LANDSBYGGEFONDEN

Webinar om puljen til almene seniorbofællesskaber

3. november 2026

Ordningen efter almenboliglovens § 118 b

LANDSBYGGEFONDEN

Dagsorden

Viden om almene seniorbofællesskaber

Ordningen

- Formål, økonomi og hvad rammen rækker til
- Krav til boligerne
- Udlejningsaftale

Processen

- Ansøgningsfrister og rækkefølgen mod skema A
- Ansøgningens indhold
- Vurdering, tilsagn og udbetaling
- Forpligtelser efter tilsagn og tilbagebetaling



Foto: Berit Praem, FAB

LANDSBYGGEFONDEN

Baggrund

Ny regering – med
med centralboligp

Lovforslaget skal derudover forbedre mulighederne for at bygge almene boliger gennem *Fonden for blandede byer*. Blandt andet hæves tilskuddet til etablering af særligt billige almene familieboliger målrettet borgere med lav betalingsevne, og der oprettes en ny støtteordning til etablering af seniorbofællesskaber. Endelig får kommunerne også bedre muligheder for at håndtere lokale boligudfordringer.

Nyt lovforslag skal sætte turbo på opførelsen af almene boliger i de største byer

25-06-2026

Nyhed | Pressemeddelelse | Almene boliger

Regeringen og partierne bag aftalen om styrkede rammer for alment boligbyggeri vil med et nyt lovforslag gøre det lettere at bygge almene boliger i områder med høje grund- og byggeomkostninger.

Flere mennesker skal have råd til at bo i de byer, hvor de arbejder, uddanner sig og lever deres liv.



Udviklingen over tid

1980–1990	Første vækstperiode. Primært aldersblandede bofællesskaber
1993–2004	160 nye seniorbofællesskaber blev opført
2005–2016	38 nye seniorbofællesskaber blev opført – et markant fald
2016 og frem	Ny vækstperiode med både aldersblandede og seniorbofællesskaber
2015–2021	15–20 nye bofællesskaber om året mod 5–10 i tidligere perioder



Foto: Sct. Jørgen Boligselskab

Hvem bor i seniorbofællesskaberne?

Beboerne i almene seniorbofællesskaber

- Gennemsnitsalderen i almene seniorbofællesskaber er 76 år mod 70 år blandt seniorer i den almene sektor generelt
- To tredjedele af beboerne er kvinder
- Aldersspredningen er lav, og beboerne ønsker selv yngre medbeboere
- Kun 1 pct. af beboerne er under 55 år



Baggrund

- 4 ud af 5 flytter inden for samme kommune
- Godt 4 ud af 5 kommer fra en ejerbolig
- Beboerne er bedre stillet end andre almene beboere på uddannelse og formue

Kilder: BL-analyse, juni 2021, s. 2 og 6–9 · BUILD Notat, maj 2022, s. 6.

Hvad betyder det at bo i et bofællesskab?

Livskvalitet

93 pct. af beboerne oplever øget livskvalitet efter at være flyttet ind

Ensomhed

85 pct. af beboerne følte sig ikke isolerede under coronaepidemien, og 79 pct. vurderede, at kontakten til andre ellers ville have været begrænset

Nabohjælp

Hver femte har fået hjælp til bolig eller have, hver syvende til rengøring og indkøb

Kommunal økonomi

Udgifterne til praktisk hjælp er lavere end for seniorer i andre ældreboliger

Forbehold: studierne viser sammenhænge, ikke årsagssammenhænge. Der mangler egentlige effektmålinger.

Kilder: BL-analyse, juni 2021, s. 2 og 17–19 · Realdania, 10 bud på fremtidens seniorbofællesskab, 2020, s. 3. · Rambøll 2016

Ordningen – kort fortalt

Ordningen kort fortalt

- **Formål:** sikre flere almene seniorbofælleskaber
- Særlig støtte til almene familieboliger, der indrettes som seniorbofællesskaber
- Kommunens grundkapitallån nedsættes til 1/3 – de resterende 2/3 dækkes fra fonden for blandede byer
- Kommunalbestyrelsen søger. Landsbyggefonden vurderer behovet og giver tilsagn

500 mio. kr.

