VÆRD AT VIDE OM

KVARTERSHUSE

støttet af Landsbyggefonden



Landsbyggefonden
November 2026

INDLEDNING

Denne miniguide forklarer, hvordan de enkelte trin kan se ud i udviklingen af et kvartershus som led i en renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden.

Et kvartershus i et alment boligområde kan finansieres via fonde, private eller kommunale midler samt boligorganisationens egne midler alt efter, hvordan kvartershuset organiseres og finansieres. Denne miniguide beskriver en model, hvor kvartershuset – eller dele heraf – finansieres af Landsbyggefonden som led i en renoveringsstøttesag med en helhedsplan.

Hvad er et kvartershus?

Landsbyggefonden definerer et kvartershus som en eller flere bygninger eller lokaler, der er mødested for både beboere i et alment boligområde samt besøgende og brugere fra lokalområdet. I bygningen kan der være beboerdrevne aktiviteter men også foreningsaktiviteter samt kommunale og private funktioner – og derfor kan der være en bred aktørkreds i tilknytning til stedet.

Kvartershuset kan bestå af én eller flere enheder på flere lokationer og behøver derfor ikke at være et traditionelt "hus". Der kan dog også opnås støtte til traditionelle fælleshuse og beboerhuse via Landsbyggefondens renoveringsstøtteordning.

FORBEREDELSE OG PROCES

Sådan kommer en boligafdeling i gang med et kvartershusprojekt, og hvordan det indgår i en renoveringsstøttesag.

Forberedelse forud for en renoveringsstøttesag

Hvis en almen boligafdeling ønsker at etablere et kvartershus, bør afdelingen starte med at orientere sig i disse to publikationer: håndbogen "*Kvarterets samlingspunkt – Håndbog til udvikling af kvartershuse i almene boligområder*" og den juridiske vejledning "*Etablering af kvartershuse i almene boligforeninger*" (begge links findes under "Find mere viden").

Håndbogen giver konkrete anvisninger til, hvilke spørgsmål og overvejelser man som boligafdeling bør gøre sig i relation til et kvartershusprojekt og viser vej i processen med overskuelige trin for trin-anvisninger.

Den juridiske vejledning fremhæver de juridiske forhold, som man skal være opmærksom på i et kvartershusprojekt og beskriver fordele og ulemper i forskellige samarbejds- og ejerskabsmodeller. Den juridiske vejledning anbefaler desuden, at der i alle kvartershusprojekter udarbejdes et visionsdokument, som beskriver, hvorfor man ønsker et kvartershus, hvilke behov det skal opfylde i kvarteret, og hvilke målsætninger der er for stedet.

Indledende dialog i en renoveringsstøttesag

I de fleste tilfælde vil et kvartershusprojekt være en del af en større renoveringsstøttesag i en afdeling. Men der kan være tilfælde, hvor kvartershusprojektet er det eneste eller det vigtigste element i en renoveringsstøttesag – f.eks. hvor afdelingen tidligere er blevet renoveret og derfor ikke har et aktuelt renoveringsbehov.

Alle Landsbyggefondens renoveringsstøttesager uanset omfang starter med en tidlig dialog og en bystrategisk screening. I denne første fase har boligorganisationen mulighed for at beskrive kvartershusprojektet med udgangspunkt i de elementer, som håndbogen og den juridiske vejledning indeholder.

På baggrund af den tidlige dialog og den bystrategiske screening vurderer Landsbyggefonden, om der er grundlag for en renoveringsstøttesag. Hvis der er grundlag for en renoveringsstøttesag, skal afdelingen udarbejde materiale til selve ansøgningen om renoveringsstøtte (kaldet Skema A-ansøgning).

Hvad er en renoveringsstøttesag i Landsbyggefonden?

I en renoveringsstøttesag tildeles almene boligorganisationer støtte til visse typer af renoveringer og forbedringer, som ligger ud over almindelig vedligeholdelse og modernisering. Landsbyggefonden støtter renoveringer inden for fire hovedområder: opretning af byggeskader, tilgængelighed, ombygning af boliger og fællesarealer.

TILDELING AF MIDLER TIL KVARTERSHUSE

Hvordan støtten fastsættes, og hvad fællesarealmidlerne dækker.

Sådan tildeles midlerne

Kvartershuse (og fællesfaciliteter i det hele taget) finansieres via den kategori i renoveringsstøtteordningen, der betegnes "fællesarealmidler".

Støtten tildeles på baggrund af det materiale, der er en del af Skema A-ansøgningen, og som tidligere nævnt er den formelle ansøgning om renoveringsstøtte i Landsbyggefonden. Skema A-ansøgningen består blandt andet af en helhedsplan, der samlet beskriver renoveringsstøttesagen. I helhedsplanen skal kvartershusprojektet være beskrevet med ord og vist på skitser, så Landsbyggefonden kan vurdere kvartershusets vision, funktioner, programmering, placering, nære udearealer, brugere, organisering og økonomi. Hvis kvartershuset skal indgå som en integreret del af en større bygning, bør det allerede i denne fase være fastlagt, hvilke arealer der udgør kvartershuset, og hvordan de afgrænses fra resten af bygningen.

