



Bilag 2 - Almene Boliger på Vej (Pr. oktober 2025)

Resume

Der er udarbejdet en status på nybyggeri af almene boliger til Teknik og- Miljøudvalgets 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 2025

Tabel 4: Ibrugtagninger 2014 -2025 fordelt på boligtype

Tabel 5: Ibrugtagne almene familie- og ungdomsboliger 2014-2025 fordelt på projekter

Tabel 6: Oversigt over udnyttelsen af almenboligkravet i lokalplaner

Figur 1: Fremskrivning af forventede ibrugtagninger 2025 – 2029

Figur 2: Forventede ibrugtagninger 2025–2029 fordelt på boligtype

Figur 3: Antal ibrugtagninger 2014-2025

Figur 4: Ibrugtagninger 2014-2025 fordelt på boligtype

Figur 5: Kort med oversigt over udnyttelsen af almenboligkravet

Figur 6: Oversigt over almene boligprojekter, der har fået skema A, men ikke er ibrugtaget pr. oktober 2025.

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: Almene ungdoms- og familieboliger på vej

Tabellen viser en oversigt over de almene boliger, der har fået skema A tilsagn og eventuelt skema B tilsagn, men endnu ikke er ibrugtaget.

Projekter	Boligorganisation	Familieboliger	Ungdomsboliger	Dato Skema A	Dato Skema B	Anskaffelsessum i mio. kr.	Grundkapital i mio. kr.
Stejlepladsen etape 1	AKB	47	38	december 2022	september 2024	170	14
Hedegaardsvej	DUAB	0	50	december 2022	forventet 2027	66	6
Islandsgården	Bo-Vita	10	0	december 2022	forventet 2026	27	2
Nuuks Plads	fsb	0	21	december 2022	forventet 2026	33	3
Kildepladsen	DFB	92	96	december 2022	forventet 2026	355	32
Urbania	AKB	88	0	oktober 2023	forventet 2027	207	16
Postbyen	fsb	91	0	december 2023	forventet 2027	217	17
Rovsingsgade	Domea	0	67	januar 2020	november 2023	120	12
Generationernes Byhus	3B	90	32	juni 2021	december 2023	240	20
Bellakvarteret BF 3	fsb	72	92	januar 2024	juli 2024	157	12

Banebo	SAB	71	0	septem- ber 2021	marts 2024	194	15
Lygten II	DFB	25	45	marts 2024	marts 2024	118	11
Sundbo Senior- bofællesskab	fsb	21	0	november 2020	marts 2024	64	6
Elleparken	SAB	56	0	juli 2021	Juni 2024	139	13
Folehaven	3B	60	0	december 2021	forventet 2026	134	10
Lønstrupgård	3B	60	10	december 2018	Juni 2024	151	12
August Schade Kvarteret	AAB	6	83	maj 2024	juli 2025	123	12
Fortvænget	Bo-Vita	24	0	juli 2024	forventet 2027	49	6
Grønbech Hus	Bo-Vita	27	0	juli 2024	september 2025	69	5
Tranehavegård	3B	0	72	december 2022	forventet 2026	105	10
Toftegårds Plads	HAB	0	72	maj 2024	forventet 2027	100	10
Astas have - Sta- toilgrunden afd. 125	VIBO	31	0	december 2019	november 2021	73	7
Fælledby C1	fsb	109	0	septem- ber 2025	Forventet 2028	271	21
Følager afd. 1.102	fsb	32	0	juni 2025	oktober 2025	81	6
Stejlepladsen etape 2	AKB	69	0	juni 2025	forventet 2027	153	12
Stejlepladsen etape 3	AKB	72	0	juni 2025	forventet 2027	183	15
Ved Amagerba- nen 29	DFB	18	2	december 2018	juli 2020	46	5

Vejlandskvarter/Fælledby	DFB	67	0	juni 2025	Forventet 2026	144	11
I alt		1241	680			3789	321

Kilde: Sagsbehandlingssystemet, Almenbyg.

Forventede ibrugtagninger i 2025

Der forventes ibrugtaget i alt 430 boliger i 2025, heraf er 148 allerede ibrugtaget. Antallet af forventede nye boliger i 2025 forventes dermed at blive højere end i de tre foregående år (2022 – 2024), men fortsat væsentligt mindre end for perioden 2019-2021.