Samlet ramme til ordningen 2026–2031

2/3

af den kommunale grundkapital dækkes fra fonden for blandede byer

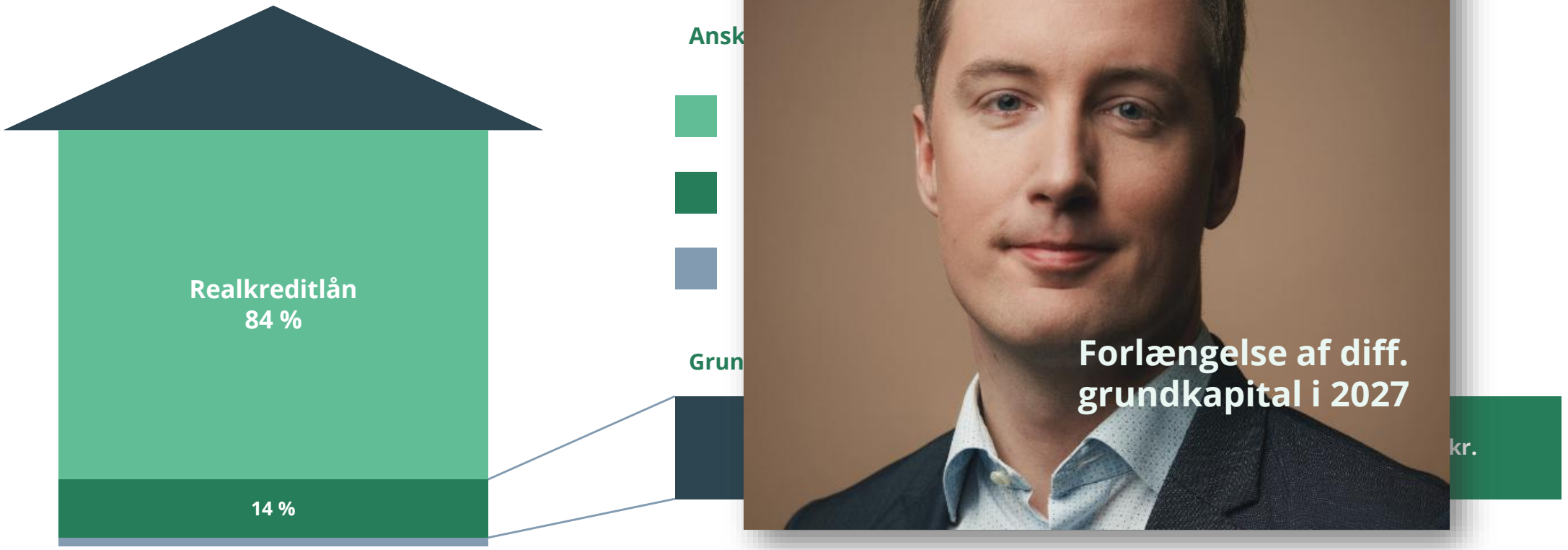
55+

Målgruppe: personer over 55 år uden hjemmeboende børn

2026–2031

Tilsagn kan meddeles. Ansøgning 4.9.2026 – 30.9.2031

Sådan virker støtten



Bemærk: eksemplet regner med en grundkapital på 14 pct., som gælder for tilsagn fra 2027. Støtten ændrer ikke anskaffelsessum, beboerindskud eller husleje.

Kilder: Almenboliglovens § 118 b, stk. 1 og § 120, stk. 1; bekendtgørelse nr. 733 af 1.9.2026, § 2.

Maksimumsbeløb for almene familieboliger

4. kvartal 2026 · maksimumsbeløb = (kr. pr. bolig × antal boliger) + (kr. pr. m² × boligareal)

Område	Kr. pr. bolig	Kr. pr. m² boligareal
1. København, Frederiksberg, Ballerup, Brøndby, Dragør, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Albertslund, Hvidovre, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Ishøj, Tårnby, Vallensbæk og Rudersdal	541.260	31.510
2. Høje-Taastrup, Furesø, Allerød, Fredensborg, Helsingør, Hillerød, Hørsholm, Egedal, Frederikssund, Greve, Køge, Halsnæs, Roskilde, Solrød, Gribskov, Stevns og Lejre	451.050	26.260
3. Aarhus	519.020	26.690
4. Holbæk, Faxe, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved, Odense, Fredericia, Horsens, Kolding, Vejle, Odder, Silkeborg og Skanderborg	432.520	22.240
5. Øvrige kommuner	426.340	20.690

I område 1 og 3 kan maksimumsbeløbet overstiges ved kommunalt tillægslån. Loftet er da 595.390 kr. og 34.660 kr. pr. m² i område 1, og 570.920 kr. og 29.360 kr. pr. m² i område 3.

Kilde: Social- og boligstyrelsen, Maksimumsbeløb for alment byggeri – 4. kvartal 2026, tabel 1. beløbene reguleres løbene

Hvor meget kan puljen række til?

ca. 60 seniorbofælleskaber

Forudsætning	Værdi
Samlet ramme 2026–2031	500 mio. kr.
Fondens andel af grundkapitalen	2/3
Grundkapitalsats	10 % (2026) · 14 % (fra 2027)
Fondens andel af anskaffelsessum	6,67 % · 9,33 %
Anskaffelsessum, rammen dækker	ca. 7,5 · ca. 5,4 mia. kr.

Område (maksimumsbeløb)	Anskaffelses-sum pr. bolig	Fondens andel pr. bolig	Boliger	Bofælles-skaber à 35
1. Hovedstadsregionen	2,84 mio. kr.	265.000 kr.	1.890	54
2. Nærkommuner	2,58 mio. kr.	241.000 kr.	2.070	59
3. Aarhus	2,46 mio. kr.	230.000 kr.	2.180	62
4. Større byer	2,24 mio. kr.	209.000 kr.	2.390	68
5. Øvrige kommuner	2,11 mio. kr.	196.000 kr.	2.550	73

Beregning: 500 mio. kr. / (2/3 × sats). Forudsætter fuld udnyttelse af rammen.

