri er omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger blevet en stadig mere relevant mulighed. Puljen til omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger er oprettet for at udnytte eksisterende bygninger og konvertere dem til boliger, hvilket både kan afhjælpe boligbehovet og bidrage til en mere bæredygtig byudvikling. Puljen giver støtte til projekter, der omdanner tomme eller underudnyttede erhvervsejendomme til boliger og dermed fremmer en mere effektiv brug af byens rum og eksisterende ressourcer.

Formål og ramme

Puljen skal give almene boligorganisationer bedre mulighed for at bidrage til den blandede by – særligt i områder med høje boligpriser og begrænset adgang til byggegrunde. Puljen gør det muligt at omdanne eksisterende erhvervsejendomme til almene boliger og på den måde:

Skabe flere betalelige boliger i centrale og attraktive byområder

Udnytte eksisterende ejendomme og bygningsmasse

Understøtte omdannelse frem for nybyggeri i tætte bymiljøer

Rammerne for puljen er reguleret nærmere i almenboliglovens § 119 d.

Hvad kan der søges støtte til?

Der kan søges støtte til køb og ombygning af erhvervsejendomme, der ikke anvendes til boligformål. Formålet er at gøre omdannelsen økonomisk mulig, når projektets anskaffelsessum overstiger maksimumsbeløbet for alment nybyggeri. Støtten kan højst svare til den del af anskaffelsessummen, der overstiger maksimumsbeløbet. Med lovændringen af 4. september 2026 ydes støtten som et rentefrit lån, der skal tilbagebetales senest 50 år efter ejendommens ibrugtagelse. Det er en forudsætning, at kommunen yder støtte efter almenboliglovens § 115.

Krav og kriterier for at få støtte

For at komme i betragtning til støtte skal følgende være opfyldt:

Ejendommen skal ligge i en by med mindst 20.000 indbyggere

Boligledigheden i kommunen må ikke overstige 2 %

Projektet skal være indberettet i BOSSINF (kladde 10)

Boligorganisationen skal kunne dokumentere, at der er tilstrækkelig egenkapital eller adgang til den

Kommunen skal erklære, at ejendommen ligger centralt i byen, og at der er et særligt behov for flere økonomisk tilgængelige boliger netop dér

Ansøgningsfrister og midler

Puljen er finansieret med i alt 675 mio. kr. frem til 2031. Der er to årlige ansøgningsrunder:

1. maj – regional fordeling af midler

2. oktober – national ramme



Hvordan søger man

Pulje til omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger

Ansøgning om midler til erhvervelse og omdannelse af erhvervsejendomme sker elektronisk til Social- og Boligstyrelsen. Ansøgningen skal indeholde:

Betinget købsaftale eller dokumentation for forhandlinger med sælger, udskrift fra tingbogen, redegørelse for projektets økonomi og langtidsbudget, plan for vedligehold og fornyelse, kommunal erklæring om, at kriterierne er opfyldt, kort begrundelse for, hvorfor kommunen vurderer, at ansøgningen bør imødekommes, skitseforslag efter styrelsens vejledende disposition.

Kommunen skal desuden indberette byggeriet i BOSSINF-STB.

Sagsbehandling og vurdering

Social- og Boligstyrelsen vurderer ansøgningerne på grundlag af kriterierne i bekendtgørelsen. Der lægges blandt andet vægt på:

Behovet for almene boliger i lokalområdet, ejendommens centrale placering, ejendommens egnethed til ombygning, det forventede huslejeniveau, boligorganisationens økonomiske kapacitet og andelen af almene boliger i området.

Ved mange egnede ansøgninger prioriteres projekter, der skaber flest betalbare almene boliger i områder med et dokumenteret behov.

Radiofabrikken TO-R

På den historiske grund bygger AAB 24 ungdomsboliger og 42 familieboliger i de bevaringsværdige bygninger – og opfører derudover 17 nye familieboliger.

Bygherre: **AAB**
Juridisk bistand: **Poul Schmith**

Ansøgt om:
Pulje til omdannelse af erhvervsejendomme til almene boliger





Seniorbofællesskaber

Med de nye regler fra 4. september 2026 er der etableret en ny støtteordning til seniorbofællesskaber. Formålet er at gøre det lettere at etablere almene familieboliger som seniorbofællesskaber og dermed skabe flere boliger med fællesskab og trygge rammer for ældre. Ordningen finansieres med 500 mio. kr. fra Fonden for Blandede Byer i perioden 2026–2031.

