Tjek.VOL.1

På almene kvadratmeter



Poul Schmith
KAMMERADVOKATEN

LE34
VISER VEJEN

ERIK(Arkitekter)

Forord – Tjek på almene kvadratmeter

Denne guide er et led i vores serie "Tjek på" og er udarbejdet i et samarbejde mellem ERIK Arkitekter, Poul Schmith og LE34. Vi har hver vores faglige perspektiv – arkitektens, advokatens og landinspektørens – men et fælles ønske om at gøre komplekse forhold i det almene byggeri mere tilgængelige og anvendelige for dem, der arbejder med boligudvikling, planlægning og byggeri i praksis.

Korrekt opgørelse og klassificering af arealer har betydning for blandt andet støtten, økonomien, aftalegrundlaget og den efterfølgende drift. Samtidig følger opgørelsen projektet fra de første skitser over Skema A, B og C til det endelige regnskab. Forskellige definitioner og krav på tværs af projektets faser kan gøre det vanskeligt at bevare overblikket – og fejl kan være både dyre og vanskelige at rette.

Med denne guide har vi forsøgt at skabe et fælles overblik over de centrale begreber og problemstillinger. ERIK Arkitekter bidrager med det arkitektoniske perspektiv, LE34 med landinspektørens viden om opmåling, registrering og BBR, mens Poul Schmith bidrager med det juridiske perspektiv på klassificering, støtteregler og aftalegrundlag.

Guiden er målrettet boligorganisationer, kommunale sagsbehandlere, rådgivere, bygherrer og andre praktikere, der arbejder med almene projekter. Målet er at gøre det lettere at navigere i regler, begreber og faglige grænseflader – og dermed forebygge fejl, før de bliver dyre.

Andre publikationer omfatter:

- *Tjek på almen nybyg, vol. 2, 2025*
- *Tjek på Fonden for Blandede Byer, vol. 2, 2026*

Publikationerne kan rekvireres ved at kontakte nedenstående.

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

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

Jon Vestergaard Jacobsen
Partner, Landinspektør
Landinspektørfirmaet LE34 A/S
T: 31 63 89 37
M: jvj@le34.dk



ERIK(Arkitekter)

ERIK er en landsdækkende tegnestue med særligt fokus på alment byggeri. Vi har mangeårig erfaring med nybyggeri, renovering og transformation i tæt samarbejde med boligorganisationer og Landsbyggefonden.

Vi arbejder helhedsorienteret med beboere, byrum og bæredygtighed og har indgående kendskab til beboerdemokrati, lovgivning og byggetekniske forhold. Samtidig er vi specialiseret i bevaringsværdig arkitektur og transformation, hvor eksisterende kvaliteter bevares og bygninger gentænkes til nye behov og brugere. ningerne tilpasses nye formål og brugere.



Poul Schmith

Poul Schmith har mange års erfaring med at rådgive almene bolig- og administrationsorganisationer og har derfor dyb indsigt i sektorens særlige karakter, behov og udfordringer. Vi rådgiver bl.a. om nybyggeri, renovering, entreprisetvister, lejeforhold, samarbejdet mellem bolig- og administrationsorganisationer samt beboerdemokrati.

Som Danmarks største advokathus har vi en bred specialisering og nogle af landets førende advokater inden for alle relevante områder for den almene sektor.



LE34 Landinspektører

LE34 er en landsdækkende landinspektørvirksomhed med mange års erfaring inden for byggeri, ejendomsudvikling og byudvikling, herunder også med særlig fokus på den almene boligsektor. Vi rådgiver gennem hele projektforløbet – fra planlægning og opmåling til udstykning, tinglysning og afsætning.

Med stærke kompetencer inden for ejendomsret, geodata og landmåling skaber LE34 et sikkert grundlag for arkitekter, bygherrer og myndigheder. Vi kombinerer lokal tilstedeværelse med bred faglig ekspertise og moderne digitale teknologier for at sikre præcise data og robuste løsninger.


BYGGET AREAL
NETTO AREAL
BR-18
Bolig areal
BBR
STØTTET AREAL
m²
A
kr

Hvorfor er en m2 ikke bare en m2?

En kvadratmeter er umiddelbart en enkel størrelse. Men i det almene byggeri kan den samme fysiske plads opgøres på flere forskellige måder – og dermed indgå med forskellige tal alt efter, hvad den skal bruges til.

Det skyldes ikke, at nogen måler forkert. Det skyldes, at arealer opgøres efter forskellige regler og med forskellige formål. En ydervæg kan for eksempel indgå i ét areal, men ikke i et andet. Et fællesareal kan behandles forskelligt afhængigt af opgørelsesmetoden. Og et areal, der bruges til at beregne byggeretten, er ikke nødvendigvis det samme areal, der bruges til at beregne den almene støtte.

Derfor kan den samme bygning godt have ét areal i byggesagen, et andet i BBR, et tredje i lejekontrakten og et fjerde i forbindelse med en ejerlejlighedsopdeling. Alle tallene kan være korrekte – fordi de beskriver det samme byggeri ud fra forskellige regelsæt og formål.

Det bliver først et problem, når man tror, at tallene er det samme.

I et alment byggeprojekt bevæger arealerne sig gennem mange sammenhænge. De indgår i arkitektens projektmateriale, i kommunens byggesag, i støttesagen, i aftaler om grundkøb og entrepriser og senere i lejekontrakter og drift. Undervejs skifter både anvendelsen og nogle gange også definitionen af det areal, der arbejdes med.

Det betyder, at en formulering som ”pris pr. m²” ikke nødvendigvis siger særlig meget i sig selv. Først når man ved, hvilken m² der er tale om, hvordan den er opgjort, og hvad den skal bruges til, har tallet en entydig betydning.

