Klima og Byudvikling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Bilag 2

Almene boliger på vej 2027 (pr. oktober 2026)

22-10-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 18474

Dokumentnummer i F2
277949

Sagsnummer eDoc
2026-0285073

Sagsbehandler
Halla Hasan

Resume
Der er udarbejdet en status på nybyggeri af almene boliger til Klima-, -Miljø- og Teknikudvalgets orientering.

Baggrund
I det følgende gives et overblik over de almene boligprojekter i København, der lige nu er på vej, eller nyligt er ibrugtaget. Bilaget omfatter boligprojekter, der enten har modtaget eller er i proces frem mod et kommunalt tilsagn, og som derfor kan betragtes som værende "på vej" – hvad enten de stadig er på projektstadiet, under opførsel, er næsten indflytningsklar eller ibrugtaget for nyligt. Formålet med pjecen er således at give et løbende overblik over, hvilke projekter der er afsat midler til siden 2014.

Tabel 1: Forklaring af faser i almene nybyggeriprojekter
Tabel 2: Almene ungdoms- og familieboliger på vej
Tabel 3: Forventede ibrugtagninger i 2026
Tabel 4: Ibrugtagninger 2014 -2026 fordelt på boligtype
Tabel 5: Ibrugtagne almene familie- og ungdomsboliger 2014-2026 fordelt på projekter
Tabel 6: Oversigt over udnyttelsen af almenboligkravet i lokalplaner
Figur 1: Fremskrivning af forventede ibrugtagninger 2026 – 2031
Figur 2: Forventede ibrugtagninger 2026–2031 fordelt på boligtype
Figur 3: Antal ibrugtagninger 2014-2026
Figur 4: Ibrugtagninger 2014-2026 fordelt på boligtype
Figur 5: Kort med oversigt over udnyttelsen af almenboligkravet

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

Tabel 1: Forklaring af faser i almene nybyggeriprojekter

Faser	Aktivitet
Prækvalifikation	Forhåndsgodkendelse af projektet inden det videreudvikles frem mod skema A ansøgning.
Skema A	Tilsagn om støtte til det almene byggeri.
Skema B	Godkendelse af anskaffelsessum før byggeriet påbegyndes. Byggetilladelse og udbud er gennemført.
Skema C	Godkendelse af endelige anskaffelsessum, når byggeriet er opført.

Almene ungdoms- og familieboliger på vej
Tabel 2 nedenfor viser en oversigt over de almene boliger, der har fået skema A tilsagn og eventuelt skema B tilsagn, men endnu ikke er ibrugtaget.

Tabel 2: Almene ungdoms- og familieboliger på vej

Boligorganisation	Projektnavn	Seneste tilsagn	Familieboliger	Ungdomsboliger	Ældreboliger	I alt
3B	Fisketorvet	Skema A		66		**66**
3B	Folehaven	Skema B	60			**60**
3B	Generationernes Byhus (tidl. Træhus)	Skema B	90	32		**122**
AAB	AAB afd. 129 Slotsherrensvej 113 - omdannelse	Skema A	43	28		**71**
AAB	AAB afd. 129-3 Slotsherrensvej 113 Nybyggeri byggefelt D	Skema A	17			**17**
AAB	Afdeling 119 - Plejehjem i Sydhavnsgade	Skema B			112	**112**
AAB	Afdeling 124 - August Schade Kvarteret	Skema B	6	83		**89**
AAB	Afdeling 127 - Lillegade	Skema A		33		**33**
AKB	AKB Stejlepladsen etape 1	Skema B	47	38		**85**
AKB	Stejlepladsen etape 2	Skema A	76			**76**
AKB	Stejlepladsen etape 3	Skema A	72			**72**
AKB	Urbania	Skema A	88			**88**
Bo-Vita	Grønbech Hus	Skema B	27			**27**
Bo-Vita	Islandsgården	Skema A	10			**10**
Bo-Vita	Plejecenter Molestien	Skema A			124	**124**
DFB	Kildepladsen	Skema A	92	96		**188**
DFB	Lygten II	Skema B	25	45		**70**
DFB	Vejlandskvarter / Fælledby C7	Skema A	67			**67**
Domea	Rovsingsgade	Skema B		67		**67**
HAB	Toftegårds Plads	Skema A		72		**72**
Lejerbo	Vatnavej	Skema A	6	55		**61**
SAB	Banebo	Skema B	71			**71**
SAB	Elleparken	Skema B	56			**56**
VIBO	Astas Have - Statoilgrunden afd. 125	Skema B	31			**31**
fsb	Bella Nord	Skema A	105			**105**
fsb	Bellakvarter - BF 3 (også kaldet Salkahus)	Skema B	72			**72**

fsb	Bystævneparken Plejehjem (fsb)	Skema A			250	**250**
fsb	Enghave Brygge Syd	Skema A	253	59		**312**
fsb	Fælledby C1	Skema A	109			**109**
fsb	Følager afd. 1.102	Skema B	32			**32**
fsb	Nuuks Plads	Skema A		21		**21**
fsb	Postbyen	Skema B	91			**91**
fsb	Sundbo Seniorbofællesskab	Skema B	21			**21**
fsb	Sundparken Plejehjem	Skema B			76	**76**
Total			**1567**	**695**	**562**	**2824**