Sats 8 % / 12 % ved gns. bruttoetageareal under 90 m² / fra 105 m² (2026). Anskaffelsessum over maksimumsbeløbet indgår ikke.

Kilde: Administrationsgrundlag 09-09-2026, s. 1 og 4. Egne beregninger.

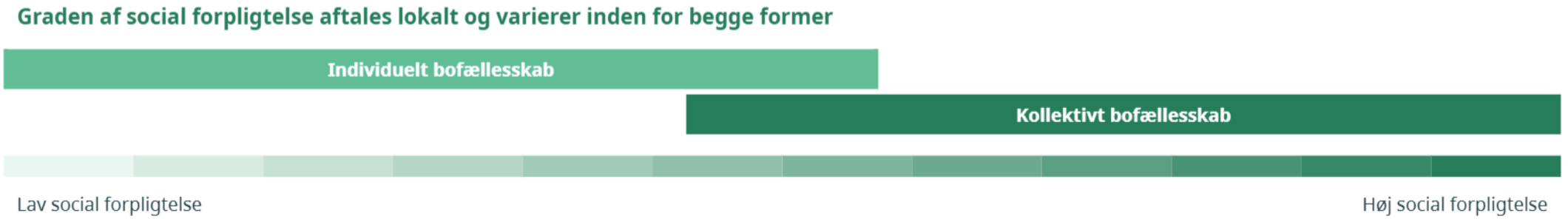
Krav til boligerne

Boligtype

Almene familieboliger.
Almene ældreboliger er ikke omfattet af ordningen

Etableringsformer

Nybyggeri, på- eller tilbygning, eller erhvervelse af eksisterende beboelsesejendomme uden offentlig støtte



Kilder: Almenboliglovens § 3, § 109 og § 115; støttebekendtgørelsen § 15; børne-, ældre- og boligministerens svar på spørgsmål 5 til L 18 (18.8.2026).

Kommunens og boligorganisationens roller

Kommunen

- Søger Landsbyggefonden
- Beskriver behovet for seniorbofællesskabet
- Indgår udlejningsaftale
- Betaler 1/3 af grundkapitalen
- Giver skema A-tilsagn senest 12 måneder efter fondens tilsagn

Boligorganisationen

- Kan ikke søge selv – tager dialogen med kommunen
- Beslutter projektets udformning sammen med kommunen og er bygherrer
- Indgår udlejningsaftale



Foto: Berit Praem, FAB

Administrationsgrundlaget – hovedpunkter

Hvem søger	Kommunalbestyrelsen – boligorganisationen kan ikke søge selvstændigt
Hvad støttes	Almene familieboliger indrettet som seniorbofællesskab (55+ uden hjemmeboende børn)
Betingelser	Udlejningsaftale (§ 51 a) · kommunen forpligter sig til 1/3 af grundkapitalen · ansøgning 4.9.2026–30.9.2031
Skema A	Fondens tilsagn før kommunens skema A-tilsagn · projekt på BOSSINF-status 10 · skema A inden 12 måneder
Frister	1. februar og 30. september – ansøgninger behandles samlet pr. runde · næste frist 1.2.2027
Vurdering	Behov · placering · økonomisk robusthed · geografisk spredning – samlet vurdering, ikke rangordning
Økonomi	500 mio. kr. i 2026–2031 i årlige delrammer · fondens andel er 2/3 af grundkapitalen

Rækkefølgen er afgørende: Landsbyggefondens tilsagn først – derefter kommunens skema A-tilsagn.

Ansøgningsprocessen

Hvornår kan I søge?

Ansøgningsperiode

Ansøgning kan indsendes fra 4. september 2026 til 30. september 2031

Frister

To runder om året med frist 1. februar og 30. september. Ansøgninger behandles samlet pr. runde

Send ansøgning til:
seniorbofaellesskab@lbf.dk

BOSSINF

Projektet skal på ansøgningstidspunktet være indberettet på statuskode 10

Vigtigst: er skema A-tilsagnet først givet, kan fonden ikke længere give tilsagn til projektet.

Kilder: Bekendtgørelse nr. 733 af 1.9.2026, § 5 og § 7, stk. 2; Administrationsgrundlag for seniorbofællesskaber.

Hvad ansøgningen skal indeholde

Oplysninger

- Kommune, boligorganisation og projektets placering
- Antal boliger og etableringsform
- Anskaffelsessum, gennemsnitligt bruttoetageareal og beregnet grundkapital
- Forventet huslejeniveau og tidspunkt for kommunens skema A-tilsagn

Materiale

- Skitseprojekt, der viser placering og disponering i hovedtræk også ift. nærhed til dagligvarebutikker, offentlig transport og sundhedstilbud
- Kommunens beskrivelse af behovet for seniorbofællesskabet
- Udlejningsaftalen vedlægges ikke – den eftersendes inden for 12 måneder

Ansøgningen sendes til seniorbofaellesskab@lbf.dk. Der stilles ikke krav om detailprojektering.