Formål og ramme

Ordningen skal gøre det mere attraktivt for kommuner og boligorganisationer at etablere seniorbofællesskaber og på den måde:

Skabe flere almene boliger målrettet seniorer

Understøtte fællesskab og sociale relationer

Give ældre mulighed for at blive boende i almene boliger i trygge og fællesskabsorienterede rammer

Ordningen er reguleret i almenboliglovens § 118 b.

Hvem kan søge?

Det er kommunalbestyrelsen, der kan søge Landsbyggefonden om støtte. Boligorganisationen skal indgå aftale med kommunen om udlejning af boligerne.

Hvad består støtten af?

Landsbyggefonden kan give tilsagn om, at kommunens grundkapitallån reduceres til en tredjedel af den normale kommunale grundkapital. De resterende to tredjedele finansieres gennem Fonden for Blandede Byer.

Hvem kan bo i seniorbofællesskabet?

Seniorbofællesskaber er bofællesskaber for personer over 55 år uden hjemmeboende børn. Kommunen og boligorganisationen kan aftale en højere aldersgrænse for indflytning, f.eks. 60 eller 65 år.

Krav og kriterier

For at få støtte skal:

Boligerne etableres som almene familieboliger til brug for et seniorbofællesskab

Kommunalbestyrelsen og boligorganisationen indgå aftale om udlejning

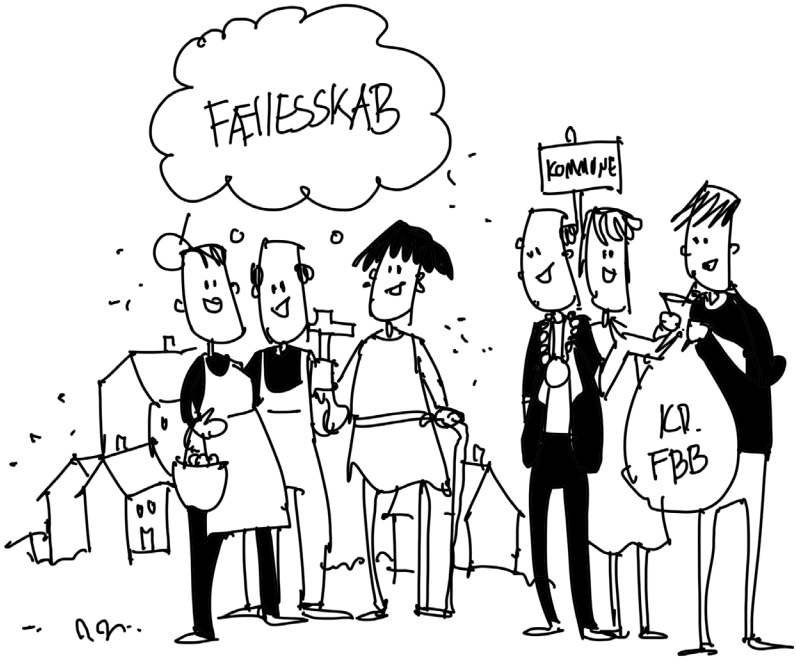
Beboerne være over 55 år og uden hjemmeboende børn, medmindre der aftales en højere aldersgrænse

Hvis boligerne ikke længere anvendes som seniorbofællesskab, skal kommunens grundkapitallån igen udgøre den fulde kommunale grundkapital.

Hvornår kan man søge?

Ordningen gælder i perioden 2026–2031 med en samlet ramme på 500 mio. kr. Den konkrete ansøgningsprocedure og eventuelle ansøgningsfrister fastsættes nærmere af børne-, ældre- og boligministeren og Landsbyggefonden.

(Administreres af Landsbyggefonden)



Hvordan søger man

Støtte til etablering af seniorbofællesskaber (§ 118 b)

Ansøgning om støtte til etablering af seniorbofællesskaber sker via Landsbyggefonden.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan søge, og ansøgningen skal ske i samarbejde med den boligorganisation, der skal etablere seniorbofællesskabet.