Kilde: AlmenByg, opgjort medio oktober

Forventede ibrugtagninger i 2026

Der forventes ibrugtaget i alt 651 boliger i 2026, hvilket generelt er et højt niveau af ibrugtagninger sammenlignet med de seneste 10 år jf. tabel 3. Banebo og Stejlepladsen etape 1 har modtaget midlertidige ibrugtagningstilladelser, hvorfor der reelt er flyttet almene beboere ind i disse afdelinger. Tabel 2 opgør dem stadig, da det samlede byggeri endnu ikke har modtaget en endelig ibrugtagningstilladelse.

Tabel 3: Forventede ibrugtagninger i 2026

Projekt	Boligorganisation	Forventet ibrugtagning	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger	Total alle boligtyper
Generationernes Byhus (tidl. Træhus)	3B	2026	90	0	32	122
Rovsingsgade	Domea	2026	0	0	67	67
Stejlepladsen etape 1	AKB	2026	47	0	38	85
Lygten II	DFB	2026	25	0	45	70
Bellakvarter – BF3	fsb	2026	72	0	0	72
Sundbo Seniorbofællesskab	fsb	2026	21	0	0	21
Banebo	SAB	2026	71	0	0	71
Astas Have – Statoilgrunden afd. 125	VIBO	2026	31	0	0	31
Afd. 119 – Plejehjem i Sydhavnsgade	AAB	2026	0	112	0	112
Total			**357**	**112**	**182**	**651**

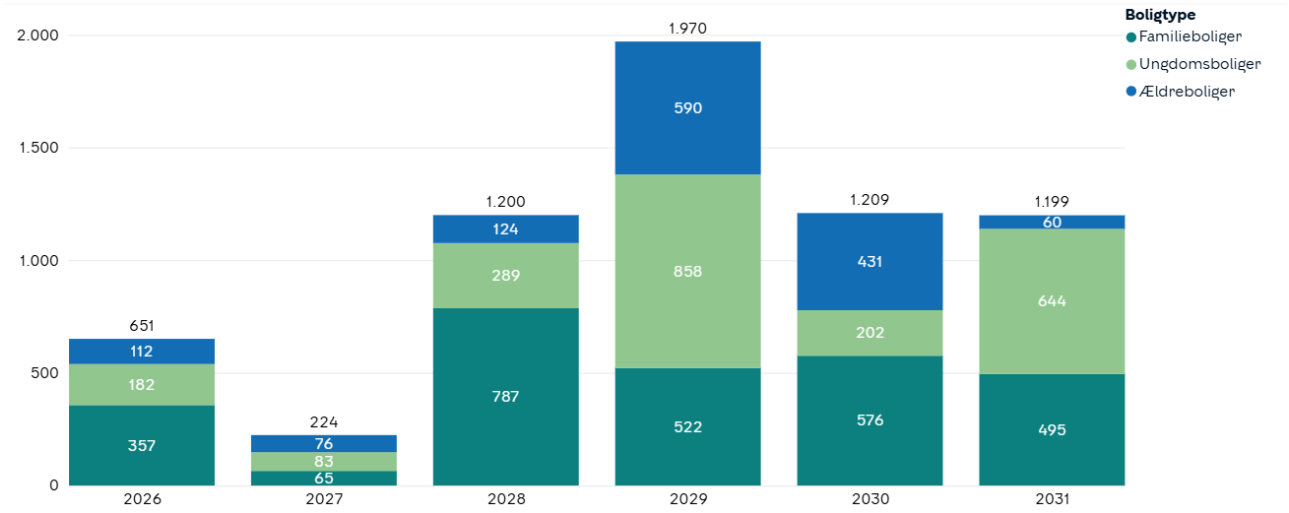
Note: Tabellen viser projekter, der har fået/eller forventes at få ibrugtagningstilladelse i 2026. Den forventede ibrugtagning er en standardberegning beregnet som 2 år fra et projekt har fået/forventer at få Skema B tilsagn. Beregningen er baseret på historisk data for, hvor lang tid det tager mellem de forskellige faser, men tager ikke højde for sagsspecifikke byggetekniske- og finansielle udfordringer, der måtte opstå undervejs i byggeriet. Det er derfor ikke sikkert, at alle projekter realiseres indenfor den forventede ibrugtagningsdato. Siden sidst er tabellen revideret med tilføjelse af Astas Have, som ved en fejl ikke var medtaget tidligere, ligesom der fejlagtigt fremgik, at der var 92 ungdomsboliger på vej i Bellakvarteret.