Kilde: Administrationsgrundlag for seniorbofællesskaber (i kraft 23.9.2026), s. 2–3; lbf.dk/puljer/pulje-til-seniorbofaellesskaber.

Det lægger Landsbyggefonden vægt på

Behov

Efterspørgslen efter seniorbofællesskaber, eksisterende og planlagte bofællesskaber og udviklingen i antallet af ældre

Placering

Nærhed til dagligvarebutikker, offentlig transport og sundhedstilbud – et aktivt hverdagsliv

Økonomisk robusthed

Huslejen skal hænge sammen med målgruppens betalingsevne og behovet

Geografisk spredning

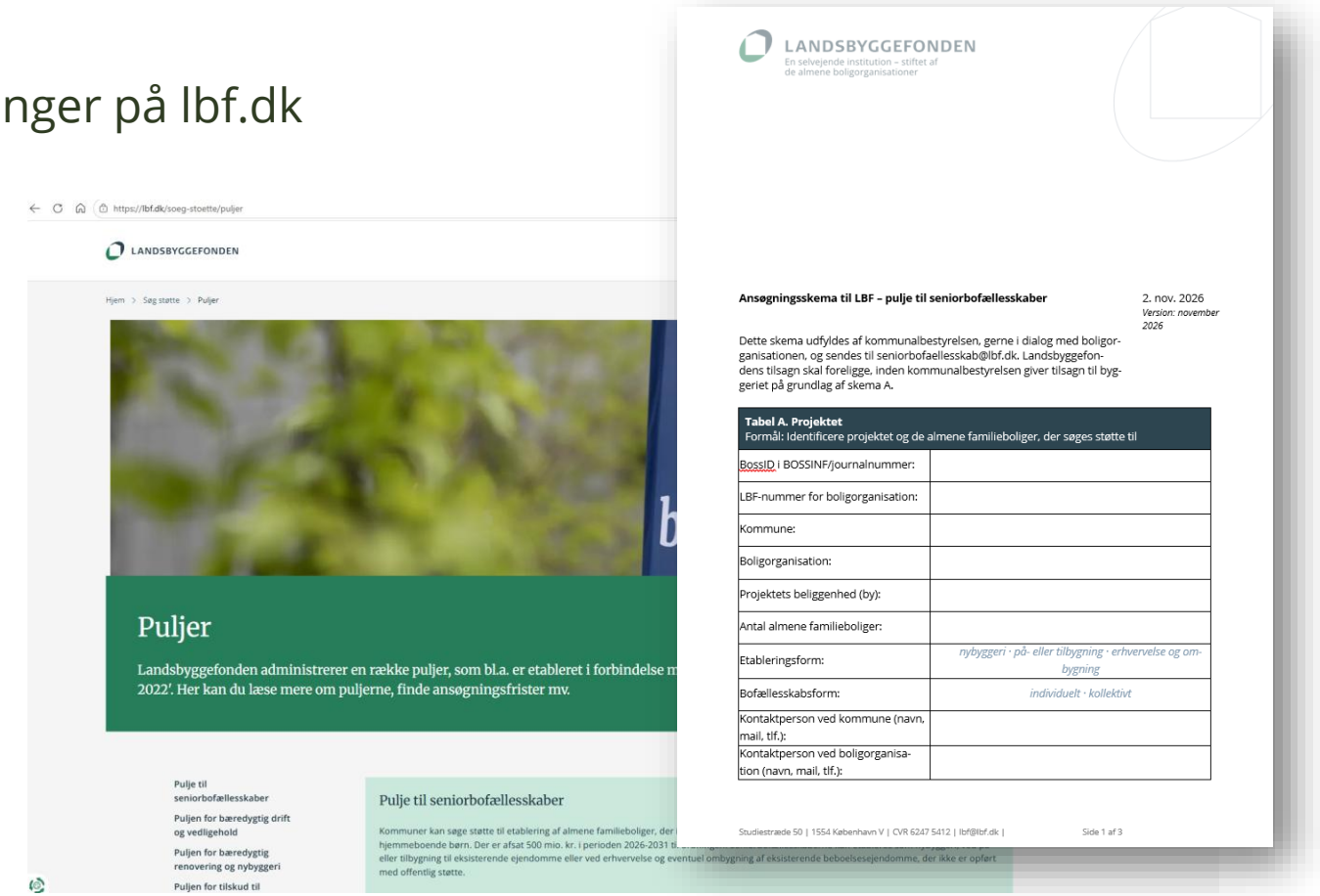
Fordelingen af allerede meddelte tilsagn på tværs af landet

Samlet vurdering: ingen rangordning, og ét forhold er ikke i sig selv afgørende.

Kilde: lbf.dk/puljer/pulje-til-seniorbofaellesskaber (hentet 2.10.2026); Administrationsgrundlag for seniorbofællesskaber (i kraft 23.9.2026), s. 3–4.