Det er netop derfor, det er vigtigt at få styr på arealbegreberne tidligt i et projekt. Ikke fordi forskellen på dem er akademisk, men fordi den kan få direkte betydning for projektets økonomi, støtte, aftaler og rettigheder.

En m² er altså ikke bare en m². Den er en m² efter et bestemt regelsæt, til et bestemt formål.

Almenboligloven og støttebekendtgørelsen

Støtten til almene boliger er reguleret af almenboligloven og støttebekendtgørelsen. Det er her, rammerne for støtteberettigede arealer og den støtteberettigede anskaffelsessum fastlægges.

For boligdelen beregnes den støtteberettigede anskaffelsessum på baggrund af de støttede m², som tager udgangspunkt i BBR-arealet.

Kulbanegården

Den blandede by i Kulbanekvarteret. Almene familieboliger, ungdomsboliger, bofællesskaber og profitfri andelsboliger– suppleret af udadvendte funktioner, der styrkerhverdagslivet og fællesskabet i kvarteret.

Bygherre:	**PAB/FA09**
Arkitekt:	**ERIK**(Arkitekter)
Bygherrerådgiver:	Zencom
Juridisk bistand:	**NT advokater**




Tjek almene kvadratmeter

Arealtyperne – hvad er hvad?

Der findes ikke ét areal, der kan bruges til alle formål. I et alment byggeprojekt møder man flere forskellige arealbegreber, som hver især følger deres egne regler og anvendes i forskellige sammenhænge.

De vigtigste er BBR-arealet, BR-18-arealet, lejemålsarealet og ejerlejlighedsarealet.

BBR-arealet – det støttede areal

BBR-areal er det areal, der er registreret i Bygnings- og Boligregistre og det er centralt i det almene byggeri, fordi det blandt andet danner grundlag for opgørelsen af det støtteberettigede areal. Arealet registreres efter reglerne i BBR og er det areal, som blandt andre kommunen og Landsbyggefonden forholder sig til i forbindelse med støtten.

BBR-arealet opgøres efter særlige regler og kan derfor ikke uden videre sidestilles med det areal, der fremgår af arkitektens tegninger eller byggesagen.

BBR-arealet er det areal, der har betydning for registreringen og i det almene byggeri også for støtteberegningen.

BR18-arealet

BR18-arealet anvendes blandt andet i byggesagen og ved beregning af bebyggelsesprocenten. Det er derfor tæt knyttet til byggeretten.

Hvor BBR-arealet opgøres efter BBR-reglerne, opgøres BR18-arealet efter bygningsreglementets regler. De to arealer kan derfor være forskellige. BR18-arealet beskriver bygningens størrelse, mens BBR-arealet beskriver, hvordan bygningens arealer anvendes

BR18-arealet anvendes også ofte i forbindelse med grundkøb og udviklingsaftaler. Her er det vigtigt at være opmærksom på, om en pris pr. m² refererer til BR-18 arealer eller til det støtteberettigede areal.

BR18-arealet bruges blandt andet til at fastlægge, hvor meget der kan bygges på en grund.

Lejemålsarealet – arealet i lejeaftalen

Lejemålsarealet er det areal, der knytter sig til det konkrete lejemål og fremgår af lejeaftalen. Det vil ofte være identisk med BBR-arealet for den enkelte bolig.

I det almene byggeri er huslejen reguleret efter særlige regler, men arealet har fortsat betydning blandt andet for fordelingen mellem boligerne. Derfor er det vigtigt, at det areal, der anvendes i lejeaftalen, er korrekt og entydigt.

Lejemålsarealet er det areal, der knytter sig til det enkelte lejemål.

Ejerlejlighedsarealet – når ejendommen opdeles

Ved blandede bebyggelser med almene boliger, private boliger eller erhverv kan ejendommen opdeles i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens regler. Opdelingen kan også bruges til at adskille et nyt byggeforetagende fra en eksisterende afdeling, jf. almenboliglovens § 16.

Ejerlejlighedsarealet fastlægger den enkelte lejligheds størrelse og fordelingstal, som danner grundlag for fordelingen af fællesudgifter. Fejl i arealet kan derfor få økonomiske konsekvenser



FAKTABOKS

Vær opmærksom på arealbetegnelserne

Nogle arealbegreber har en fast definition i lovgivning eller myndighedsregler. Andre bruges som praktiske eller kommercielle betegnelser og har ikke én fast juridisk betydning.

Juridisk definerede arealbegreber:
BBR-areal, boligareal, BR-18 areal og ejerlejlighedsareal

Arealbetegnelser uden én fast juridisk definition: Bruttoareal**,** Nettoareal, nytteareal, salgsareal og udlejningsareal.

Populære betegnelser, der ikke er arealbegreber: Gulvtæppeareal, gulvareal og nettoboligareal.

Vigtigt:Når et areal indgår i en aftale, beregning eller myndighedssammenhæng, skal det fremgå, hvilket arealbegreb der anvendes, hvordan det er opgjort, og hvilket regelsæt det bygger på.

Brug aldrig begrebet bruttoetageareal uden at henvise til det konkrete regelsæt, da begrebet kan forstås forskelligt.

Bjergnæs Enge

Syd for Viborg er der opført 55 lav-tætte familieboliger i boligområdet Bjergnæs Enge, som ligger i den nye bydel Arnbjerg tæt på Søndersø.

Bygherre: **Boligselskabet Sct. Jørgen**
Arkitekt: **ERIK**(Arkitekter)
Ingeniør: **VIGGO MADSEN A/S**





Juridisk ramme for støtteberettigelse

I en almen byggesag er det afgørende at have styr på arealerne. Arealet er nemlig ikke bare en oplysning om, hvor stort et byggeri er – det er en af de centrale forudsætninger for, hvor meget støtte der kan udløses.