Tabel 3: Forventede ibrugtagninger i 2025

Projekt	Ibrugtagning	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger	Total alle boligtyper
Teaterhaven (tidl. Grunwalds Have)	Ibrugtaget marts 2025	0	0	56	56
Strandlodsvej 11B/Strandlodssund	Ibrugtaget marts 2025	8	0	32	40
Kanalgaarden	Ibrugtaget april 2025	5	0	47	52
Astas Have - Statoil-grunden afd. 125	2025	31	0	62	93
Generationernes Byhus (tidl. Træhus)	2025	90	0	32	122
Rovsingsgade	2025	0	0	67	67
Total		134	0	296	430

Note: Tabellen viser projekter, der har fået/eller forventes at få ibrugtagningstilladelse i 2025. Den forventede ibrugtagning er en standardberegning beregnet som 2 år fra Skema B. Beregningen er baseret på historisk data for, hvor lang tid det tager mellem de forskellige faser. Beregningen tager ikke højde for byggetekniske- og finansielle udfordringer, der måtte opstå undervejs i byggeriet. Det er derfor ikke sikkert, at alle projekter realiseres indenfor den forventede ibrugtagningsdato.

Kilde: Sagsbehandlingssystemet, Almenbyg.

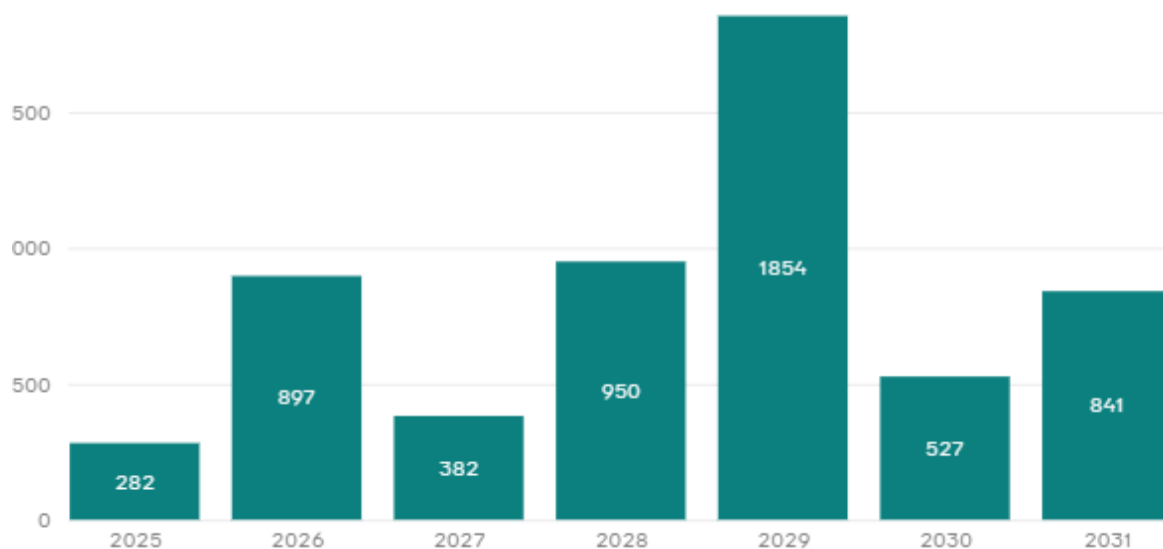
Forventninger til ibrugtagning 2025-2031

I årene 2025-20231 forventes samlet set at blive ibrugtaget ca. 5.700 nye almene boliger. Antallet er baseret på de nybyggeriprojekter, som kommunen har registreret, er på vej. Der forventes et nogenlunde lige antal ungdomsboliger og familieboliger (ca. hhv. 38 % og 40 %). Ældreboliger/plejeboliger udgør lidt under 22 %. Opgørelse indeholder samtlige projekter, der er i pipeline og altså også projekter, som endnu ikke har fået tilsagn om kommunal støtte.

Det skal 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 enkelte projekter også kan bortfalde.

Som det ses nedenfor i figur 1, vil der de næste fem år være et stigende antal ibrugtagninger årligt.

Figur 1: Fremskrivning af forventede ibrugtagninger 2025 - 2031

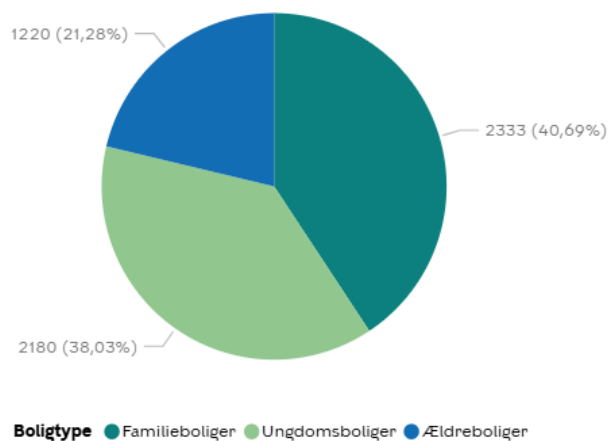


Note: Prognosen er baseret på historisk data for, hvor lang tid det tager fra et givent tidspunkt i et byggeris planlægning, til det er opført.