Kilde: Sagsbehandlingssystemet, AlmenByg.

Forventninger til ibrugtagning 2026-2031
I årene 2026-2031 forventes samlet set at blive ibrugtaget 6.453 nye almene boliger svarende til ca. 1.000 boliger om året i gennemsnit. Antallet er baseret på de nybyggeriprojekter, som kommunen har registreret pt., er under udvikling. Det skal hertil bemærkes, at over halvdelen af disse projekter endnu ikke har modtaget et skema A tilsagn. Prognosen er mere usikker for disse boliger, der er på et tidligt udviklingsstadie, ligesom nogle af projekterne højst sandsynligt vil strække sig forbi 2031.

Figur 1 viser en prognose for ibrugtagningerne fordelt på de næste 5 år. Prognosen er behæftet med en væsentlig usikkerhed, idet en større andel af projekterne i øjeblikket afventer yderligere stigning i maksimumsbeløbet. Det skal desuden bemærkes, at prognosen er et øjebliksbillede, der løbende kan ændre sig i omfang (antal boliger) og tidshorisont (boliger pr. år) i takt med, at projekterne skrider frem. Herudover tilføres der med mellemrum nye projekter til prognosen, mens projekter også kan bortfalde. Med stigningen i maksimumbeløbet, yderligere stigning i højprisområder, samt for yderligere at overskride maksimumsbeløbet med 10% i form af kommunalt tillægslån, må det desuden forventes at der kommer flere nye projekter i den kommende periode, end i de sidste 5 år, hvor sagerne har haft en tendens til at blive udskudt eller aflyst.

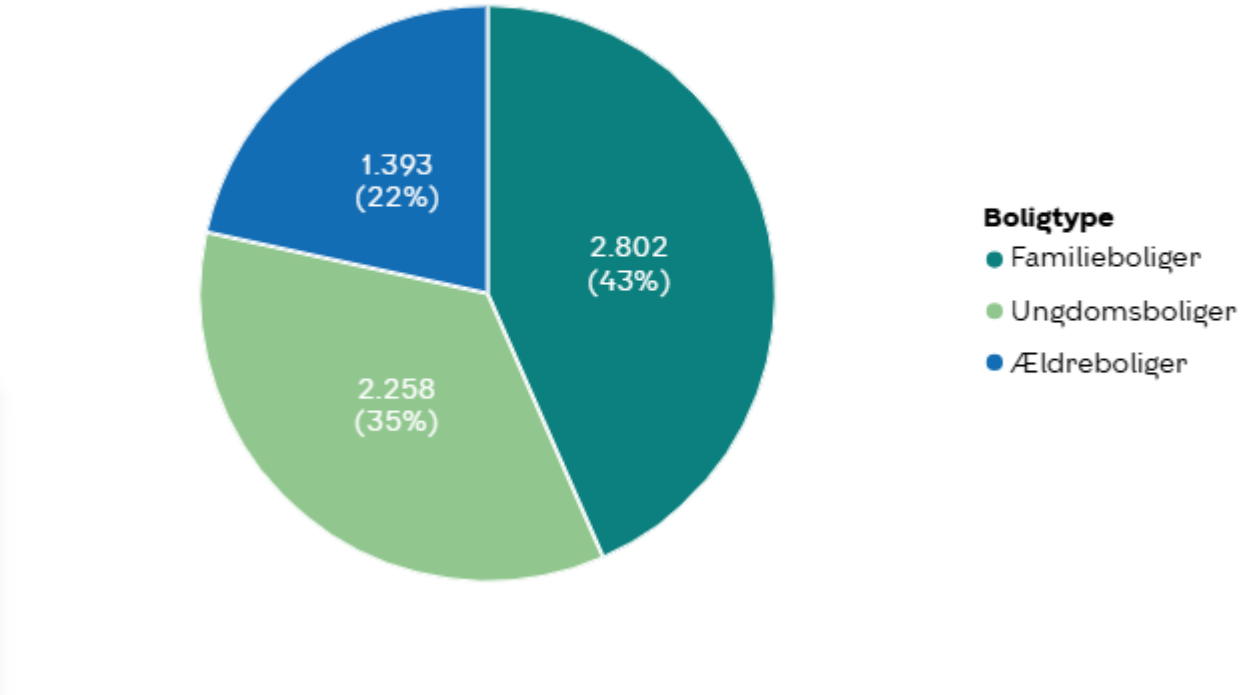
Figur 1: Forventede ibrugtagninger 2026-2031 fordelt på boligtype



Note: Prognosen er baseret på historisk data for, hvor lang tid det tager fra et givent tidspunkt i et byggeris planlægning, til det er opført.
Kilde: Sagsbehandlingssystemet, AlmenByg.