Tre faste dokumenter bud og eksempel på omfang

- Skema til udfyldelse af stamoplysninger på lbf.dk
  - Fakta om projektet
  - Økonomi
  - Proces og datoer
  - Bilag i ansøgning
- Fritekst behovsbeskrivelse i pdf
- Skitseprojekt i pdf



Beho

LANDSBYGGEFONDEN
En selvejende institution – stiftet af
de almene boligorganisationer

Beskrivelse af behovet

2. nov. 2026
Version: november 2026

Bilag til ansøgning om støtte fra puljen til seniorbofællesskaber. Beskrivelsen dækker både kommunen som helhed og den konkrete by og placering.

1 · Behovet i kommunen

Nørreby Kommune har 13.200 indbyggere, heraf 4.100 over 55 år svarende til 31 pct. Andelen ventes at stige til 36 pct. i 2035, og antallet af husstande med én person over 65 år stiger i samme periode med 18 pct. Kommunens bosætningsstrategi prioriterer boliger til seniorer, der ønsker at flytte fra parcelhus til en mindre bolig i byen, og fastlægger, at kommunen vil fremme mindst to nye seniorbofællesskaber frem mod 2030.

Dokumentation: Bosætningsstrategi 2025-2030, afsnit 3.2, vedtaget 12. marts 2025 · Befolkningsprognose 2026-2038, tabel 4

2 · Behovet i byen og på placeringen

Nørreby by har 5.400 indbyggere og er kommunens hovedby med skole, sundhedshus, dagligvarehandel og busforbindelse. 38 pct. af byens boliger er parcelhuse ejet af personer over 60 år, og omsætningen af disse boliger er lav. Projektet ligger i Søndermarken, 350 m fra dagligvarebutik og busstop og 700 m fra sundhedshuset. Arealet er udlagt til boligformål i lokalplan 214.

Dokumentation: Boligmarkedsanalyse 2026, kapitel 2 · Lokalplan 214 · BBR-udtræk for Nørreby by

3 · Eksisterende seniorbofællesskaber

Der findes ét alment seniorbofællesskab i kommunen, afd. 12 Lindevænget med 14 boliger fra 2019. Ventelisten tæller 42 personer med en gennemsnitlig ventetid på 3,5 år. Kommunen har ikke kendskab til private eller andelsbaserede seniorbofællesskaber i kommunen, og det nærmeste bofællesskab uden for kommunen ligger 28 km væk.

Dokumentation: Ventelisteopgørelse fra boligorganisationen pr. 1. december 2026 · kommunens egen kortlægning

4 · Målgruppen for projektet

Projektet planlægges med 18 boliger på 75-85 m² til enlige og 10 boliger på 95-100 m² til par. Målgruppen er personer over 55 år uden hjemmeboende børn, og interessegruppen består af 22 enlige og 19 par. Huslejen udgør ca. 8.150 kr. pr. måned for en bolig på 85 m² ekskl. forbrug. For enlige folkepensionister uden supplerende indkomst forudsætter det boligstøtte, og boligorganisationen har beregnet den samlede boligudgift for tre typiske husstandstyper.

Dokumentation: Huslejeberegning med boligstøtte for tre husstandstyper · aldersfordeling i interessegruppen

5 · Konkret efterspørgsel

Interessegruppen Seniorliv i Nørreby blev dannet i 2024 og tæller 60 medlemmer. 38 har afgivet skriftlig interessetilkendegivelse til boligorganisationen. Gruppen har deltaget i tre workshops om fællesarealer og udlejningskriterier og har afgivet input til aldersgrænsen i udlejningsaftalen. Boligorganisationen vurderer på den baggrund, at de 28 boliger kan udlejes inden for 12 måneder efter ibrugtagning.

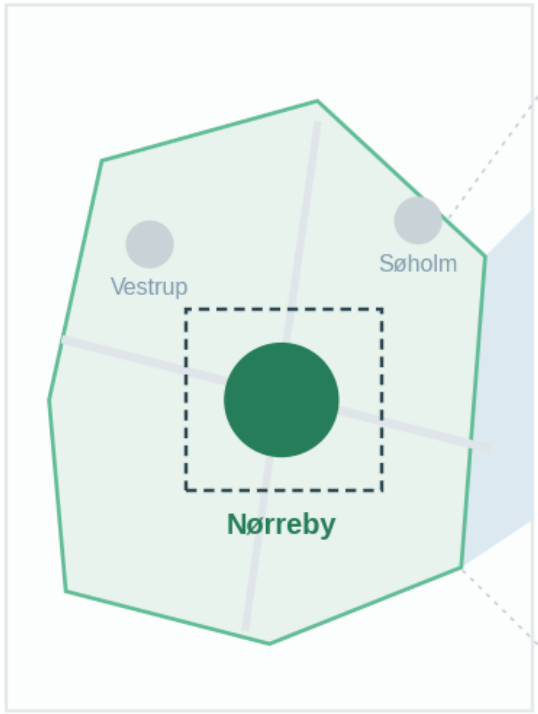
Dokumentation: Sammenfatning af interessetilkendegivelser — antal og aldersfordeling, ikke navne

Landsbyggefonden vurderer, om der er behov for seniorbofællesskaber i kommunen. To til tre sider er tilstrækkeligt, og dokumentationen kan være materiale, kommunen og boligorganisationen allerede har.
Eksempel til illustration. Kommune, tal og dokumenter er fiktive. Personoplysninger om interesserede borgere skal ikke sendes til Landsbyggefonden.