Kilde: Sagsbehandlingssystemet, Almenbyg.

I figur 2 nedenfor ses prognosen for forventede ibrugtagninger i 2025-20231 i forhold til hhv. familie-, ungdoms - og ældreboliger.

Figur 2: Forventede ibrugtagninger 2025-2031 fordelt på boligtype



Kilde: Sagsbehandlingssystemet, Almenbyg

Ibrugtagne boliger mellem 2014-2025

Det kan ses af nedenstående tabel 4, at der er et større udsving i antallet af ibrugtagne boliger pr. år. I perioden mellem 2014-2025 er der ibrugtaget i alt 4.765 boliger. Tendensen viser overordnet set, at antallet af boliger, der ibrugtages pr. år, har ligget højere end den gør i dag. Der er i perioden 2019-2024 opført omtrent samme antal ungdomsboliger som familieboliger (hhv. 46 % og 37 %). Ældreboliger (plejeboliger) udgør 17 %.

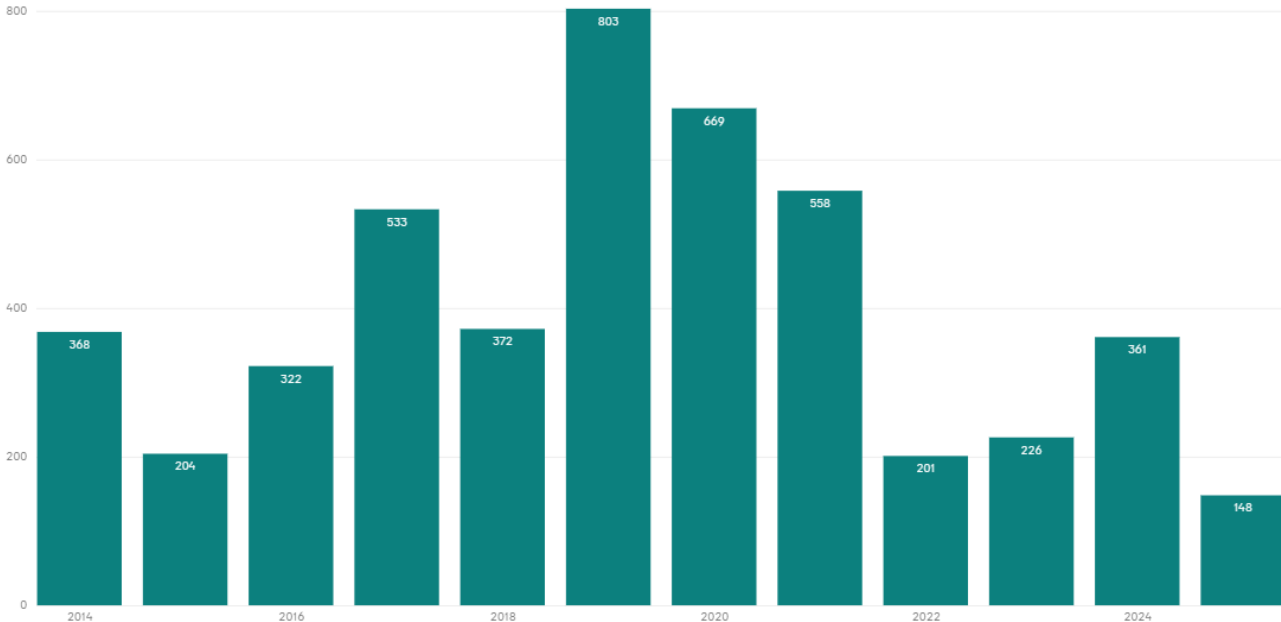
Tabel 4: Ibrugtagninger 2014 -2025 fordelt på boligtype

Bolig-type	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Ungdomsbolig	0	0	110	123	261	121	346	349	132	195	84	135	1.856
Familiebolig	342	128	140	300	111	319	323	209	69	31	152	13	2.137
Ældrebolig	26	76	72	110	0	363	0	0	0	0	125	0	772
Total	368	204	322	533	372	803	669	558	201	226	361	148	4.765

Note: Tabellen viser antal almene boliger, som har fået ibrugtagningstilladelse fra 2014 - 2025.

Kilde: Sagsbehandlingssystemet, Almenbyg.