I figur 2 nedenfor ses fordelingen af de kommende ibrugtagninger i 2025-2030 på boligtyper. Der forventes et flest familieboliger (43%), lidt færre ungdomsboliger (35%), mens ældreboliger/plejeboliger udgør 22%.

Figur 2: Forventede ibrugtagninger 2025-2031 fordelt på boligtype



Kilde: Sagsbehandlingssystemet AlmenByg, opgjort medio oktober 2026

Ibrugtagne boliger mellem 2015-2025

Det kan ses af nedenstående tabel 2, at der er et større udsving i antallet af ibrugtagne boliger pr. år. I perioden mellem 2015-2025 er der ibrugtaget i alt 4.397 boliger. Tendensen viser overordnet set, at antallet af boliger, der ibrugtages pr. år, har ligget højere end den gør i dag. Jf. figur 4 er der i perioden 2015-2025 opført omtrent samme antal ungdomsboliger (42%) som familieboliger (41%). Ældreboliger (plejeboliger) udgør 17 %.

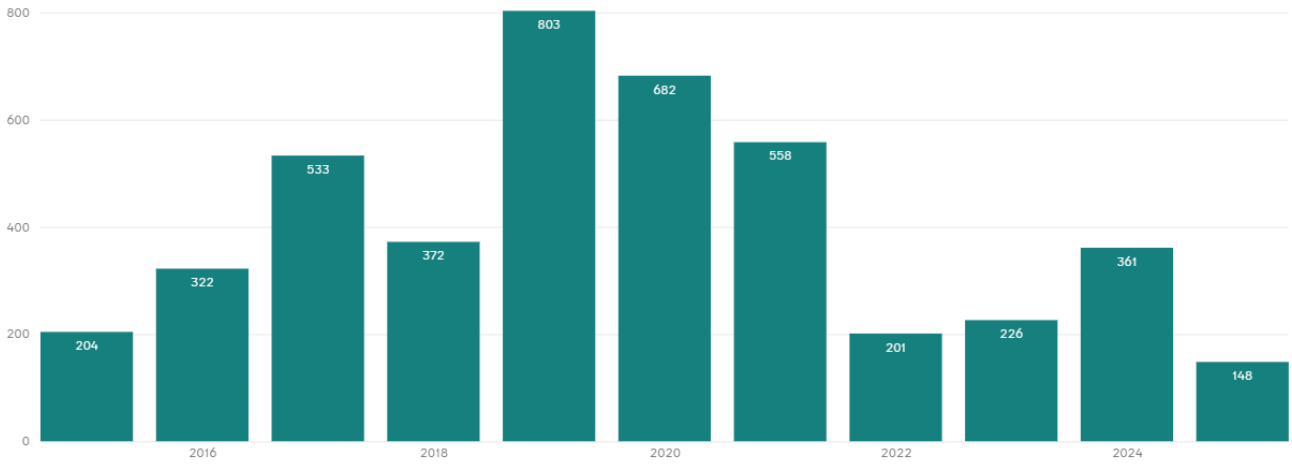
Tabel 4: Ibrugtagninger 2015 -2025 fordelt på boligtype

Boligtype	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Ungdoms-bolig	0	110	123	261	121	346	349	132	195	84	**135**	**1.856**
Familie-bolig	128	140	300	111	319	323	209	69	31	152	**13**	**1.795**
Ældrebolig	76	72	110	0	363	0	0	0	0	125	**0**	**746**
Total	**204**	**322**	**533**	**372**	**803**	**669**	**558**	**201**	**226**	**361**	**148**	**4.397**

Note: Tabellen viser antal almene boliger, som har fået ibrugtagningstilladelse fra 2015 - 2025.
Kilde: Sagsbehandlingssystemet, AlmenByg. Fordelingen årene imellem kan variere i forhold til andre kilder.