Det er dog ikke alle projektets kvadratmeter, der udløser støtte. Det er de støtteberettigede arealer, der indgår i grundlaget for beregningen. Derfor er det vigtigt fra starten at vide, hvilke arealer der er støtteberettigede, hvilke der ikke er, og hvorfor de er klassificeret sådan.

Støtten til almene boliger er reguleret gennem et samspil mellem almenboligloven, støttebekendtgørelsen og de vejledninger, der udarbejdes af ministeriet og Landsbyggefonden. Reglerne fastlægger blandt andet, hvilke formål og arealer der kan indgå i et støttet alment byggeri.

Hvad består støtten af?
Støtten til alment byggeri består af flere elementer. Staten yder ydelsesstøtte, som reducerer boligorganisationens udgifter til finansieringen. Kommunen bidrager med grundkapital, mens beboerne finansierer en del gennem beboerindskud.

For denne guide er det især sammenhængen mellem de støtteberettigede arealer og den samlede anskaffelsessum, der er central.

Den støtteberettigede anskaffelsessum

Ved opførelsen af almene boliger er der en øvre grænse for, hvor stor anskaffelsessummen må være. Denne grænse kaldes rammebeløbet eller maksimumsbeløbet. Rammebeløbet fastsættes efter almenboligloven og støttebekendtgørelsen og varierer blandt andet efter boligtype og geografisk område.

Anskaffelsessummen må som udgangspunkt ikke overstige det fastsatte maksimumsbeløb. Antallet af støtteberettigede m² indgår i beregningen af den støtteberettigede anskaffelsessum. Flere eller færre støtteberettigede m² kan derfor have direkte betydning for den økonomiske ramme, som projektet kan opføres inden for.

Det gør arealklassificeringen til mere end et teknisk spørgsmål. Det er en del af selve støttegrundlaget.

Hvad skal være opfyldt?
For at et areal kan indgå som støtteberettiget, skal det anvendes til et støtteberettiget formål og være korrekt klassificeret. Den kommunale godkendelse er en central del af støttesagen, og arealerne opgøres efter beregningsreglerne i BBR og skal være korrekt registreret i BBR

Det er derfor ikke tilstrækkeligt at kende projektets samlede antal kvadratmeter. Man skal kunne svare på, hvilke m² der er støtteberettigede? Hvilke der ikke er ? Og hvad er grundlaget for den konkrete klassificering?

Når arealet er forkert
Fejl i arealopgørelsen eller klassificeringen kan få direkte økonomiske og juridiske konsekvenser. Hvis der er medtaget arealer, som ikke er støtteberettigede, eller hvis de registrerede oplysninger ikke svarer til det faktiske byggeri, kan det påvirke den godkendte støtte og anskaffelsessum.

I yderste konsekvens kan fejl føre til krav om tilbagebetaling af støtte og grundkapital og kan samtidig rejse spørgsmål om ansvar mellem boligorganisation, rådgivere og øvrige parter.



FAKTABOKS

Juridisk støttegrundlag

Det er de støtteberettigede m², der er en del af støttegrundlaget Efter almenboliglovens § 115 kan der ydes offentlig støtte til etablering af almene boliger. De nærmere regler om anskaffelsessum og maksimumsbeløb findes i støttebekendtgørelsen.

Efter støttebekendtgørelsens § 13 fastsættes maksimumsbeløbet bl.a. pr. m² boligareal. § 17 fastlægger, at boligarealet opgøres som bruttoetageareal efter regler fastsat i henhold til BBR-lovgivningen. Det betyder, at det ikke er alle projektets m², der indgår på samme måde i støttegrundlaget.

Derfor er det afgørende at kunne dokumentere, hvilke arealer der indgår, hvordan de er opgjort, og hvilket regelsæt opgørelsen bygger på.

Se: Almenboligloven § 115 · Støttebekendtgørelsen §§ 13 og 17.

Vigtigt: Almene familieboliger må have et boligareal på gennemsnitligt 110 m² pr. bolig, og den enkelte bolig må som udgangspunkt højst være 115 m². Almene ungdomsboliger må højst være 50 m²

Arealtyper og støttestatus

Når et projekt skal opgøres i forhold til støtte, er det ikke alle arealer, der har samme status. Det er derfor vigtigt at skelne mellem støttede, ustøttede og arealer, hvor klassificeringen kræver en konkret vurdering.

Støttede arealer
De støttede arealer omfatter først og fremmest selve boligerne – herunder boligens køkken, bad, opbevaring og øvrige arealer, der hører til boligen. Herudover kan fællesarealer være støtteberettigede, når de primært betjener beboerne i afdelingen. Det kan eksempelvis være trapper, gangarealer og fællesrum.

Ustøttede arealer
Andre arealer falder uden for støtten. Det gælder eksempelvis teknikarealer, beboerdepoter, affaldsrum, personalefaciliteter, kontorer og driftsdepoter samt arealer til erhverv, institutioner og parkering.

Det er derfor vigtigt at holde disse arealer adskilt fra de støtteberettigede arealer, både i projektets arealopgørelse og i den efterfølgende økonomi.

Gråzonearealer
Mellem de to kategorier findes en række arealer, hvor det ikke altid er muligt at give et entydigt svar uden at se på den konkrete anvendelse. Det gælder eksempelvis fælles aktivitetsrum, fælleshuse, vaskerier, cykelværksteder og gæsterum.

Her er det blandt andet afgørende om arealet opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum og hvem arealet primært betjener. Et fællesrum, der primært anvendes af afdelingens beboere, kan have en anden status end et tilsvarende rum, der også er indrettet til eller anvendes af eksterne brugere.