Fra kommune til bebyggelse

Skitseprojektet viser placeringen i tre niveauer. Boligindretning indgår ikke.

1 Kommunen



Byens rolle i kommunen og afstand til øvrige byer

2 Byen

Placering i byen og nærhed til indkøb, transport og sundhedstilbud

3 Bebyggelsen



Disponering i hovedtræk – blokke, fælleshus, gårdhave, orangeri, nyttehaver, fælles have og adgang

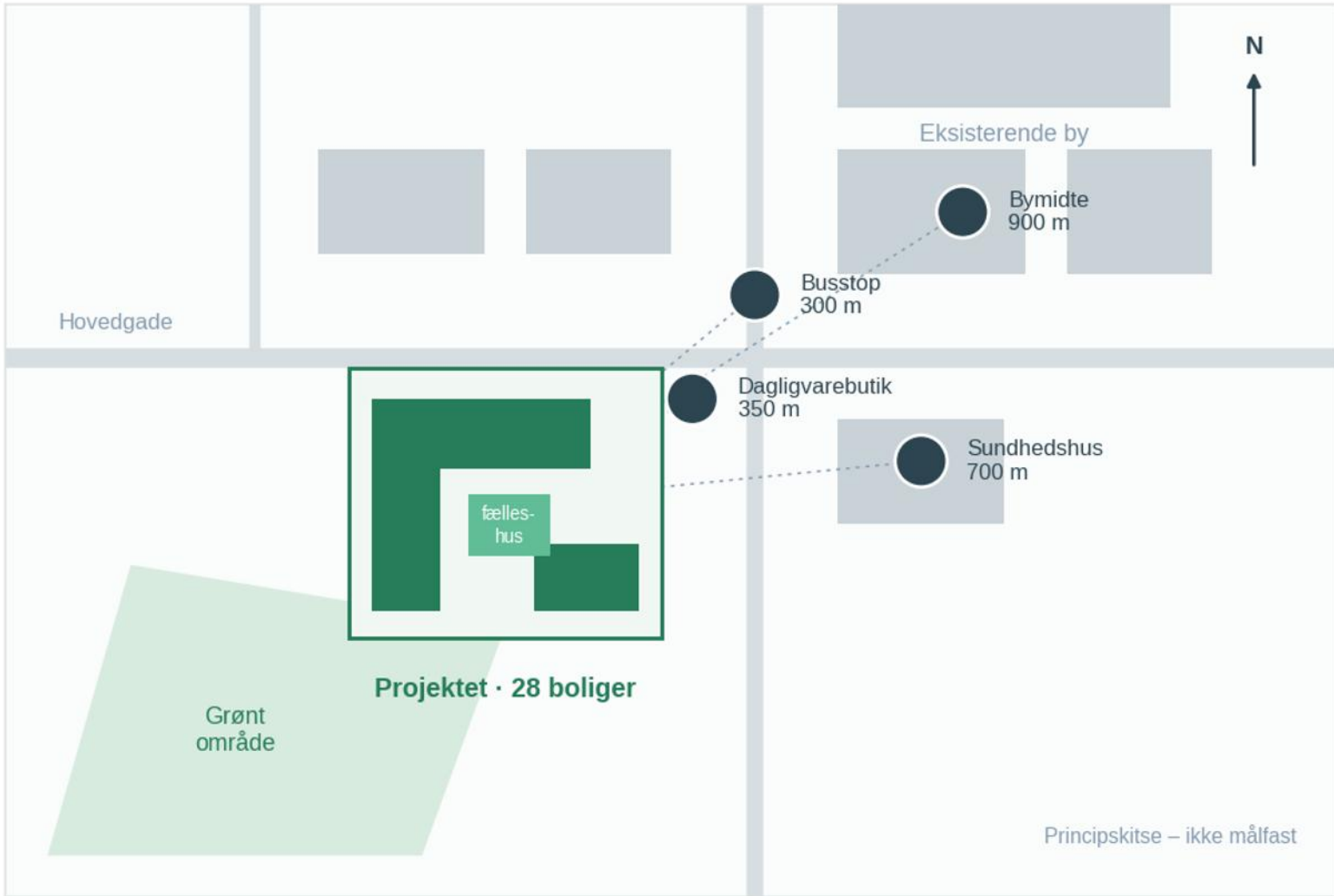
4. Flere boliger i hele Danmark

Pkt. 7. "Undersøge og forbedre rammerne for at tilbyde bofællesskaber og seniorbofællesskaber, så flere får muligheden for at tilbringe flere år af seniortilværelsen i passende rammer med gode muligheder for aktivt socialt samvær."