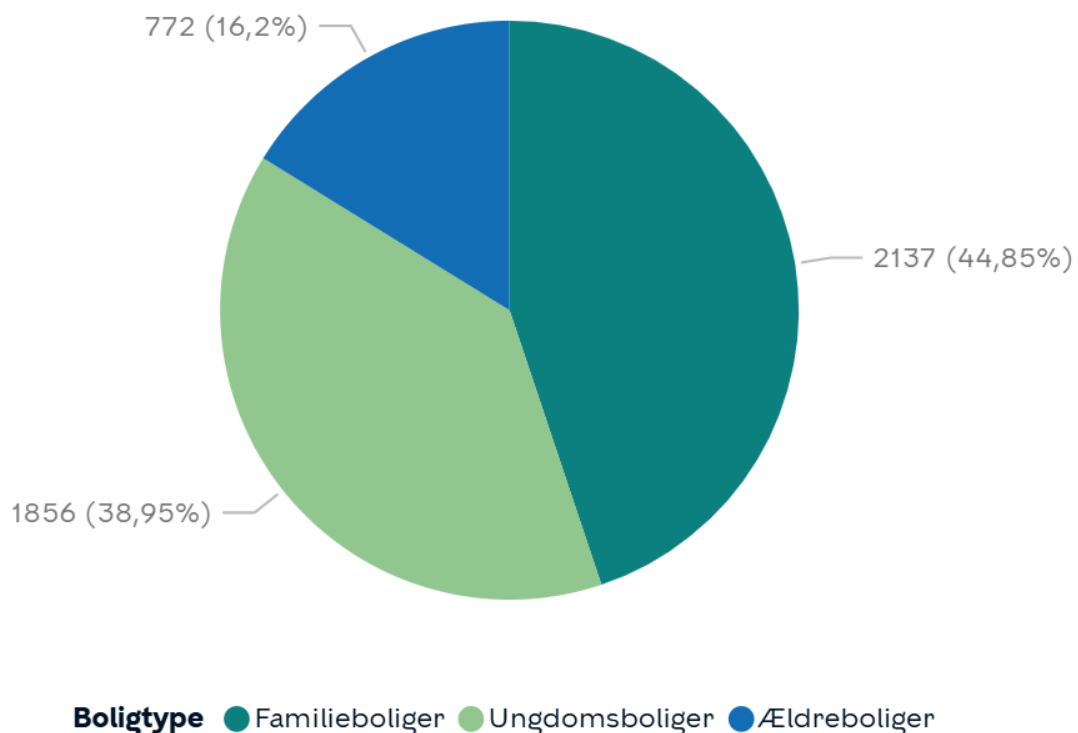
Figur 3: Antal ibrugtagninger 2014-2025



Note: Tabellen viser antal almene boliger, som har fået ibrugtagningstilladelse i 2014- 2025.

Kilde: Sagsbehandlingssystemet, Almenbyg.

Figur 4: Ibrugtagninger 2014-2025 fordelt på boligtype



Kilde: Sagsbehandlingssystemet, Almenbyg.

Midlertidig udskydelse af aflevering af skema B

Der blev i slutningen af 2021 ændret i støttebekendtgørelsen, så det midlertidigt blev muligt at udskyde fristen for aflevering af skema B fra 15 måneder til 36 måneder fra Skema A tilsagn til skema B givet før 1. januar 2023. Dette blev i slutningen af 2023 opdateret til også at gælde for tilsagn givet før 1. januar 2024. Ændring af fristen for aflevering af skema B har betydet, at boligorganisationerne kan udskyde udbuddet af byggerierne længere tid end førhen.

Tabel 5: Ibrugtagne almene familie- og ungdomsboliger 2014-2025 fordelt på projekter

Tabellen viser en oversigt over ibrugtagne almene familie- og ungdomsboliger i perioden 2014 til oktober 2025. Det samlede antal boliger for perioden er 3.841 hvoraf 245 er boliger med særlig lav husleje.

Ibrugtagnings- år	Projekter	Boligor- ganisa- tion	Familie- boliger	Ungdoms- boliger	Boliger i alt	Antal boli- ger med særlig lav husleje	Husleje pr. m2 i kr./år
2014	Carl Jacobsens Vej 23	AKB	53	0	53	0	1.057
	Sundbyvang (AB+)	AKB	54	0	54	0	961
	Carl Jacobsens Vej 33-35	PAB	36	0	36	0	865
	Kridtholmen (Teglholmen)	Domea	106	0	106	0	915
	Strandlodsvej	SAB	93	0	93	0	1.043
I alt i 2014			342	0	342	0	
2015	Kollektivhuset	DVB	21	0	21	0	1.118
	Sundbygård (AB+)	AKB	59	0	59	0	961
	Sundholm Syd (AB+)	3B	48	0	48	0	890
I alt i 2015			128	0	128	0	
2016	Følager familieboliger	AKB	46	0	46	0	1.122
	Øselsgården	fsb	0	110	110	0	1.199
	Kløverblads-gade (AB+)	3B	31	0	31	0	975
	Ved Kanalen	Domea	50	0	50	0	1.080
	Amagerbro-gade 241	AAB	13	0	13	0	1.122
I alt i 2016			140	110	250	0	