Fællesarealer i plejeboliger kan være en særlig problemstilling, fordi der skal skelnes mellem arealer, der betjener beboerne, og servicearealer, der knytter sig til pleje og drift.

Når arealerne skal fordeles
De eneste arealer der direkte kan fordeles på en bolig er adgangsarealer og fælles boligarealer men udgifterne til drift og vedligehold kan indgå i huslejen. I bebyggelser med blandede funktioner skal fordelingen af udgifter mellem de forskellige anvendelser være gennemsigtig, dokumenteret og sagligt begrundet

Det er en god idé at fastlægge fordelingsprincippet tidligt i projektet. På den måde bliver det tydeligt, hvilke arealer der henføres til de enkelte funktioner, og hvordan arealerne indgår i støttesagen.

Det centrale spørgsmål er derfor ikke kun, hvor mange m² projektet indeholder, men hvilken funktion de enkelte m² har, hvem de betjener, og om de er støtteberettigede.



FAKTABOKS

- **Støttede arealer:** Boligarealer samt fælles boligarealer, der primært betjener beboerne, fx boligens egne rum, køkken, bad, opbevaring, fælleskøkkener, adgangsarealer og opholdsrum.
- **Fælleshuse:** Kan være støtteberettigede, når de etableres og anvendes som fællesfaciliteter for beboerne.
- **Ustøttede arealer:** Servicearealer, teknikarealer, depoter, affaldsrum erhvervsarealer, institutionsarealer og parkering, fx personalefaciliteter, kontorer og driftsarealer.
- **Arealer, der kræver konkret vurdering:** Fx cykelværksteder for beboere, vaskerier, visse typer af fællesorienterede rum. Støttestatus afhænger af funktion, anvendelse og hvem arealet betjener.
- **Plejeboliger og institutioner:** Her skal der skelnes mellem boligdel og institutions-/serviceareal efter de særlige regler.

Husk: Det er ikke alene arealets størrelse eller navn, der afgør støttestatus. Det afgørende er, hvad arealet bruges til, hvem det betjener, og hvordan det er klassificeret efter reglerne.

»Et plejehjem er både et hjem og en arbejdsplads«

Ældre Sagen

Plejehjem, ustøttet og støttet

Plejeboliger er et godt eksempel på, hvor komplekst arbejdet med støttede og ustøttede arealer kan være. Et plejehjem består af almene ældreboliger, servicearealer og tekniske arealer, som fungerer som én samlet bygning, men har forskellig støttestatus.

Boligdelen – beboerens egen bolig – er støtteberettiget efter almenboloven § 5, stk. 2. Det samme kan gælde bolignære fællesarealer som fælles spiserum og opholdsrum.

Servicearealerne er derimod ustøttede og finansieres af kommunen. Det gælder fx personalekontorer, omklædning, medicinrum, skyllerum og depoter.

Tekniske arealer som ventilationsrum, varmecentraler og teknikrum er som udgangspunkt også ustøttede. Nogle gange henføres de til kommunen, som ofte har de mere tekniktunge arealer

Hvordan afgrænses arealerne?
Støttestatus afhænger ikke kun af rummets navn, men af funktion og anvendelse. Et aktivitetsrum kan fx være en del af servicedelen, hvis det primært bruges til genoptræning eller behandling, mens et fælleskøkken for beboerne kan være en del af boligdelen. Et produktionskøkken, der primært understøtter driften, er derimod et serviceareal.

Hvem får hvilke m²?
Fælles adgangsarealer og andre arealer kan betjene både bolig-, service- og teknikdelen. Der findes ikke én lovbestemt fordelingsnøgle. Nogle kommuner arbejder med faste fordelingsnøgler, mens andre afklarer fordelingen fra projekt til projekt – fx efter funktionernes placering eller de forskellige deles arealmæssige størrelse.

Derfor er det vigtigt at få afklaret fordelingsprincip, støttestatus og økonomi tidligt og i dialog mellem boligorganisation, kommune og rådgivere. Fordelingen skal være gennemsigtig, kunne begrundes og anvendes konsekvent.

Økonomi
Servicearealerne finansieres af kommunen, mens boligdelen finansieres som en del af den almene bolig. Derfor har det økonomisk betydning, hvor grænsen mellem bolig- og servicearealer fastlægges.

Servicearealer er ofte mere unikaprægede og funktionsspecifikke end boligdelen, hvor der typisk er stor gentagelse og dermed mulighed for en mere effektiv opførelse. Samtidig kan servicearealer være mere tekniktunge og dermed dyrere pr. m².

Det gør det vigtigt at aftale grænsen mellem bolig og service tidligt i projektet og have en fælles forståelse af, hvilke arealer kommunen finansierer.



Tommelfingerregler

- Servicearealet bør som udgangspunkt udgøre mindst ca. 22 % af det samlede areal i et almindeligt plejehjem. Det er dog ikke en fast regel, og behovet afhænger blandt andet af bygningens udformning.
- Flere etager kræver ofte mere serviceareal. Når et plejehjem opføres i flere etager, øges typisk arealet til adgangsforhold som trapper, elevatorer og gangarealer, ligesom gentagne funktioner kan give et større samlet serviceareal.
- Aftal fordelingsnøglen tidligt. Kommunens budget er ofte baseret på kommunens andel af byggeriet. Derfor er det vigtigt allerede i de tidlige faser at afklare, hvordan arealerne fordeles mellem bolig, service og teknik, så økonomien matcher projektets ambitioner.
- Serviceareal er ikke støtteberettiget. Det betyder, at ekstra arealer, der placeres i servicedelen, skal finansieres uden for den støtteberettigede ramme.
- Rammebeløbet sætter en grænse. Det geografiske rammebeløb kan samtidig begrænse muligheden for at tilføre ekstra arealer til boligdelen, hvis arealerne ikke er støtteberettigede.