Eksempel til illustration. Principskitser – ikke målfaste.

Skitseprojekt · placering i byen

Viser projektets placering og disponering i hovedtræk samt afstand til dagligvarebutik, offentlig transport og sundhedstilbud. Ikke boligindretning.



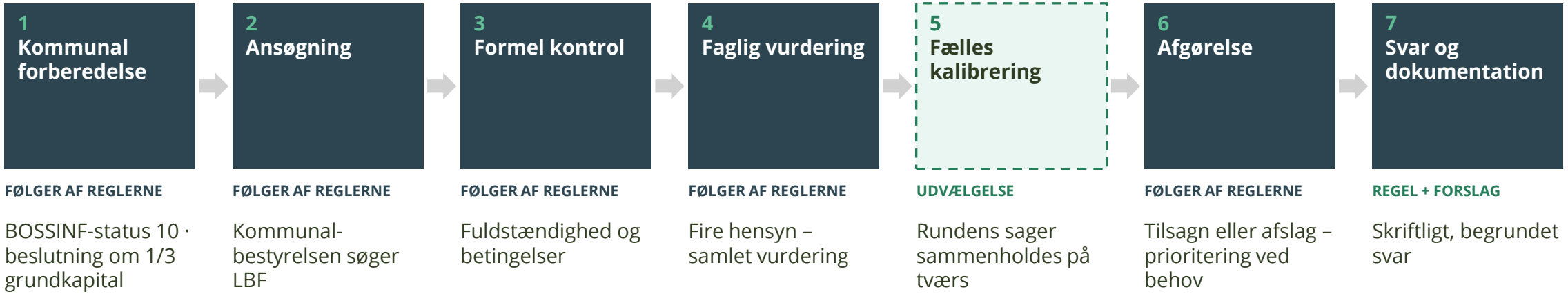
Hvad skitsen skal vise

- Projektets placering i forhold til den eksisterende by
- Bebyggelsens disponering i hovedtræk – blokke, gårdrum og fælleshus
- Afstand til dagligvarebutik, offentlig transport og sundhedstilbud
- Adgangsveje og nærhed til grønne områder

Der stilles ikke krav om detailprojektering. Materialet skal blot gøre det muligt at vurdere ansøgningen.

Eksempel til illustration. Projekt og afstande er fiktive.

Fra ansøgning til afgørelse



Ca. 1 måned fra ansøgning til svar

Efter tilsagn: kommunens skema A-tilsagn og udlejningsaftalen senest 12 måneder efter fondens tilsagn.

Efter positiv afgørelse – hvad skal I huske?

Inden for 12 måneder

- Kommunalbestyrelsen giver skema A-tilsagn på grundlag af BOSSINF
- Udlejningsaftalen sendes til Landsbyggefonden
- Sker det ikke, bortfalder fondens tilsagn
- Fonden kan i særlige tilfælde dispensere fra fristen

Undervejs i byggeriet

- Kommunen orienterer fonden om væsentlige ændringer i projektet
- Fonden vurderer, om ændringen kan rummes i tilsagnet
- Ved skema B reguleres tilsagnet efter den godkendte anskaffelsessum
- Ved skema C fastsættes beløbet endeligt

Bortfaldne og nedregulerede tilsagn frigives og kan anvendes i næste runde.

Kilder: Bekendtgørelse nr. 733 af 1.9.2026, § 8 og § 9; Administrationsgrundlag for seniorbofællesskaber.

Udlejningsaftalen



Hvad aftalen skal o

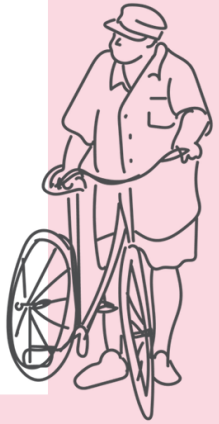
- Kommunalbestyrelsen
  indgår aftale om udlejni
- Boligerne udlejes til per
  hjemmeboende børn
- Aftalen kan fastsætte er
  men ikke en lavere
- Den kan give fortrinsret
  fremme aldersspredni

Eksempel

Eksempel Seniorbofællesskab:
- Ansøgeren skal på indflytningstidspunktet være fyldt 50 år
- Ansøgeren må ikke have hjemmeboende børn

Eksempel interessebofællesskab:
- Boligsøgende skal have interesse i at indgå i et bofællesskab, som dyrker økologi.
- Beboere deltager i fælles havehold og spiser sammen 2 gange om ugen. Maden laves i fællesskab efter en turnusordning.

Eksempel konkrete boliger:
- 3-rums boliger udlejes med fortrinsret for par eller enlige med børn
- 2-rums boliger udlejes med fortrinsret for enlige.



i aftalen orienteres fonden
sinkelse

kke, bortfalder fondens tilsagn

es til den aftalte målgruppe, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til at udleje til andre

Ved næste ledighed skal boligen på ny søges udlejet til den berettigede personkreds.