2017	Planethusene	fsb	30	10	40	0	1.181
	Samuels Kirke	VIBO	2	32	34	0	1.088
	Sommerlyst	DFB	28	0	28	0	1.113
	Nordre Fælled Kvarter (AB+)	AKB	60	0	60	0	967
	Bryggerhuset	fsb	0	81	81	0	1.470
	Park Kvarter (AB+)	AKB	56	0	56	0	967
	Skov Kvarter (AB+)	3B	52	0	52	0	967
	Nørre Søpark	Bo-Vita	6	0	6	0	1.249
	Frederiks-borgvej	Bo-Vita	66	0	66	0	1.128
I alt i 2017			300	123	423	0	
2018	Skyttehusene 1	fsb	49	0	49	0	1.123
	Eksercerpladsen	SAB	0	251	251	0	1.163
	Skyttehusene 2	fsb	62	10	72	10	1.277
I alt i 2018			111	261	372	10	
2019	Skyttehusene 3	fsb	64	0	64	0	1.241
	Skyttehusene 4	fsb	43	11	43	18	1.274
	Faste Batteri	AKB	0	97	97	0	1.076
	Sct. Joseph Klosteret	Bo-Vita	29	0	29	0	1.355
	Grønttorvet (AB+)	AKB	25	0	25	4	1.039
	Torveporten	AAB	53	6	59	0	1.253
	Teglholmen	3B	65	7	72	7	1.136
	Jens Warmings Vej	HJEM	40	0	40	0	1.098

I alt i 2019			319	121	440	38	
2020	Pladehallen	PAB	10	0	10	1	1.322
	A.C. Meyers Vænge	AKB	0	86	86	0	
	Aksehuset	PAB	13	8	21	4	1.324
	Nordhavn (Orienten)	Domea	95	12	107	0	1.175
	Teglværksgården	AKB	11	71	82	11	1.144
	Grønttorvet Etageboliger	AKB	26	4	30	4	1.218
	Grønttorvet Etageboliger	SAB	30	3	33	9	1.144
	Grønttorvet Rækkehuse	SAB	26	0	26	0	1.126
	Artillerihuset	fsb	6	125	131	12	1.167
	Den 3. revle/Tikøb-gade	DFB	33	0	33	0	1.236
	Svanen (Strandlods-vej 15)	DFB	7	37	44	12	1,134
	Store Solvænget	3B	66	0	66	6	380
I alt i 2020			323	346	669	55	
2021	Hafnia Kollegiet	SAB	0	140	140	0	1.205
	Lersø Parkallé 2	Bo-Vita	0	161	161	0	1.346
	Kronehaverne	fsb	44	4	48	8	1.229
	Nobelholmen	fsb	25	0	25	3	1.264
	Ørestad Syd	AAB	134	14	148	26	1.175
	Apollovej	DFB	6	30	36	6	1.330
I alt i 2021			209	349	558	43	