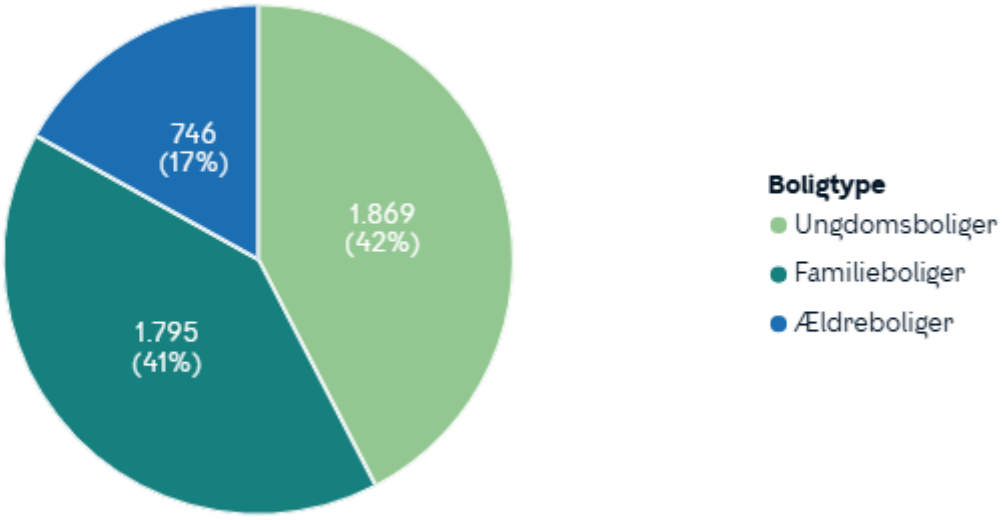
Omfanget af ibrugtagning siden 2015 illustreres desuden nedenfor i figur 3 fordelt på år, og i figur 4 fordelt på boligtyper.

Figur 3: Antal ibrugtagninger 2015-2025



Note: Tabellen viser antal almene boliger, som har fået ibrugtagningstilladelse i 2015- 2025.
Kilde: Sagsbehandlingssystemet, AlmenByg.

Figur 4: Ibrugtagninger 2015-2025 fordelt på boligtype



Kilde: Sagsbehandlingssystemet, AlmenByg.

Nedenfor opgøres ibrugtagne ungdoms- og familieboliger i øvrigt på projektniveau siden 2014 i tabel 5. Idet alle opgørelser over ibrugtagne boliger i dette bilag har AlmenByg som kilde, er der muligvis små forskelle i forhold til BBR eller andre kilder, hvilket blandt andet kan skyldes indtastningsfejl eller lignende, da ibrugtagningsdatoen registreres manuelt i AlmenByg.

Tabel 5: Ibrugtagne almene familie- og ungdomsboliger 2014-2026 fordelt på projekter

Boligorganisation	Projektnavn	Ibrugtaget	Familieboliger	Ungdomsboliger	**I alt**
3B	Kløverbladsgade	2016	31		**31**
3B	Skovkvarter Arenagrund	2017	52		**52**
3B	Store Solvænget	2020	66		**66**
3B	Strandlodsvej 11B/Strandlodssund	2025	8	32	**40**
3B	Sundholm Syd	2015	48		**48**
3B	Teglholmen (Støberigade)	2019	65	7	**72**
AAB	Afdeling 105 - Torveporten	2019	53	6	**59**
AAB	Afdeling 109 - Carlsberg Byen	2023	31	195	**226**
AAB	Afdeling 110 - Engvej 155	2022		75	**75**
AAB	Afdeling 117 - Ørestad Syd	2021	134	14	**148**
AAB	Afdeling 75 - Amagerbrogade	2016	13		**13**
AKB	A.C. Meyers Vænge	2020		99	**99**
AKB	Carl Jacobsens Vej 23	2014	53		**53**
AKB	Faste Batteri	2019		97	**97**
AKB	Grønttorvet Etageboliger AKB	2020	26	4	**30**
AKB	Grønttorvet Rækkehusene AKB	2019	25		**25**
AKB	Nordre Fælled Kvarter	2017	60		**60**
AKB	Papirøen	2024	63	21	**84**
AKB	Park Kvarter	2017	56		**56**
AKB	Sundbygård	2015	59		**59**
AKB	Sundbyvang familieboliger	2014	54		**54**
AKB	Teaterhaven (tidl. Grunwalds Have)	2025		56	**56**
AKB	Vestre Teglgade 10	2020	11	71	**82**
Bo-Vita	Frederiksborgvej	2017	66		**66**
Bo-Vita	High Five	2022	69		**69**
Bo-Vita	Hothers Plads	2024	7	20	**27**
Bo-Vita	Lersø Parkallé	2021		161	**161**
Bo-Vita	Mjølnerparken	2024	82	43	**125**
Bo-Vita	Nørre Søpark	2017	6		**6**
Bo-Vita	Sankt Joseph Søstrene	2019	29		**29**
DVB	Kollektivhuset	2015	21		**21**
HJEM	Jens Warmings Vej	2019	40		**40**
DFB	Apollovej	2021	6	30	**36**
DFB	Sommerlyst	2017	28		**28**
DFB	Svanen 9378	2020	7	37	**44**
DFB	Tikøbgade - Den 3. revle	2020	33		**33**
Domea	Følager familieboliger	2016	46		**46**
Domea	Kridtholmen	2014	106		**106**
Domea	Nordhavn (Orienten)	2020	95	12	**107**
Domea	Ved Kanalen - 3530 Robert Jacobsens Vej 19-21	2016	50		**50**
PAB	Pladehallen	2020	10		**10**