  Husk: Fordelingen mellem bolig, service og teknik er både et areal- og et økonomisk spørgsmål. Få derfor fordelingsprincipperne på plads, før projektet er for langt.



Plejecenter Banebo

Et plejecenter som samler byens borgere. Banebo Plejecenter rummer 100 pleje- og handicapboliger i kombination med en åben stueetage med et frit tilgængeligt cafemiljø.

Bygherre: **Boligselskabet sct. Jørgen & Viborg kommune**
Arkitekt: **ERIK**(Arkitekter)
Ingeniør: **Rambøll Danmark**



»Fælleslokaler og fælleshuse i almene boligafdelinger er etableret for at rumme afdelingens interne sociale aktiviteter og møder samt beboernes fritidsaktiviteter og arrangementer«.

BL - Danmarks almene boliger

Fælleshuse – ét hus, flere muligheder

Fælleshuse er et godt eksempel på, at et areal ikke nødvendigvis har én fast støttestatus. Et fælleshus kan være en del af boligarealet, etableres som en selvstændig enhed eller indgå i en bygning med både almene og andre funktioner. Det afgørende er blandt andet, hvem der bruger huset, hvordan det anvendes, og hvordan det organiseres.

En del af boligarealet
Fælles boligarealer som fælleskøkkener, opholdsrum og andre fælles funktioner der normalvis ville foregå inde i selve boligen. I sådanne tilfælde fordeles arealet ligeligt på boligerne og indgår i det støtteberettigede areal.

Det kan være en god løsning, når fællesfaciliteterne er tæt knyttet til beboernes dagligdag og primært anvendes af afdelingens beboere.

Et selvstændigt fælleshus
Et fælleshus kan også etableres som en selvstændig enhed. Det kan fortsat være støtteberettiget, når det er etableret som en fællesfacilitet for beboerne og anvendes af dem, men arealet fordeles ikke på boligerne.

I så fald fungerer fælleshuset som en selvstændig del af bebyggelsen med egne driftsomkostninger og regler for anvendelsen. Større fælleshuse kan eksempelvis organiseres som selvstændige afdelinger, mens mindre fællesfaciliteter kan integreres i den eksisterende afdeling.

Et fælles, fælleshus
Det bliver mere komplekst, hvis fælleshuset også skal anvendes af andre end afdelingens beboere – fx som medborgerhus, lokale for foreninger eller til kommunale aktiviteter.

Her skal der tages stilling til, hvilke dele af arealet og anvendelsen der vedrører beboerne, og hvilke der har en ekstern funktion. Det kan få betydning for både støtteberettigelse, finansiering og drift og bør derfor afklares med kommunen tidligt i projektet.

Hvem ejer og driver fælleshuset?
Det er også vigtigt at få afklaret, hvem der har rådighed over huset, hvem der betaler for det, og hvem der har ansvaret for driften. Et fælleshus, der alene anvendes af beboerne, har andre forudsætninger end et hus, der udlejes eller åbnes for eksterne brugere.

Derfor bør areal, anvendelse, økonomi og organisering tænkes sammen fra begyndelsen.



Faktaboks - fælleshuse

- Fælles boligareal: Fælleskøkkener, opholdsrum mv. kan indgå i boligarealet og fordeles ligeligt på boligerne.
- Selvstændigt fælleshus: Kan etableres som en selvstændig enhed og være støtteberettiget, når det primært anvendes af afdelingens beboere.
- Ekstern brug: Hvis huset også anvendes af andre end beboerne, skal arealer og anvendelse vurderes særskilt. Det kan have betydning for støtte og finansiering.
- Udlejning: Udlejning til eksterne brugere kan ændre forudsætningerne for støtteberettigelse og bør afklares med kommunen.
- Organisering: Større fælleshuse kan organiseres som selvstændige afdelinger, mens mindre fællesfaciliteter ofte integreres i boligafdelingen.
- Drift: Fælleshuset har egne driftsudgifter, og det bør tidligt afklares, hvem der ejer, driver og finansierer huset.

Husk: Det afgørende er ikke, hvad bygningen kaldes, men hvem den er til for, hvordan den anvendes, og hvordan den organiseres.

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**





Tjek for opdateringer 2026
Dele af dette materiale er udarbejdet eller redigeret med kunstig intelligens.

Særlige bygningsdele og udenomsrum

Nogle bygningsdele kan gøre arealopgørelsen mere kompleks. Det gælder blandt andet gavle, forskydninger i boligen, altangange, trapper, altaner, vinterstuer, tekniske arealer og kældre. Her er det vigtigt at skelne mellem, hvad og hvordan arealer indgår i BBR-arealet, og hvad der samtidig er støtteberettiget.

Gavle
Gavle er et godt eksempel på, at regler og praksis for arealopgørelse har ændret sig. Tidligere blev den del af gavlens tykkelse, der oversteg tykkelsen af et almindeligt lejlighedsskel, fordelt mellem boligerne. Det betød, at en gavlbolig ikke nødvendigvis fik hele den ekstra vægtykkelse lagt til sit eget areal. Det gør man ikke længere på samme måde. I dag knyttes arealet i højere grad til den enkelte boligenhed. Det betyder, at en gavlbolig kan få et større areal end en tilsvarende bolig midt i bygningen, selv om det indvendige boligareal er det samme.

Altangange
Altangange er adgangsarealer og fordeles som udgangspunkt på de enheder, de betjener. I bygninger med altangange fordeles arealet dog på alle enheder i bygningen – også boliger og andre enheder i stueetagen.