Kilder: Bekendtgørelse nr. 733 af 1.9.2026, § 3 og § 8; almenboliglovens § 51 a og § 118 b, stk. 2.

Tilbagebetaling og ophør

Tilbagebetaling efter 50 år

- Boligafdelingens grundkapitallån hos fonden er uændret
- Lånet er rentefrit og afdragsfrit
- Tilbagebetaling påbegyndes senest 50 år efter ibrugtagelse
- Kommunen får sin tredjedel tilbage, og fonden for blandede byer får sine to tredjedele

Hvis anvendelsen ophører

- Ophører anvendelsen inden for de 50 år, øges kommunens lån til hele grundkapitalen
- Kommunen betaler de to tredjedele tilbage til fonden for blandede byer
- Tilsagn annulleres også ved urigtige oplysninger
- Enkelte boliger udlejet til andre er ikke ophør



Boligafdelingen mærker ingen forskel – lånet tilbagebetales på de almindelige vilkår.

Kilder: Almenboliglovens § 118 b, stk. 3 og §§ 120–126; bekendtgørelse nr. 733 af 1.9.2026, § 10.

Næste skridt

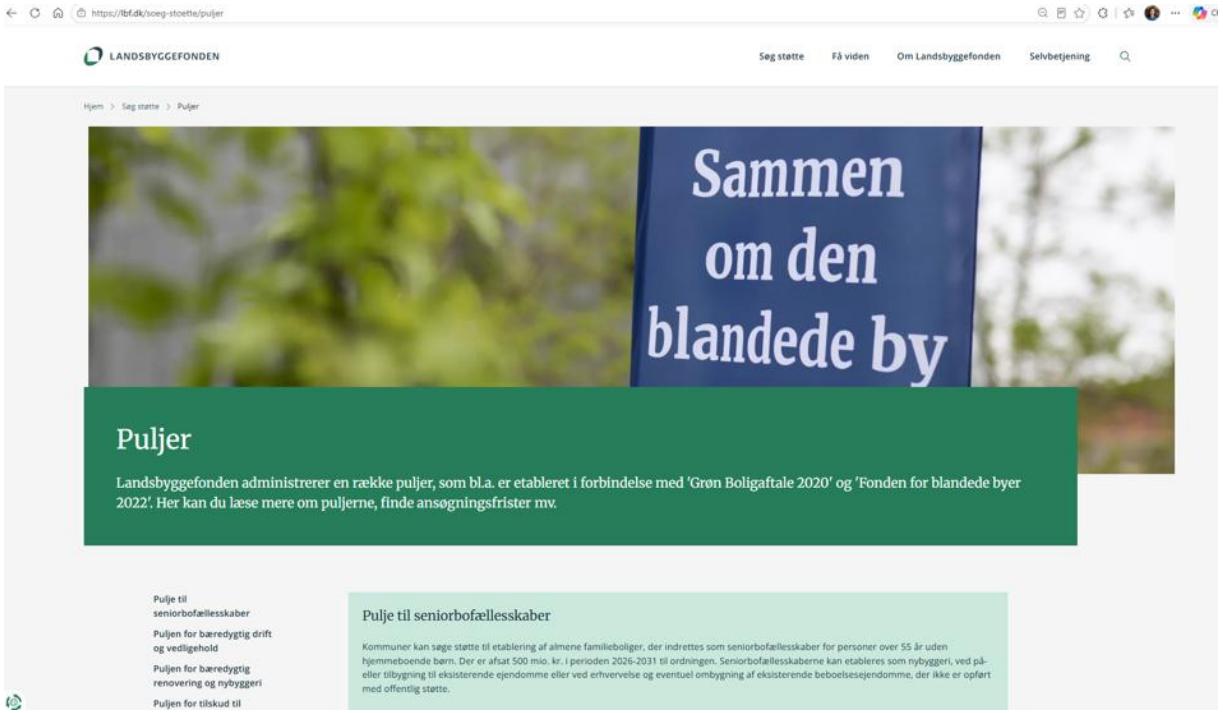
Før I søger

- Afklar, om projektet ligger inden for ordningen
- Tag fat i os tidligt – vi vejleder gerne om fremgangsmåden
- Husk rækkefølgen: fondens tilsagn før skema A
- Næste ansøgningsfrist er 1. februar 2027

Hvor finder I mere LBF viden

- Læs mere på lbf.dk
- Ansøgning og spørgsmål sendes til seniorbofaellesskab@lbf.dk
- Slides fra webinaret sendes ud efterfølgende

Tak for i dag – spørgsmål er velkomne.



lbf.dk/puljer/pulje-til-seniorbofaellesskaber

Få yderligere viden

– Almene seniorbofællesskaber - hvem, hvorfor, hvordan? | BL - Danmarks Almene Boliger

– Realdania: Fremtidens Seniorbofællesskab

– AlmenNet: Temasiden om bofællesskaber