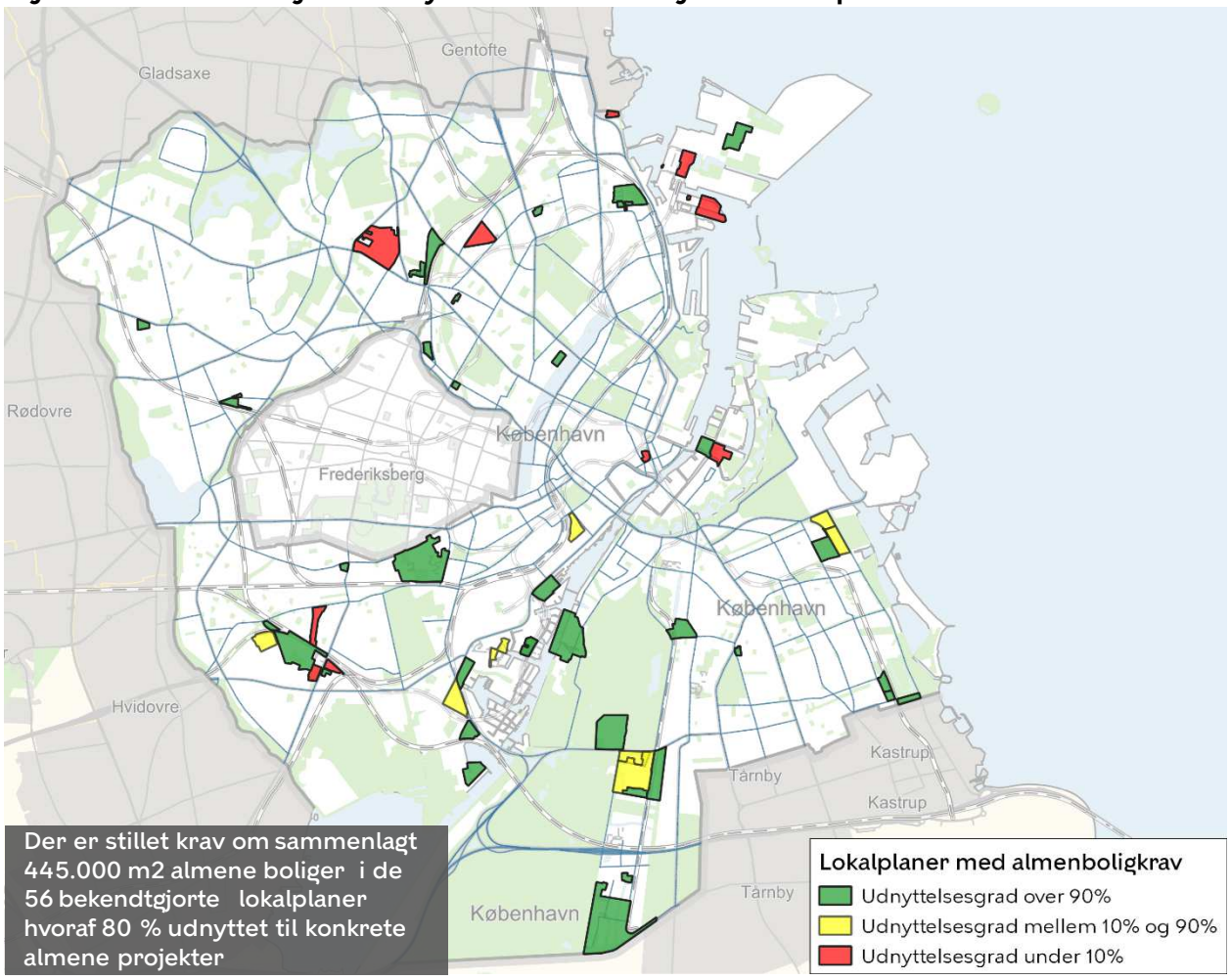
PAB	Aksehuset	2020	13	8	**21**
PAB	Carl Jacobsens Vej 33/35	2014	36		**36**
SAB	Eksercerpladsen	2018		251	**251**
SAB	Grønttorvet Etageboliger SAB	2020	30	3	**33**
SAB	Grønttorvet Rækkehusene SAB	2020	26		**26**
SAB	Strandlodshus	2014	93		**93**
SAB	Valby Idrætskollegie (Hafnia Kollegiet)	2021		140	**140**
VIBO	Samuels Kirke afd. 827	2017	2	32	**34**
fsb	Artillerihuset	2020	6	125	**131**
fsb	Bryggerhuset	2017		81	**81**
fsb	Grønttorvet Magnolia Hus	2022		57	**57**
fsb	Kanalgaarden	2025	5	47	**52**
fsb	Kronehaverne	2021	44	4	**48**
fsb	Nobelholmen	2021	25		**25**
fsb	Planethusene	2017	30	10	**40**
fsb	Skyttehusene bf 15	2019	64		**64**
fsb	Skyttehusene bf 17	2019	43	11	**54**
fsb	Skyttehusene bf 6	2018	62	10	**72**
fsb	Skyttehusene bf 9	2018	49		**49**
fsb	Øselsgården	2016		110	**110**
Total			**2137**	**1869**	**4006**