Det betyder, at en stuelejlighed eller erhvervsenhed kan blive tildelt en andel af altangangens areal, selvom altangangen ikke fungerer som adgangsareal til den pågældende bolig eller erhvervsenhed.

Trapper
Adgangstrapper, der fungerer som adgang til boligerne, indgår som adgangsareal og fordeles på de boliger, de betjener. Ved udvendige adgangstrapper medregnes selve trappeløbet i arealopgørelsen. Ved indvendige adgangstrapper medregnes derimod også trappens projektion på gulvet, dvs. det areal trappen optager i etagen. Sekundære udvendige trapper, fx brandtrapper, medregnes derimod ikke i det støtteberettigede areal.

Altaner, overdækkede altaner og vinterstuer
Åbne altaner er som udgangspunkt ikke en del af boligens støtteberettigede areal. Det samme gælder overdækkede altaner, som ikke bliver til boligareal alene ved at være overdækkede.

Vinterstuer og udestuer skal ligeledes holdes adskilt fra boligarealet. De kan have karakter af et lukket eller delvist lukket areal, men er ikke dermed automatisk en del af det støtteberettigede boligareal.

Tekniske arealer
Tekniske arealer som varmecentraler, ventilationsrum og teknikrum indgår ikke i det støtteberettigede areal, men bliver alligevel registreret i BBR-registeret. BBR-arealet og det støtteberettigede areal er derfor ikke nødvendigvis det samme. Det er en vigtig sondring i almene byggesager: Et areal kan være registreret i BBR, men samtidig ligge uden for det areal, som udløser støtte.

Kældre
Kældre er også registrerede BBR-arealer, men kælderarealet registreres særskilt og indgår ikke i det samlede bygningsareal.

Kælderareal er som udgangspunkt ikke støtteberettiget. Kælderens anvendelse og udformning har dog betydning for, hvordan arealet behandles. Hvis dele af en delvis frilagt kælder er lovligt godkendt til beboelse, registreres dette som boligareal og kan indgå i det støtteberettigede boligareal.

Øvrige kælderarealer – fx teknikrum, depoter og cykelrum – kan være registrerede BBR-arealer uden at være støtteberettigede.

Kælderarealer bør derfor opgøres særskilt og vurderes både i forhold til BBR-registreringen og støtteberettigelsen.



FAKTABOKS / udenomsrum

Udenomsrum er arealer, der ikke er en del af selve boligen, men som bygningen har behov for til drift, opbevaring, teknik eller andre fælles funktioner. Det kan fx være teknik- og ventilationsrum, varmecentraler, fælles loftsrum, pulterrum, depoter, cykelrum, affaldsrum og vaskerier. Udenomsrum kan være registreret som BBR-areal uden at være støtteberettigede. Det er derfor vigtigt at skelne mellem, at et areal er registreret, og at det udløser støtte.

Det samme gælder adgangsarealerne til udenomsrummene. Hvis et fælles adgangsareal både giver adgang til boligarealer og til udenomsrum beliggende i tagetage eller kælderetage – fx et fælles loft med teknik eller pulterrum – har det betydning for, hvor stor en del af adgangsarealet der kan henføres til boligerne. I sådanne tilfælde kan kun halvdelen af adgangsarealet henføres til boligerne.

Tommelfingerregel: Når et adgangsareal betjener både boliger og udenomsrum, skal man se på, hvem arealet faktisk betjener, før det fordeles i arealopgørelsen

»Når en bygning udvides med nye boliger, ændrer man ikke nødvendigvis kun på de nye m². Nye boliger kan også få andel i eksisterende fælles adgangsarealer – og dermed påvirke arealopgørelsen for hele bygningen«.

Ændringer i arealer ved eksisterende boliger

Arealerne i en almen boligafdeling er ikke nødvendigvis statiske. Når boliger sammenlægges, opdeles eller nye boliger tilføjes, ændres både den fysiske indretning og grundlaget for arealopgørelsen.

Ved sammenlægning af boliger lægges to eller flere boliger sammen til én. Det kræver kommunal godkendelse og en opdatering af BBR. Det samlede støtteareal følger ikke nødvendigvis boligernes oprindelige arealer proportionalt, og sammenlægningen kan samtidig have betydning for huslejeregulering og beboerindskud.

Ved tilføjelse af nye boliger, fx gennem en påbygning eller tilbygning, skal de nye boliger som udgangspunkt behandles i forbindelse med et nyt støttetilsagn. Arealerne skal derfor vurderes efter de regler, der gælder for det nye projekt. Samtidig kan ændringen påvirke fordelingen af fællesarealer i den eksisterende afdeling.

Det kan være særligt komplekst, når byggeriet har fælles eller fordelte arealer. En udvidelse af et plejecenter kan eksempelvis betyde, at den eksisterende fordelingsnøgle mellem bolig-, service- og fællesarealer skal genovervejes. Tilsvarende kan nye tagboliger få andel i eksisterende adgangsarealer, fx trapper og elevatorer. Det kan ændre boligarealet for både de nye og de eksisterende boliger, selv om de eksisterende boligers fysiske areal ikke ændres.

Ved opdeling af en bolig i to eller flere boliger kræves tilsvarende tilladelse og ny BBR-registrering. Afhængigt af ændringen kan det også få betydning for støtteberegningen og fordelingen af fællesarealer.

Fælles for alle arealændringer er, at BBR skal afspejle de faktiske forhold, og at man samtidig skal have styr på, om ændringen påvirker støttearealet eller fordelingen af fællesarealer. Det er derfor vigtigt at se på konsekvenserne for hele afdelingen – ikke kun den bolig eller tilbygning, der fysisk ændres.

Fejl i registreringen eller fordelingen kan blandt andet blive synlige i forbindelse med kontrol, finansiering eller senere ændringer i ejendommen.