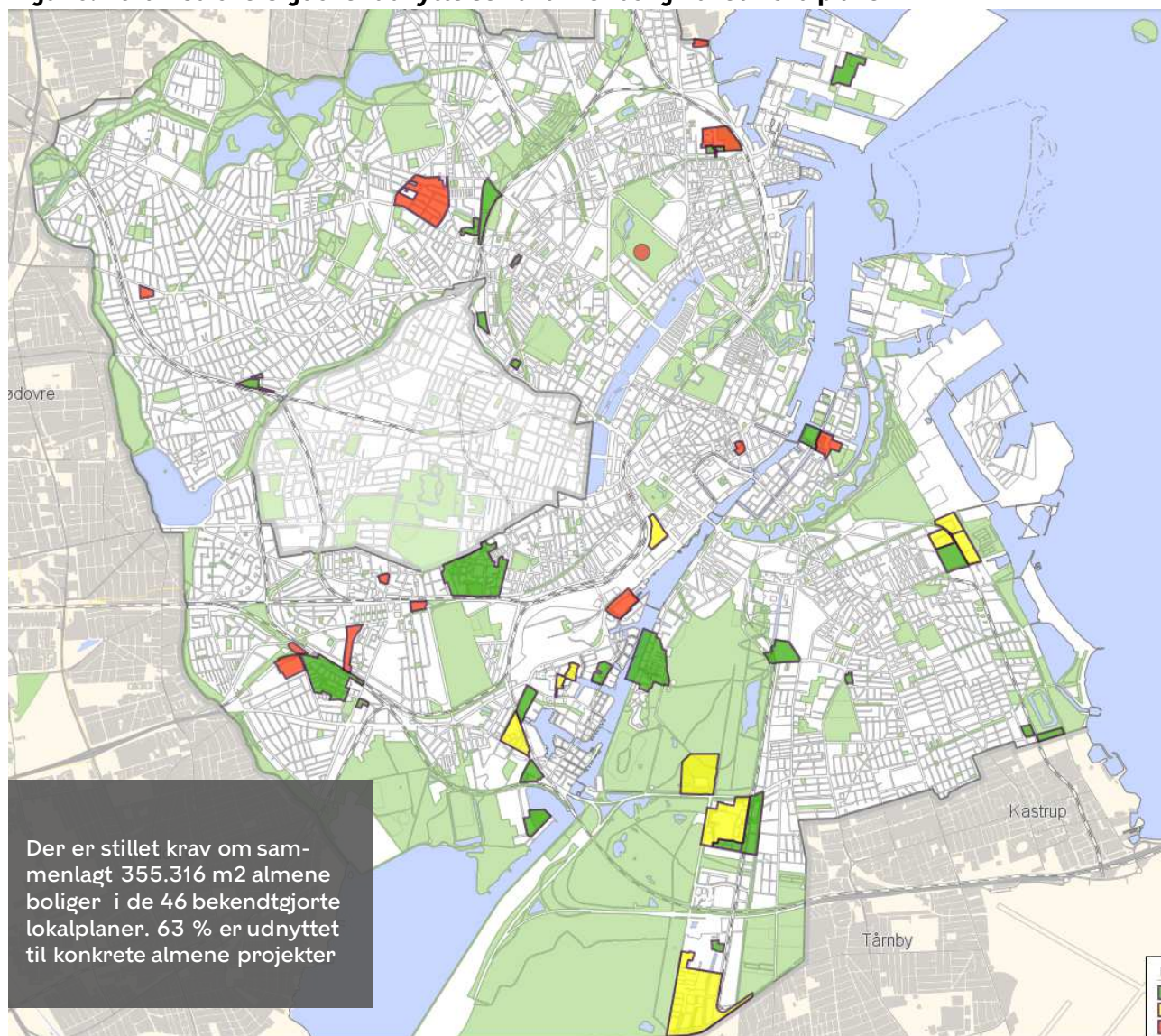
2022	Engvej 155	AAB	0	75	75	7	1.156
	High Five	Bo-Vita	69	0	69	0	1.160
	Grønttorvet Magnolia Hus	fsb	0	57	57	10	1.237
i alt i 2022			69	132	201	17	
2023	Afdeling 109 Carlsbergbyen	AAB	31	195	226	46	1.148
i alt i 2023			31	195	226	46	
2024							
	Papirøen	AKB	63	21	84	6	1.325
	Mjølnerparken	Bo-Vita	82	43	125		1.184
	Hothers Plads	Bo-Vita	7	20	27		1.292
I alt i 2024			63	21	84	6	
2025	Strandlodsvej 11B/Strand- lodssund	3B	8	32	40	8	1.499
	Teaterhaven (tidl. Grunwalds Have)	AKB	0	56	56	14	1.397
	Kanalgaarden	fsb	5	47		9	1.354
I alt i 2025			13	135	148	31	
I alt fra 2014 til 2025			2.048	1.793	3.841	245	

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.

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 reservede 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