Ansøgningen skal indeholde oplysninger om projektet, herunder boligerne, seniorbofællesskabets organisering og aftalen mellem kommunen og boligorganisationen om udlejning og aldersgrænse.

Sagsbehandling og vurdering

Landsbyggefonden vurderer, om projektet opfylder betingelserne for støtte. Der lægges blandt andet vægt på, at:

Boligerne etableres som almene familieboliger

Boligerne indgår i et seniorbofællesskab for personer over 55 år uden hjemmeboende børn

Kommunen og boligorganisationen har aftalt rammerne for udlejning og aldersgrænse

Projektet opfylder de øvrige krav til etablering og finansiering af almene boliger

St. Merløse

På Bygaden 35 udvikler VAB et nyt alment seniorbofællesskab med 16 boliger, fælleshus og grønne fællesarealer. Centralt i St. Merløse skabes et sted med plads til både privatliv, godt naboskab og fællesskab.

Bygherre:	**VAB**
Bygherrerådgiver:	**Poul Schmith, Kammeradvokaten.**
Arkitekt:	**ERIK**(Arkitekter)
Ingeniør:	**Munkholt, C&C, KI Engineering**





Dele af dette materiale er skabt eller redigeret med kunstig intelligens.

Beboelsesejendomme til almene boliger

Med stigende behov for betalbare boliger og få muligheder for nybyggeri i centrale områder er opkøb af private udlejningsejendomme et vigtigt redskab. Ordningen giver almene boligorganisationer mulighed for at overtage eksisterende beboelsesejendomme og omdanne dem til almene boliger. Det kan bidrage til flere almene boliger, større social balance og en mere blandet boligforsyning.

Formål og ramme
Ordningen giver boligorganisationer mulighed for at søge om rentefrit lån til køb af eksisterende beboelsesejendomme, som ikke er almene, med henblik på at omdanne dem til almene boliger. Ordningen kan blandt andet bruges til at:

Skabe flere almene boliger i områder med få muligheder for nybyggeri

Fremme en mere blandet boligforsyning

Give eksisterende lejere mulighed for at blive boende under almene boligvilkår

Ordningen er et alternativ til nybyggeri i områder med mangel på byggegrunde eller høje grund- og byggeomkostninger. Den giver kommuner og boligorganisationer mulighed for at omdanne eksisterende boliger til almene boliger.

Hvad kan der søges om lån til?
Der kan søges lån til køb af eksisterende beboelsesejendomme, som:

Ikke allerede er almene boliger
Er egnede til at overgå til almen drift
Fortsat skal anvendes til boligformål efter overtagelsen

Ordningen gælder, hvor der ikke kan ydes støtte efter almenboliglovens § 115. Her kan boligorganisationen i stedet søge om et rentefrit lån:

Lånet kan udgøre op til 20 % af ejendommens værdi

Lånet er rentefrit

Tilbagebetaling skal senest påbegyndes 50 år efter ejendommens ibrugtagning

Lånet skal gøre det muligt at gennemføre opkøb, som ellers kan være vanskelige at finansiere som almene boliger.

Krav og kriterier
For at komme i betragtning skal blandt andet følgende være opfyldt:

Ejendommen skal ligge i en by med mindst 20.000 indbyggere

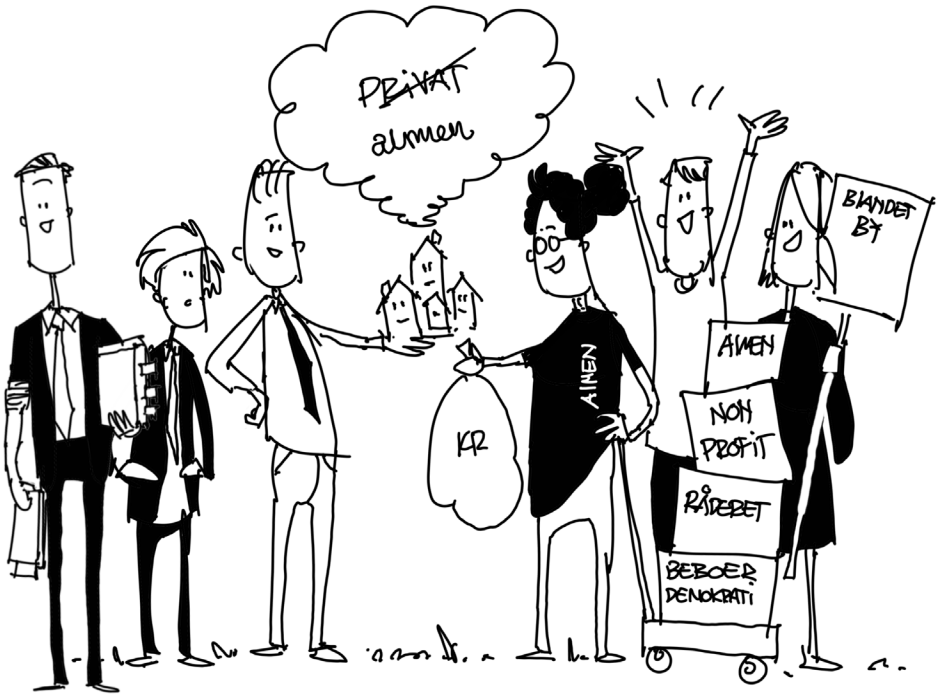
Boligledigheden i kommunen må ikke overstige 2 %

Kommunen skal godkende erhvervelsen og erklære, at der er et boligbehov, og at ejendommen er egnet til almen anvendelse

Ansøgningsfrister og midler
Puljens ramme er med den nye lovændring 350 mio. kr. frem til 2031.

Der er fem årlige ansøgningsfrister: 15. februar, 15. april, 15. juni, 15. september og 15. november.

Midlerne fordeles løbende på baggrund af de indkomne ansøgninger.



Hvordan søger man

Lån til almene boligorganisationers køb af private udlejningsejendomme

Ansøgning om grundkøbslån sker elektronisk via Social- og Boligstyrelsen. Ansøgningen skal blandt andet indeholde:

Betinget købsaftale eller dokumentation for igangværende forhandlinger

Redegørelse for ejendommens drift og finansiering

Kommunal erklæring om boligbehov, lejeniveau og ejendommens placering, herunder:

At ejendommen er centralt og bymæssigt placeret

At der i området er et særligt behov for flere økonomisk tilgængelige boliger

at den beregnede leje er realistisk og kan fungere i almen sammenhæng
at erhvervelsen samlet set er velbegrundet i en lokal boligpolitisk kontekst

Økonomisk dokumentation og budget for den fremtidige drift

Sagsbehandling og vurdering
Social- og Boligstyrelsen vurderer ansøgningen på baggrund af ejendommens placering, boligbehovet i området samt de økonomiske og driftsmæssige forhold.

Fællesgårdene

Sønderjyllandsgården, Roskildegården og Solbjerggård fra Frederiksberg Boligfond bliver omdannet til et nyt selvstændigt og beboerstyret alment boligselskab ved navn Den Frederiksbergske Boligorganisation med 546 boliger og en række erhvervslejemål

Bygherre: **KAB/ Frederiksberg Boligfond**
Juridisk bistand: **Poul Schmith**

Ansøgt om:
Bidrag til almene boligorganisationers finansiering af køb af privat udlejningsejendom

Fotokredit: KAB





Fortætningsbidrag

I takt med øget boligbehov og mangel på byggegrunde er fortætning i eksisterende almene boligområder et vigtigt redskab til at skabe flere almene boliger. Fortætningsbidraget fungerer som et incitament til at fortætte eksisterende boligafdelinger og giver mulighed for at gennemføre forbedringsarbejder i den berørte afdeling. Dermed kan fortætning både skabe flere boliger og bidrage til at løfte de eksisterende boligområder.

Formål og ramme

Fortætningsbidraget skal tilskynde til en højere grad af fortætning i eksisterende almene boligafdelinger. Der kan søges tilskud til forbedringsarbejder i en eksisterende boligafdeling, når der samtidig etableres nye almene boliger.