CASE

Et eksisterende plejehjem blev udvidet med 20 nye plejeboliger, en elevator og nye servicearealer. Umiddelbart var opgaven at opgøre de nye boligers arealer og finde ud af, hvordan de nye funktioner skulle fordeles mellem bolig- og servicedelen.

Men udvidelsen påvirkede også de eksisterende fælles adgangsarealer. De nye boliger skulle benytte elevator og adgangsarealer, og derfor skulle fordelingsnøglen genberegnes. Samtidig skulle de nye servicearealer indgå i fordelingen mellem bolig- og servicedelen.

Det betød, at man ikke kun skulle beregne arealet af de 20 nye boliger. Arealopgørelsen for hele plejehjemmet skulle genbesøges, og ændringerne fik også betydning for den indbyrdes fordeling af huslejen.

Pointen: Ved udvidelser af eksisterende almene byggerier skal man ikke kun se på de nye m². Man skal også undersøge, hvordan de ændrer fordelingen af eksisterende fællesarealer – og dermed støtte, husleje og økonomi.

Bindesbøll Byen

Det tidligere psykiatriske hospital i Risskov, tegnet af Gottlieb Bindesbøll i 1852, er fredet og rummer store kulturhistoriske værdier. De historiske bygninger transformeres til 236 almene familieboliger, der indgår i et nyt boligområde med cirka 960 nybyggede boliger. Projektet forener moderne boligkvaliteter med respekt for arkitekturen og vandt Aarhusianernes Arkitekturpris 2025.

Bygherre:	Arbejdernes Andelsboligforening (AAB)
Arkitekt:	**ERIK**(Arkitekter)
Ingeniører:	Stokvad Rådgivende Ingeniører
Landskabsarkitekter:	Terra Nova landskabsarkitekter





Renoveringsprojekter

Renoveringsprojekter i ejendomme med ældre støttetilsagn – særligt fra før 1. januar 1998 – kan være en særlig udfordring, når det gælder arealer. Mange af disse ejendomme er registreret på et tidspunkt, hvor både arealopgørelser, BBR-registreringer og Landsbyggefondens stamdata blev håndteret anderledes end i dag. Gennem bygningens levetid kan der samtidig være sket sammenlægninger, nedlæggelser, ombygninger eller andre ændringer, som ikke nødvendigvis er blevet afspejlet i alle registre.

Det er vigtigt, fordi arealoplysninger ikke kun bruges til at beskrive bygningen. Landsbyggefondens stamdata indgår i en række af fondens beregninger, registre og selvbetjeningsløsninger, og fonden fremhæver selv, at der kan være forskel mellem antallet af boliger i stamdata og BBR, blandt andet fordi boliger er blevet sammenlagt eller nedlagt uden at registreringen er blevet ajourført.

Ved en renoveringssag bliver disse forskelle ofte synlige. Derfor er det vigtigt tidligt at undersøge, om BBR, Landsbyggefondens stamdata, huslejeregistret og de faktiske forhold i bygningen stemmer overens. Landsbyggefonden anvender eksempelvis boligarealet i Stamdata som grundlag for opgørelser af anlægsomkostninger pr. m², hvilket illustrerer, at korrekte arealdata har betydning langt ud over selve BBR-registreringen.

Samtidig skal man skelne mellem at rette historiske stamdata og at opgøre arealerne efter de regler, der gælder for selve renoveringssagen. En renovering kan eksempelvis indebære sammenlægning eller opdeling af boliger, ændringer i fællesarealer eller egentlige tilbygninger. Det betyder ikke nødvendigvis, at hele ejendommen skal behandles som et nyt byggeri. Det afgørende er at få afklaret, hvilke oplysninger der skal opdateres, hvilke arealer der skal opmåles på ny, og hvilket regelsæt den konkrete støtteberegning skal baseres på.

Det er derfor en god idé at bruge renoveringssagen som anledning til en samlet arealgennemgang. Det bør ske i dialog mellem boligorganisation, rådgiver, landinspektør, kommune og Landsbyggefonden, så man ikke først opdager uoverensstemmelser, når sagen er langt fremme. Landsbyggefonden lægger selv vægt på tidlig dialog mellem boligorganisation, kommune og fond i renoveringsstøttesager.



Fakta - Efterisolering

Ved udvendig efterisolering kan bygningens ydre mål blive større. Det betyder dog ikke, at de enkelte boliger dermed får flere huslejebærende m².

Siden 2013 er det fastlagt, at udvendig efterisolering af en ejendom ikke skal medføre en forøgelse af de enkelte lejemåls BBR-areal. Det betyder, at den ekstra tykkelse fra isolering og facade ikke i sig selv lægges til boligens arealgrundlag for husleje.

BBR arbejder samtidig med et særskilt areal for udvendig efterisolering. Det illustrerer, at ændringen kan være relevant for BBR-registreringen uden dermed at blive et nyt boligareal for det enkelte lejemål.

Det vigtige skel:
Efterisolering kan altså ændre bygningens fysiske dimensioner og BBR-oplysninger, uden at det betyder flere huslejebærende eller støtteberettigede m².

Højstrupparken

Højstrupparken i Odense er opført i perioden 1948-52 og repræsenterer en unik epoke i dansk arkitekturhistorie, hvor det traditionsrige murstenshåndværk flød sammen med nye, industrielle byggemetoder. Bebyggelsen består af 606 boliger fordelt på blokke i tre til fire etager.

Bygherre:	**Fyns Almennyttige Boligselskab,**
Arkitekt:	**ERIK**(Arkitekter)
Ingeniør:	VIGGO MADSEN A/S





Tjekliste

Har I styr på arealerne?

Brug tjeklisten som et hurtigt overblik – både ved nybyggeri, renovering og ændringer i eksisterende byggeri.