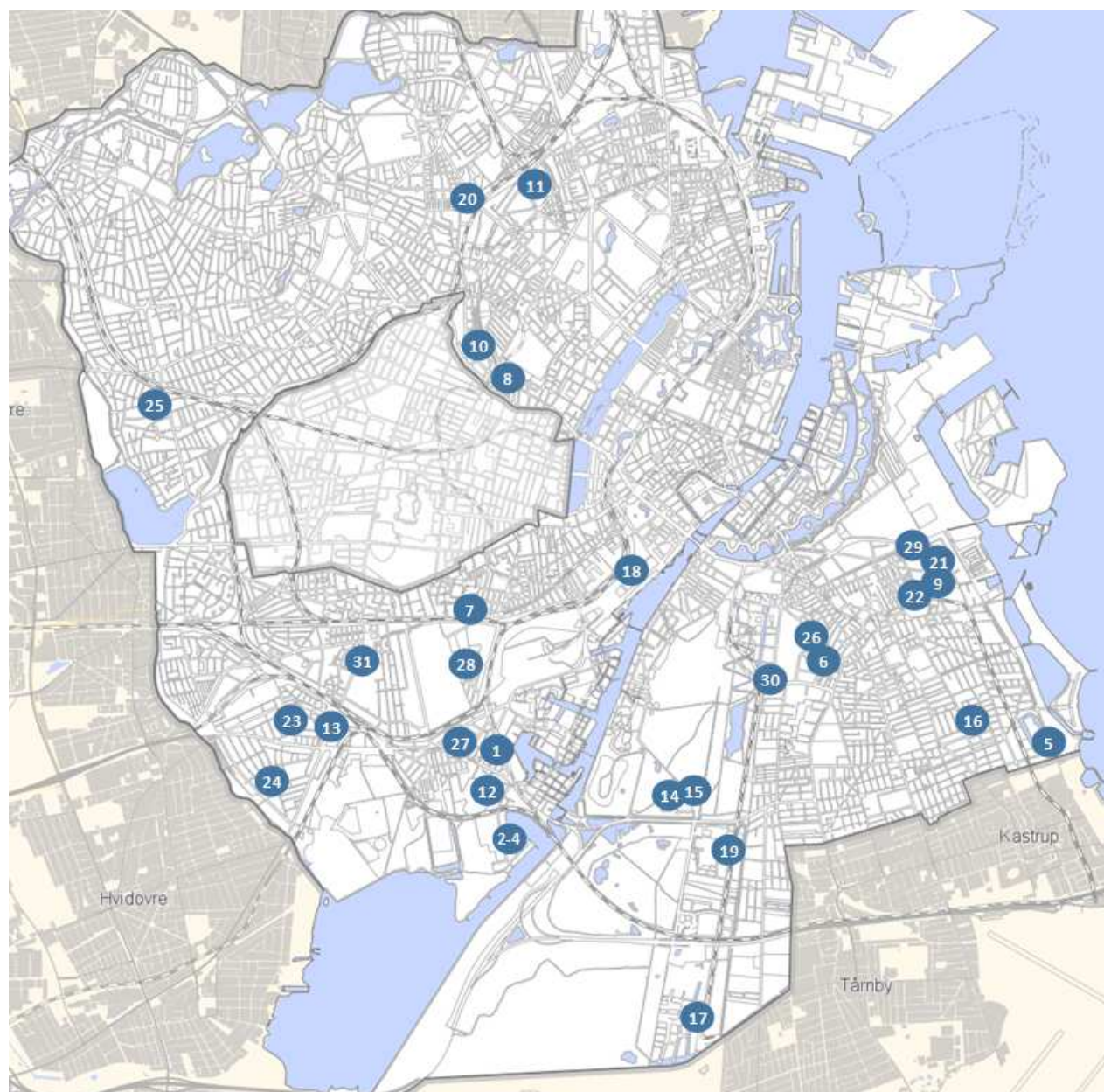
Tabel 6 oversigt over udnyttelsen af almenboligkravet i lokalplaner pr. oktober 2025

Lokalplan		Krav om almene boliger (m²)	Vedtagelses år	Udnyttelses-grad (%)
1	Tillæg 2 til lokalplan nr. 398 - Ørestad Syd	27.000	2016	80%
2	Lokalplan nr. 531 - Apollovej III	3.500	2016	99%
3	Lokalplan nr. 538 - Kvarteret ved Bella Center Sydøst	11.600	2016	98%
4	Lokalplan nr. 539 - Scherfigsvej 8 - Østerbro	4.000	2016	0%
5	Tillæg 6 til lokalplan nr. 310 - Teglværkshavnen	5.000	2016	94%
6	Tillæg 1 til lokalplan nr. 449 - Strandlodsvej	5.271	2016	100%
7	Tillæg 6 + øvrige tillæg til lokalplan nr. 432 - Carlsberg II	35.000	2016	100%
8	Tillæg 7 til lokalplan nr. 310 - Teglværkshavnen	6.000	2017	72%
9	Lokalplan nr. 544 - Ved Amagerbanen Syd	18.600	2017	55%
10	Lokalplan nr. 545 - Østre Gasværk Kvarteret	21.000	2017	0%
11	Lokalplan nr. 548 - Christiansholm (Papirøen)	6.750	2017	100%
12	Tillæg 2 til lokalplan nr. 410-1 - Artillerivej Syd	4.200	2017	100%
13	Lokalplan nr. 550/593 - Lindgreens Allé II	8.085	2017	24%
14	Lokalplan nr. 555 - Postgrunden	8.500	2018	88%
15	Tillæg 2 til Lokalplan nr. 309 - Ørestad City Nord	4.750	2018	97%
16	Lokalplan nr. 567 - Femøren Station	2.900	2019	100%
17	Lokalplan nr. 568 - Østre Gasværk Teatergrund	2.375	2019	100%
18	Lokalplan nr. 571 - Kvarteret ved Bella Center II	11.340	2019	48%
19	Tillæg 4 til lokalplan nr. 331 - Holmen II (Kuglegården)	1.100	2019	0%
20	Lokalplan nr. 576 - Hjørnestenen II - Apollovej 28	1.450	2019	99%
21	Lokalplan nr. 579 - Laksegade Øst (Holmens Kanal)	2.287	2019	0%
22	Lokalplan nr. 584 - Sydhavnsgade	20.000	2019	50%
23	Lokalplan nr. 592 - Englandsvej 51	2.500	2020	100%
24	Tillæg 3 til lokalplan nr. 398 - Ørestad Syd	2.075	2020	100%
25	Lokalplan nr. 597 - Lygten II	4.000	2021	94%
26	Lokalplan nr. 599 - Vejlandskvarteret	35.650	2021	38%
27	Lokalplan nr. 600 - Stejlepladsen	17.300	2021	90%