Puljen er særlig relevant, når:

Der sker nybyggeri i eller i tilknytning til en eksisterende boligafdeling

Fortætningen påvirker eksisterende fællesarealer eller faciliteter
Der er behov for at skabe en bedre sammenhæng mellem nyt og eksisterende byggeri

Boligorganisationen ønsker at bruge fortætningen som anledning til at opgradere området

Hvad kan der søges om støtte til?

Fortætningsbidraget kan anvendes til forbedringsarbejder i den eksisterende almene boligafdeling. Det kan eksempelvis være:

Udskiftning af badeværelser og køkkener
Opsætning af altaner
Indbygning af elevatorer
Nye fællesfaciliteter

Der ydes ikke tilskud til rene vedligeholdelsesarbejder eller til klimasikring og LAR-projekter.

Krav og kriterier for at få støtte

For at komme i betragtning skal blandt andet følgende være opfyldt:

Der skal ske en reel nettoforøgelse af antallet af almene boliger

Der skal være tale om et fortætningsprojekt i eller i tilknytning til en eksisterende almen boligafdeling

Projektet skal være registreret i BOSSINF med status ”kladde 10”. Skema A må ikke være godkendt af kommunen på ansøgningstidspunktet

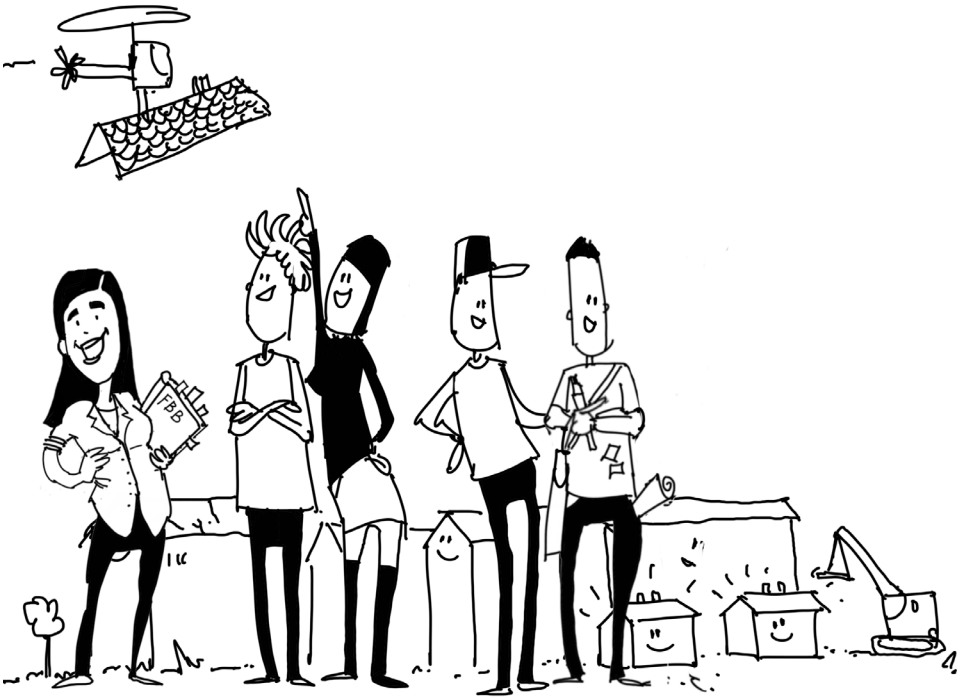
Det skal være dokumenteret, hvilke forbedringsarbejder bidraget skal anvendes til

Ved prioriteringen lægges blandt andet vægt på grundpriser, byggemuligheder, beliggenhed i forhold til byens eller bydelens centrum samt andelen af almene boliger i området.

Ansøgningsfrister og midler

Puljens samlede ramme er med den nye lovændring 257 mio. kr. i perioden 2022–2031. Fortætningsbidraget er forhøjet til 293.324 kr. pr. ny almen bolig i 2026-priser.

Der er fem årlige ansøgningsfrister: 15. februar, 15. april, 15. juni, 15. september og 15. november. Ansøgninger kan fremsendes løbende frem til den enkelte frist og behandles af Social- og Boligstyrelsen løbende.