Kilde: Sagsbehandlingssystemet, AlmenByg.

Eksekvering af almenboligkravet i lokalplaner

Figur 5 nedenfor viser de steder i byen, hvor der i lokalplanen er stillet krav om 25% almene boliger samt udnyttelsesgraden af almenboligkravet. Tabel 6 længere nede stiller skarpt på de enkelte lokalplaner, hvor kravet er stillet. Opgørelserne indeholder ikke projekter eller lokalplaner, hvor lokalplanens generelle formål er at muliggøre et alment nybyggeri, men kun hvor byggeriet er udløst af at der er stillet krav om almene boliger.

Figur 5: Kort med oversigt over udnyttelsen af almenboligkravet i lokalplaner



Note: De grønne felter illustrerer, at der i lokalplanen er over 90% af de reserverede kvadratmeter udnyttet til konkrete projekter (der er i prækval, Skema A, Skema B). De gule felter er lokalplaner, hvor udnyttelsesgraden er mellem 10% -90%. De røde felter illustrerer lokalplaner, hvor udnyttelsesgraden er under 10% (dvs. endnu ingen ansøgninger fra de almene boligorganisationer om grundkapital).
Kilde: kkkort.dk

Tabel 6 Oversigt over udnyttelsen af almenboligkravet i lokalplaner

Lokalplan navn og nummer	Krav om almene boliger (m²)	År for bekendtgørelse af lokalplan	Udnyttelsesgrad (%)
Lokalplan nr. 398-2 - Ørestad Syd tillæg 2	27.000	2016	100,00%
Lokalplan nr. 531 - Apollovej III	3.500	2016	98,71%
Lokalplan nr. 538 - Kvarteret ved Bella Center Sydøst	11.600	2016	98,29%
Lokalplan nr. 539 - Scherfigsvej 8	4.000	2016	0,00%
Lokalplan nr. 310-6 - Teglværkshavnen tillæg 6	5.000	2016	93,50%
Lokalplan nr. 449-1 - Strandlodsvej tillæg 1	5.271	2016	100,00%
Lokalplan nr. 432-6 - Carlsberg II tillæg 6	35.000	2016	99,65%
Lokalplan nr. 310-7 - Teglværkshavnen tillæg 7	6.000	2017	71,62%
Lokalplan nr. 541 - Fremtidens Sølund	9.470	2017	100,00%
Lokalplan nr. 544 - Ved Amagerbanen Syd	18.600	2017	55,47%
Lokalplan nr. 545 - Østre Gasværk Kvarteret	21.000	2017	100,00%
Lokalplan nr. 548 - Christiansholm	6.750	2017	100,00%
Lokalplan nr. 410-2 - Artillerivej Syd tillæg 2	4.200	2017	100,00%
Lokalplan nr. 550/593 - Lindgreens Allé II	8.085	2017	23,66%
Lokalplan nr. 555 - Postgrunden	8.500	2018	88,24%
Lokalplan nr. 309-2 - Ørestad City Nord 2	4.750	2018	97,43%
Lokalplan nr. 567 - Femøren Station	2.900	2019	100,00%
Lokalplan nr. 568 - Østre Gasværk Teatergrund	2.375	2019	99,58%
Lokalplan nr. 571 - Kvarteret ved Bella Center II	11.340	2019	47,87%
Lokalplan nr. 576 - Hjørnestenen II	1.450	2019	98,97%
Lokalplan nr. 331-4 - Holmen II tillæg 4	1.100	2019	0,00%
Lokalplan nr. 579 - Laksegade Øst	2.287	2019	0,00%
Lokalplan nr. 584 - Sydhavnsgade	20.000	2019	71,98%
Lokalplan nr. 592 - Englandsvej 51	2.500	2020	100,00%
Lokalplan nr. 398-3 - Ørestad Syd tillæg 3	2.075	2020	99,81%
Lokalplan nr. 597 - Lygten II	4.000	2021	93,68%
Lokalplan nr. 599 - Vejlandskvarteret	35.650	2021	99,94%
Lokalplan nr. 600 - Stejlepladsen	17.300	2021	90,49%
Lokalplan nr. 462-5 - Grønttorvsområdet tillæg 5	2.500	2021	100,00%
Lokalplan nr. 602 - Kulbanevej Øst	11.000	2021	71,84%
Lokalplan nr. 603 - Drejervej	1.850	2021	100,00%
Lokalplan nr. 608 - Molestien	11.000	2021	100,00%
Lokalplan nr. 258-1 - Bragesgade tillæg 1	857	2021	99,65%
Lokalplan nr. 603-1 - Drejervej Tillæg 1	1.160	2022	100,00%
Lokalplan nr. 612 - Hedegaardsvej II	2.297	2022	93,77%
Lokalplan nr. 613 - Tunnelfabrikken	4.500	2022	100,00%
Lokalplan nr. 489-1 - Nuuks plads tillæg 1	1.000	2022	98,70%
Lokalplan nr. 617 - Ved Amagerbanen Nord	11.500	2022	70,41%
Lokalplan nr. 616 - Mølle Allé 26-30 i Valby	1.200	2022	100,00%
Lokalplan nr. 494-3 - Enghave Brygge Tillæg III	23.700	2022	96,03%
Lokalplan nr. 619 - Provstevejkvarteret	1.456	2022	0,00%
Lokalplan nr. 391-3 - F.L. SMIDTH II TILLÆG 3	13.400	2022	0,00%
Lokalplan nr. 622 - Vigerslev alle - Ny hotel og restaurationsskolen	5.500	2023	0,00%