28	Tillæg 5 til lokalplan nr. 462 - Grønttorvsområdet	2.500	2021	100%
29	Lokalplan nr. 602 - Kulbanevej Øst	11.000	2021	0%
30	Lokalplan nr. 603 - Drejervej	1.850	2021	100%
31	Lokalplan nr. 608 - Molestien	11.000	2021	100%
32	Lokalplan nr. 258-1 - Bragesgade tillæg 1	857	2021	100%
33	Lokalplan nr. 603-1 - Drejervej Tillæg 1	1.160	2022	100%
34	Lokalplan nr. 612 - Hedegårdsvej II	2.297	2022	94%
35	Lokalplan nr. 613 - Tunnelfabrikken	4.500	2022	100%
36	Lokalplan nr. 489-1 - Nuuks Plads	1.000	2022	99%
37	Lokalplan nr. 616 - Mølle Allé Valby	1.200	2022	0%
38	Lokalplan nr. 617 - ved Amagerbanen Nord	11.500	2022	70%
39	Lokalplan nr. 391-3 - F.L. Smidth II	13.400	2022	0%
40	Lokalplan nr. 622 - Vigerslev alle Ny hotel og restaurationsskole	5.500	2023	0%
41	Lokalplan nr. 619 - Provstevej kvarteret	1.456	2022	0%
42	Lokalplan nr. 626 - Lundtoftegade Syd	2.163	2023	100%
43	Lokalplan nr. 501-1 - 43. August Schade	3.450	2024	100%
44	Lokalplan nr. 633 Poppelstykket II	3.000	2024	100%
45	Lokalplan nr. 636 - Fisketorvet II	2.450	2024	0%
46	Lokalplan nr. 637 - Slotsherrensvej vest	2.800	2024	0%
47	Lokalplan nr. 638 - Vigerslev Stationstov	4.750	2024	0%
48	Bryggervangen - Vedtaget og afventer lokalplan nr.	6.500	2025	99%
49	Lokalplan nr. 494-3 - Enghave Brygge	23.700	2024	100%
Total		390.300		64%

Kilde: Sagsbehandlingssystemerne, AlmenByg og Lokalplanportalen

Figur 6 Oversigt over almene boligprojekter, der har fået skema A, men ikke ibrugtaget per oktober 2025



- 1 Plejehjem i Sydhavnsgade (AAB - 112 ÆB)
- 2 Stejlepladsen etape 1 (AKB - 38 UB, 47 FB)
- 3 Stejlepladsen etape 2 (AKB - 69 FB)
- 4 Stejlepladsen etape 3 (AKB - 72 FB)
- 5 Hedegaardsvej (DUAB - 50 UB)
- 6 Islandsgården (Bo-Vita - 10 FB - Fortætning)
- 7 Kildepladsen (DFB - 96 UB, 92 FB)
- 8 Nuuks Plads (fsb - 21 FB)
- 9 Sundparken plejehjem (fsb - 30 FB, 76 ÆB - Fortætning)
- 10 Urbania (AKB - 88 FB - Fortætning)
- 11 Rovsingsgade (Domea - 67 UB)
- 12 Plejecenter Molestien (Bo-Vita - 123 ÆB)
- 13 Følager (fsb - 32 FB)
- 14 Fælledby C1 (fsb - 109 FB)
- 15 Vejlandskvarter/Fælledby (DFB - 67 FB)
- 16 Fortvænget (Bo-Vita - 5 UB, 24 FB)
- 17 Generationernes Byhus (3B - 32 UB, 90 FB)
- 18 Postbyen (fsb - 91 FB)
- 19 Bellakvarteret BF 3 (fsb - 92 UB, 72 FB)
- 20 Lygten II (DFB - 45 UB, 25 FB)
- 21 Banebo (SAB - 71 FB)
- 22 Sundbo seniorbofælleskab (fsb - 21 FB - Fortætning)
- 23 Elleparken (SAB - 56 FB - Fortætning)
- 24 Folehaven (3B - 60 FB - Fortætning)
- 25 Lønstrupgård (3B - 10 UB, 60 FB - Fortætning)
- 26 Astas Have (VIBO - 62 UB, 31 FB)
- 27 Grønbech hus (Bo-Vita - 27 FB)
- 28 Tranehavegård (3B - 72 UB - Fortætning)
- 29 Ved Amagerbanen (DFB - 2 UB, 18 FB)
- 30 August Schade Kvarteret (AAB - 83 UB)
- 31 Toftegårds Plads (HAB - 72 UB)