Hvordan søger man

Pulje vedrørende bidrag til forbedringsarbejder ved fortætning med nye almene boliger

Ansøgning sker elektronisk til Social- og Boligstyrelsen. Projektet skal være indberettet i BOSSINF-STB med status "kladde 10", og Skema A må ikke være godkendt af kommunen på ansøgningstidspunktet. Ansøgningen skal indeholde:

Beskrivelse af fortætningsprojektet og de planlagte forbedringsarbejder

Antal nye almene boliger

Budget for forbedringsarbejderne

Dokumentation for boligorganisationens beslutning om anvendelsen af bidraget

Dokumentation for indberetning i BOSSINF

Sagsbehandling og vurdering

Social- og Boligstyrelsen prioriterer ansøgninger ud fra blandt andet grundpriser, byggemuligheder, beliggenhed i forhold til centrum og andelen af almene boliger i området.

Ansøgningerne vurderes løbende.

Bidrag til særlige billige almene boliger

Med stigende boligpriser og social ulighed er der behov for boliger til borgere med lav betalingsevne. Puljen til særligt billige almene familieboliger gør det muligt at etablere boliger med en særlig lav husleje og dermed skabe plads til borgere med akut boligbehov, herunder borgere i hjemløshed.

Formål og ramme

Puljens formål er at gøre det muligt at etablere særligt billige almene familieboliger som en del af nye almene boligprojekter. Boligerne skal bidrage til blandede boligområder og målrettes boligsøgende med lav betalingsevne.

En særligt billig bolig er en almen familiebolig med en husleje på omkring 3.500 kr. pr. måned ekskl. forbrug.

Hvad kan der søges om støtte til? Der kan søges om tilskud til etablering af særligt billige almene familieboliger frem til 31. december 2031. Tilskuddet gives til boliger på højst 55 m².

Krav og kriterier

For at komme i betragtning skal blandt andet følgende være opfyldt:

Boligerne skal målrettes boligsøgende med akut boligbehov og lav betalingsevne, herunder borgere i hjemløshed

Højst 20 % af boligerne i en afdeling må være særligt billige boliger

Kommunen skal have fuld anvisningsret til de særligt billige boliger

Boligerne skal indgå i blandede boligområder og må ikke etableres i udsatte boligområder eller forebyggelsesområder

Den nye ordning giver samtidig mulighed for, at flere boliger i en afdeling på skift kan anvendes som særligt billige boliger.

Det er dermed ikke nødvendigvis de samme boliger, der permanent er omfattet af ordningen.

Ansøgning og midler

Puljen har en samlet ramme på 900 mio. kr. i perioden 2022–2031. Tilskuddet er forhøjet i 2026 til 577.000 kr. pr. bolig (PL-2025).

Ansøgning sker af kommunen efter aftale med og på vegne af den almene boligorganisation. Ansøgninger behandles løbende.



Hvordan søger man

Pulje for etablering af særlige billige almene familieboliger

Det er kommunalbestyrelsen, der efter aftale med og på vegne af boligorganisationen indsender ansøgningen elektronisk til Social- og Boligstyrelsen.

Ansøgningen skal indeholde ansøgningsskema, indberetning i BOSSINF-STB og kommunens plan for bekæmpelse af hjemløshed.

Sagsbehandling og vurdering

Social- og Boligstyrelsen vurderer ansøgningerne ud fra sociale og boligpolitiske hensyn. Der lægges især vægt på:

Antallet af borgere i hjemløshed i kommunen
Kommunens udbud af billige almene familieboliger
Boligernes placering uden for udsatte boligområder og forebyggelsesområder

Kommunens samlede boligpolitiske indsats, herunder udlejningsaftaler og plan for bekæmpelse af hjemløshed.

»Boliger til hjemløse er grundlaget for en blandet by – og skæve boliger hjælper.«.

16. december 2024. Solveig Råberg Tingey viceadministrerende direktør i BL - Danmarks Almene Boliger.

Skæve boliger

For at sikre permanente boliger til hjemløse og særligt udsatte grupper er der etableret en støtteordning til såkaldte skæve boliger. Boligerne er målrettet borgere, der har vanskeligt ved at bo i almindeligt boligbyggeri, og kan suppleres med støtte til en social vicevært, der hjælper beboerne med at fastholde deres bolig.