Lokalplan nr. 626 - Lundtoftegade Syd (Urbania)	2.163	2023	100,00%
Lokalplan nr. 501-1 - August Schade Kvarteret tillæg 1	3.450	2024	100,00%
Lokalplan nr. 633 - Poppelstykket II	3.100	2024	98,97%
Lokalplan nr. 636 - Fisketorvet II	2.450	2024	100,00%
Lokalplan nr. 637 - Slotsherrensvej vest	2.800	2024	100,00%
Lokalplan nr. 638 - Vigerslevsstations torv	4.750	2024	99,14%
Lokalplan nr. 640 - Bryggervangen	6.500	2025	99,08%
Lokalplan nr. 644 - Kvarteret ved Bella Center Nord	13.250	2025	56,60%
Lokalplan nr. 462-6 - Grønttorvsområdet tillæg 6	6.596	2025	0,00%
Lokalplan nr. 646 - Jorisvej II	7.745	2025	99,79%
Lokalplan nr. 647 - Svanemølleholm Øst Containervej m.fl. (østlige del af Svanemølleholm)	9.425	2025	0,00%
Lokalplan nr. 650 - Sundmolen Øst	7.450	2025	0,00%
Lokalplan nr. 653 - Vermundsgade	8.633	2026	0,00%
Lokalplan nr. 448-3 - Ny Ellebjerg-området tillæg 3	2.700	2026	0,00%
Total	**455.635**	**-**	**80%**

Kilde: Sagsbehandlingssystemerne, AlmenByg og Lokalplanportalen, opgjort oktober 2026

I oktober 2021 blev der lavet en opgørelse over eksekveringsgraden af private og almene etagemeter i lokalplaner med almenboligkrav. Eksekveringen ser kun på byggetilladelser og ibrugtagninger, til forskel fra ovenstående tal, som medtager projekter, der kun er prækvalificerede. I 2021 lå eksekveringsgraden på 30 % for de almene boliger og 44 % for private. Altså en forskel på 14 procentpoint. Denne forskel er siden øget i efterfølgende opgørelser til henholdsvis 18,1 % i 2022 og 2023 og er pr. december 2024 på 20,4 procentpoint. Der er således en tendens til at de almene byggerier i områder med lokalplaner med almenboligkrav i større grad halter efter de private byggerier end tidligere. En del af forklaringen på ovenstående, kan have været det restriktive rammebeløb for alment nybyggeri, som er hævet i flere omgange i 2026, hvorfor forskellen til det private byggeri formentlig vil mindskes i de kommende år.