- ☐ **Er alle arealer klassificeret?**
  Er det afklaret, hvilke arealer der er støtteberettigede, og hvilke der er ustøttede?
- ☐ **Er gråzonerne afklaret?**
  Er der taget stilling til fællesarealer, tekniske arealer, servicearealer og andre arealer, hvor støttestatus ikke er åbenlys?
- ☐ **Er fordelingsnøglerne på plads?**
  Er fællesarealer fordelt efter et klart og dokumenteret princip
- ☐ **Stemmer arealerne på tværs af dokumentationen?**
  Matcher projektets arealopgørelse BBR, Landsbyggefondens stamdata og det faktiske byggeri?
- ☐ **Er ændringer i eksisterende byggeri registreret?**
  Ved sammenlægning, opdeling, tilbygning eller nye boliger: Er de nødvendige godkendelser indhentet, og er BBR opdateret?
- ☐ **Er renoveringssagens stamdata opdateret?**
  Ved ældre afdelinger: Er det afklaret, om Landsbyggefondens stamdata svarer til de faktiske forhold?
- ☐ **Er arealerne tænkt ind i økonomien?**
  Er konsekvenserne for støtte, anskaffelsessum, husleje og kommunal finansiering afklaret?
- ☐ **Er arealtypen tydelig i aftaler og kontrakter?**
  Er det klart, hvilke arealer entreprenøren prissætter og bygger, og hvordan de er klassificeret?
- ☐ **Er arealerne fulgt fra Skema A til C?**
  Er ændringer i arealer og fordelingsprincipper dokumenteret gennem projektets faser?

Typiske steder, hvor det går galt

Vi ser især disse fejl og faldgruber i praksis.

Ustøttede arealer klassificeres som boligarealer
Særligt i plejeboliger og lignende bebyggelser.

Forkert arealtype i entreprisekontrakten
Det skaber usikkerhed om, hvilke arealer der prissættes og bygges.

BBR-registrering der ikke matcher faktisk indretning
Det giver problemer i både støttesagen og driften.

Manglende opdatering af BBR
Særligt ved ændringer i eksisterende byggeri, sammenlægninger og tilbygninger.

Stamdata ikke opdateret – eller forkert
Historiske oplysninger bliver lagt til grund uden at arealer ikke er opgjort i overensstemmelse med beregningsreglerne.

Epilog
Arealer – en almen disciplin

Arealer kan umiddelbart virke som en teknisk disciplin, men i almene byggesager har de betydning for langt mere end selve tegningerne. Arealerne er tæt forbundet med støtte, økonomi, husleje, BBR-registrering og fordelingen af, hvem der betaler for hvilke m². Derfor er det vigtigt at få styr på arealerne tidligt og betragte dem som en del af projektets juridiske og økonomiske grundlag.

Det handler først og fremmest om at få alle arealer klassificeret og få afklaret, hvilke der er støtteberettigede, og hvilke der er ustøttede. Særligt gråzonearealer som fællesarealer, servicearealer og tekniske arealer kræver opmærksomhed. Når flere funktioner deler arealer, skal der samtidig være et klart og dokumenteret princip for fordelingen. Det gælder fx adgangsarealer hvor fordelingsnøglen kan få betydning for både støtte, husleje og økonomi.

Samtidig skal der være sammenhæng mellem BBR, Landsbyggefondens stamdata, projektets arealopgørelse og det faktiske byggeri. Det bliver særligt vigtigt ved renovering og ændringer i eksisterende byggeri, hvor historiske registreringer kan afvige fra de faktiske forhold. En sammenlægning, en tilbygning eller nye boliger kan desuden påvirke fordelingen af eksisterende fællesarealer og dermed få konsekvenser for hele afdelingen – ikke kun for de m², der fysisk bygges om.

Mange problemer opstår, fordi arealspørgsmål først bliver afklaret sent i processen og fordi arealbegreber blandes sammen. Derfor er det en god idé at få de relevante fagligheder omkring bordet tidligt og tage dialogen med kommunen og Landsbyggefonden, når der er tvivl. Det er langt lettere at ændre en fordelingsnøgle eller afklare støttestatus på et tidligt skitsestadie end efter udbud, kontrakt eller opførelse.

Og hvis det hele virker lidt uoverskueligt, er det helt forståeligt. Arealreglerne ligger i krydsfeltet mellem BBR, bygningsreglement, støtteregler, økonomi og praksis – og nogle spørgsmål kan ikke afgøres alene ud fra rummets navn eller størrelse.

Det vigtigste er derfor ikke at kunne alle reglerne udenad, men at vide, hvornår man skal stoppe op og få afklaret arealerne ordentligt.

Er du i tvivl om arealerne i dit projekt, hvordan de skal fordeles, eller hvad de betyder for støtte og økonomi, så tag fat i os. Vi hjælper gerne med at skabe overblik, få de rigtige fagligheder omkring bordet og få afklaret de spørgsmål, der kan få betydning for projektets økonomi og kvalitet

Rigtig god fornøjelse

*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, almen øst
T: 22 22 93 30
@: Seso@erik.dk



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



Jon Vestergaard Jacobsen
Partner, Landinspektør, Øst
T: +45 31 63 89 37
@: jvj@le34.dk



Stefan Overby
Partner, Landinspektør, Vest
T: +45 40 61 69 98
@: sob@le34.dk



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



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

Denne folder er udarbejdet af:

Henrik Meden · Jon Vestergaard Jacobsen · Sebastian Soelberg

Udgiver: **ERIK**(Arkitekter), Poul Schmith og LE34

Udgave: Volume 1 · 2026

© 2026 **ERIK**(Arkitekter), Poul Schmith og LE34

Alle rettigheder forbeholdes.