Formål og ramme

Ordningen er målrettet særligt udsatte borgere, som ikke kan bo i almindelige boliger. Boligerne skal være permanente og indrettes med fokus på beboernes særlige behov.

Hvad kan der søges om støtte til?
Der kan søges om tilskud til etablering af skæve boliger. Tilskuddet udgør op til 500.000 kr. pr. bolig, afhængigt af hvor i landet boligerne etableres. Der kan desuden søges om tilskud til en social vicevært i op til tre år efter boligerne er taget i brug.

Krav og kriterier for at få støtte

Boligerne skal være permanente og målrettet hjemløse og særligt udsatte borgere, som har vanskeligt ved at bo i almindeligt boligbyggeri.

Ansøgningsfrister og midler

Puljen fastsættes årligt. I 2025 er der afsat 16,7 mio. kr. Ansøgninger kan indsendes løbende til Social- og Boligstyrelsen.

Social vicevært

Der kan søges særskilt om tilskud til en social vicevært, som skal understøtte beboerne i at fastholde boligen. Tilskuddet kan ydes i en periode på op til tre år.



Hvordan søger man

Tilskud til skæve boliger

Det er kommunalbestyrelsen, der indsender ansøgningen til Social- og Boligstyrelsen på vegne af ansøger. Ansøgningen kan indsendes løbende og skal ske på styrelsens ansøgningsskema. Der findes særskilte skemaer for tilskud til etablering af skæve boliger og til social vicevært.

Sagsbehandling og vurdering

Social- og Boligstyrelsen vurderer ansøgningerne samlet. Der lægges blandt andet vægt på boligerne og deres indretning og størrelse samt projektets finansiering, driftsudgifter og huslejeniveau.

For tilskud til social vicevært vurderes blandt andet behovet og det fremlagte budget.

Sagsbehandlingstid

Ansøgninger kan indsendes løbende og behandles af Social- og Boligstyrelsen.



Fotokredit: Mikal Schlosser for KAB'

Toften

Samvirkende Boligselskaber opfører fem nye skæve boliger i Toften, Husum, målrettet hjemløse og udsatte borgere med behov for en alternativ boform. Boligerne er to-rums med eget bad og køkken og opføres på en grund ved siden af de eksisterende 10 boliger. Socialforvaltningen har 100 % anvisningsret og bidrager til udformning og beboerinddragelse. Projektet suppleres med fællesfaciliteter og en social vicevært i de første to år for at sikre tryg opstart og godt naboskab.

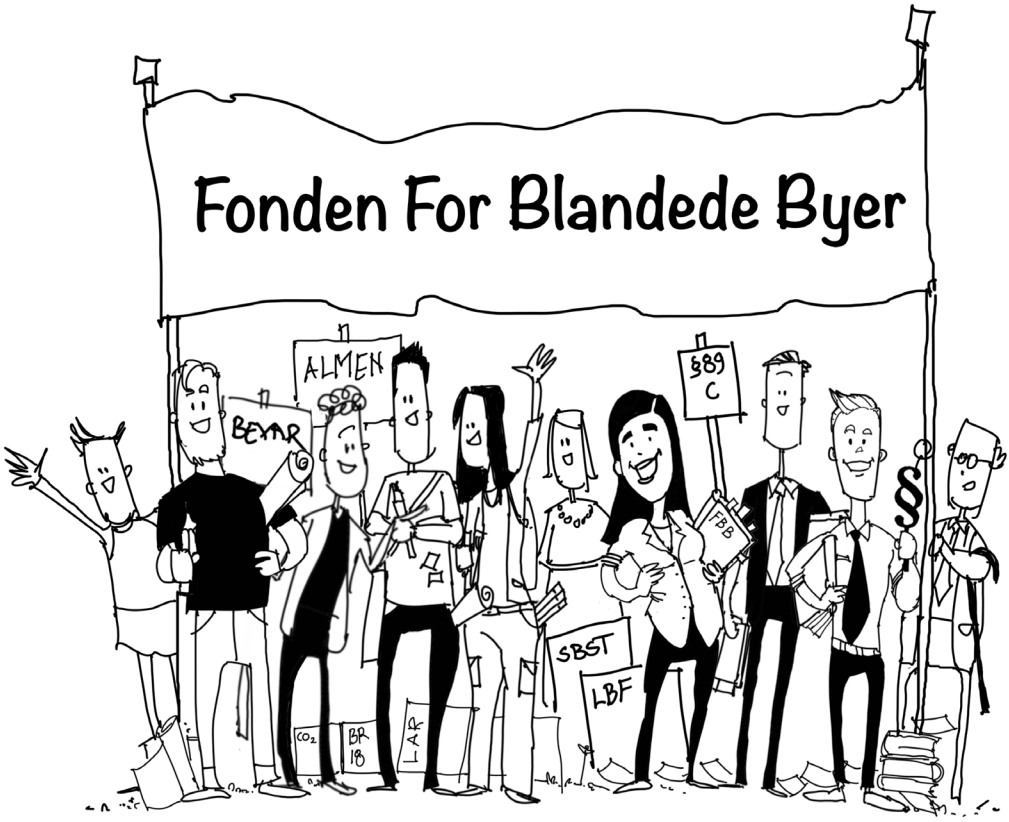
Bygherre: **KAB/ Samvirkende Boligselskabe**