Kvartershuset kan etableres som renovering/transformation af eksisterende byggeri eller som nybyggeri i en eksisterende boligafdeling. Nybyggeri af kvartershuse i nye boligafdelinger finansieres som en nybyggerisag og ikke som en renoveringsstøttesag.

Kriterier for omfanget af støtte

- Støtten fastsættes efter behov. Der ydes støtte til det antal m² kvartershus, som Landsbyggefonden vurderer, at der er behov for på baggrund af ansøgningsmaterialet. Der er et vejledende loft på 300 m² fællesarealer til ét kvartershus, men dette beror på en konkret vurdering.
- Støtten fastsættes efter funktion. Der ydes støtte efter den funktion, der ønskes. Dette ønske skal tage udgangspunkt i, hvad der er behov for i området.
- Støtten fastsættes ud fra typen af projekt og dermed hvorvidt der er tale om nybyggeri (i en eksisterende afdeling) eller renovering/transformation af eksisterende byggeri.

Støtten tildeles som et beløb i skema A-tilsagnet. Hvis to eller flere afdelinger – evt sammen med offentlige eller private aktører - går sammen om et kvartershus, tildeles hver afdeling et beløb i deres respektive skema A-tilsagn. Herefter udskilles kvartershuset i en selvstændig kvartershusafdeling.

Den støtte, som Landsbyggefonden yder til kvartershuse, må kun gå til de almene fællesarealer i kvartershuset, dvs. de arealer, der ikke er erhvervsarealer. Såfremt der

etableres erhvervsarealer i eller i forbindelse med kvartershuset, skal disse finansieres på anden vis.

Hvad er fællesarealmidler?

Fællesarealmidler er støtte til udearealer (fx lege- og opholdsarealer) og fællesfaciliteter (fx fælleshuse, kvartershuse og beboerlokaler).

Formålet med støtten til fællesarealer er at fremme fysiske tiltag, der blandt andet øger trygheden og trivslen i almene boligområder, der har væsentlige problemer.

Fællesarealmidlerne er relevante i alle boligafdelinger, hvor man har et eller flere væsentlige problemer, som man ønsker at løse ved at forbedre udearealerne eller fællesfaciliteterne. Problemer kan eksempelvis være utryghed, kriminalitet, ensomhed blandt beboerne, manglende fællesskab, svage koblinger til de omkringliggende områder, manglende faciliteter til de målgrupper, man ønsker at tiltrække mv.

Det med småt...

- En renoveringsstøttesag om et kvartershus er omfattet af samme regulativ og vejledning som alle øvrige renoveringsstøttesager – se links herunder
- Renovering/ombygning af erhvervsarealer støttes ikke, medmindre disse konverteres til fællesarealer. Dette forudsætter dog, at erhvervsarealerne oprindeligt er opført med støtte
- Arealer, der varigt anvendes til kommunale eller private funktioner, er som udgangspunkt erhvervsarealer, som ikke kan støttes af Landsbyggefonden. Den juridiske vejledning beskriver, hvordan sådanne funktioner kan indgå, fx ved tidsbegrænset udlejning eller etablering af erhvervsarealer.
- Etablering af erhvervsarealer kræver desuden kommunalbestyrelsens godkendelse, og erhvervsarealerne skal som hovedregel udskilles i en særskilt afdeling og udlejes gennem et sideaktivitetsselskab til markedsleje (se den juridiske vejledning, afsnit 10.2
- Støtte forudsætter et økonomisk behov
- Vicevært- og mandskabsfunktioner, som evt. tilknyttes kvartershuset, kan ikke støttes, da disse arealer ikke er fællesarealer.
- Møbler og andet løst inventar i kvartershusene støttes ikke. Udgiften hertil må afholdes over afdelingens drift eller dækkes på anden vis.
- Anlægsudgiften for den samlede renoveringsstøttesag skal udgøre mindst 10 % af afdelingens bygningsværdi. Kravet kan fraviges, hvis afdelingen tidligere har fået særlig driftsstøtte, driftssikring, tilladt omprioritering eller tilskud til en social og forebyggende eller boligsocial indsats (regulativets § 2, stk. 4).
- Et kvartershus kan ikke etableres på en ejendom, hvor der er tinglyst en tilbagekøbs- eller hjemfaldsklausul. Tjek derfor tidligt tingbogen og de kommunale planer for ejendommen (se også den juridiske vejledning, kapitel 5).

- Skal andre end afdelingens beboere deltage i aktiviteterne i kvartershuset, skal afdelingsmødet træffe beslutning herom, og aktiviteterne skal holde sig inden for reglerne i sideaktivitetsbekendtgørelsen (se den juridiske vejledning, kapitel 8 og 9).
- Ændringer i ejendommens anvendelse kan udløse en ny ejendomsvurdering og dermed ændrede ejendomsskatter for afdelingen (se den juridiske vejledning, afsnit 5.7).

FIND MERE VIDEN

Kvarterets samlingspunkt – Håndbog til udvikling af kvartershuse i almene boligområder

Fremtidens Kvartershuse – Juridisk vejledning

Renoveringsstøtte – lbf.dk

historisk-regulativ-om-stoette-fra-landsbyggefondentil-opretning-mv.pdf

vejledning-regulativ-om-stoette-fra-landsbyggefondentil-opretning-mv.pdf