Ansøgt om:
Tilskud til skæve boliger



»Eksploderende boligpriser i byerne er med til at forstærke uligheden i Danmark, så det er helt afgørende for kampen for en mere sammenhængende nation, at vi nu bygger både nye, billige boliger og sætter huslejen ned i allerede eksisterende boliger «.

Halime Oguz, SF



Epilog
– fra skåltaler til blandede byer

Drømmen om den blandede by er ikke ny. Den rummer et løfte om fællesskab, mangfoldighed og bykvarterer, hvor mennesker med forskellige livsvilkår og baggrunde bor side om side. Da Fonden for Blandede Byer blev lanceret med et historisk milliardbeløb, var det med netop denne vision for øje: at sikre flere betalbare, almene boliger i områder, hvor markedskræfterne ellers dominerer.

Siden fondens lancering er der sket meget. Med lovændringen i september 2026 er flere af fondens støtteordninger blevet justeret, forlænget eller udvidet, og der er kommet nye muligheder til. Samtidig er der foretaget ændringer i både satser, puljer og vilkår.

Derfor har vi opdateret denne guide.
Vores håb er fortsat, at den kan bidrage til at nedbryde nogle af de barrierer, der kan forhindre midlerne i at komme ud og gøre en forskel. Ved at samle overblikket over puljerne, præcisere kravene og fremhæve de mest relevante støtteordninger vil vi gøre det lettere for kommuner, boligorganisationer og rådgivere at arbejde strategisk med fondens muligheder.

For selvom fondens potentiale endnu ikke er indfriet, er idéen om den blandede by fortsat både nødvendig og rigtig.

Med denne reviderede guide håber vi at kunne skubbe lidt på. Så den blandede by ikke forbliver en politisk skåltale, men bliver til konkret byudvikling – én ansøgning ad gangen.

Og skulle det stadig virke uoverskueligt at komme i gang eller få overblik over mulighederne, er man altid velkommen til at kontakte os.

*Dette materiale kan indeholde tekst eller illustrationer udarbejdet med støtte fra kunstig intelligens. AI anvendes som et arbejdsredskab til at understøtte faglige processer, mens alle vurderinger, konklusioner og anbefalinger er kvalitetssikret og godkendt af **ERIK** (Arkitekter).*





Sebastian Morten Soelberg
Partner & arkitekt, mnen øst
T: 22 22 93 30
@: Seso@erik.dk



Jesper Lauersen
Partner & arkitekt, mnen vest
T: 20 34 85 35
@: jl@erik.dk



Henrik Meden
Partner, advokat
T: +45 21 14 73 39
@: hemе@poulschmith.dk



Kathrine Juul Nielsen
Advokat, Senior Manager
T: 28 93 12 11
@: kaju@poulschmith.dk

Denne folder er udarbejdet af
Henrik Meden · Kathrine Juul Nielsen
Sebastian Soelberg

Udgave
Volumen 2 · 2026

Udgiver
ERIK(Arkitekter) og Poul Schmith

© 2026 **ERIK**(Arkitekter) og Poul Schmith
Alle rettigheder forbeholdes.