



Ansøgningsskema til salg af almene boliger

Om ansøgningsprocessen

Dette skema anvendes til at ansøge om finansieringen af salg af almene boliger fra Landsbyggefonden.

Ansøgningsskemaet skal først sendes til Landsbyggefonden, når alle relevante dokumenter og oplysninger er tilvejebragt. Ansøgningen indgives via Driftsstøtteportalen med relevant dokumentation.

Før Landsbyggefonden kan behandle sagen og træffe beslutning om finansiering, skal ansøgningen være godkendt af boligorganisationens øverste myndighed (se pkt. 2.1).

Den endelige afgørelse om salg træffes af kommunalbestyrelsen. Hvis boligorganisationen søger finansiering, er Landsbyggefondens godkendelse en forudsætning for kommunalbestyrelsens behandling af sagen.

Ved spørgsmål til reglerne om salg af almene boliger eller til ansøgningsskemaet, findes yderligere information på Landsbyggefondens hjemmeside.

Når der i ansøgningsskemaet henvises til "almenboligloven", menes der lov om almene boliger m.v. Loven kan ses på Retsinformation via dette link: [Almenboligloven](#).

Når der i ansøgningsskemaet henvises til "driftsbekendtgørelsen", menes der bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Bekendtgørelsen kan ses på Retsinformation via dette link: [Driftsbekendtgørelsen \(retsinformation.dk\)](#).



Indholdsfortegnelse

Skema til brug ved ansøgning om salg af almene boliger	1
1. Baggrundsoplysninger	3
1.1. Boligorganisationen.....	3
1.2. Boligafdelingen	3
1.3. Boligerne, som ønskes solgt.....	3
2. Dokumentation for, at salg er lovligt besluttet.....	5
2.1. Øverste myndigheds godkendelse af salg	5
2.2. Udbetaling Danmarks afgørelse om støtteforholdene.....	5
3. Baggrund for ansøgningen om salg af almene boliger	6
3.1. Byggetekniske problemer	8
3.2. Bystrategisk vurdering	9
3.3. Væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde.....	11
4. Øvrig dokumentation	13
5. Muligheder for økonomisk støtte til boligafdelingen	13
6. Tilbudspligt	13



1. Baggrundsoplysninger

1.1. Boligorganisationen

Navn

Kontaktperson i boligorganisationen

Navn, e-mailadresse og telefonnummer

1.2. Boligafdelingen

Navn

LBF-nr.

Adresse + kommune på afdelingen

Antal boliger i afdelingen før salg

1.3. Boligerne, som ønskes solgt

Adresser på de boliger, som ønskes solgt

Matrikel- og ejendomsnummer på de boliger, som ønskes solgt

Antal boliger, som ønskes solgt



Hvilke boligtyper (ungdoms-, familie- eller ældreboliger) ønskes solgt?

Hvornår er boligerne, som ønskes solgt, taget i brug?



2. Dokumentation for, at salg er lovligt besluttet

2.1. Øverste myndigheds godkendelse af salg

Boligorganisationens øverste myndighed (en generalforsamling eller et repræsentantskab) skal godkende salg af en almen boligorganisations ejendom, jf. driftsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, nr. 4.

Dokumentation for godkendelse af salg skal vedlægges ansøgningen.

En boligorganisations øverste myndighed kan delegere kompetencen til at træffe beslutning om salg af almene boliger til boligorganisationens bestyrelse, jf. driftsbekendtgørelsens § 7, stk. 1. Er denne kompetence delegeret til boligorganisationens bestyrelse, skal der – ud over referat af bestyrelsens beslutning om at sælge boligerne – vedlægges vedtægter for boligorganisationen eller referat fra generalforsamlingen/repræsentantskabsmødet, hvor beslutningskompetencen blev delegeret til boligorganisationens bestyrelse.

2.2. Udbetaling Danmarks afgørelse om støtteforholdene

Udbetaling Danmark afgør, hvilken betydning salg vil få for den støtte, som er ydet til de almene boliger, jf. almenboliglovens § 28, stk. 5.

Boligorganisationen skal anmode Udbetaling Danmark om at træffe ovennævnte afgørelse og vedlægge den ansøgningen.



3. Baggrund for ansøgningen om salg af almene boliger

Ansøgeren skal i dette afsnit angive baggrunden for ansøgningen om salg.

Salg af almene boliger kan efter almenboliglovens § 27, stk. 3, finde sted ved:

- 1) der er dokumenterede alvorlige byggetekniske problemer ved ejendommen,
- 2) der er dokumenterede vedvarende og væsentlige udlejningsvanskeligheder, herunder bystrategiske udfordringer,
- 3) der er væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, eller
- 4) afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Ansøger skal ved afkrydsning i nedenstående felter angive, hvilke(n) årsag(er) der er til ansøgningen om salg af almene boliger.

☐ Byggeteknisk vurdering

Salg kan byggeteknisk begrundes, når det dokumenteres, at boligafdelingen ikke kan videreføres på et teknisk og økonomisk forsvarligt grundlag, selv efter relevante udbedrings- og renoveringstiltag er undersøgt i dybden.

Der skal foreligge dokumentation for væsentlige og varige tekniske skader.

Vurderingen omfatter bl.a.om:

- Der foreligger alvorlige og omfattende skader på bærende konstruktioner eller hovedkonstruktioner.
- Der er systematiske fugt-, indeklimate eller miljøproblemer, der kræver indgribende foranstaltninger.
- Bygningens restlevetid er væsentligt reduceret.
- Fortsat drift er teknisk og sikkerhedsmæssigt forsvarlig.
- Renoveringsomkostningerne står i rimeligt forhold til bygningens fremtidige anvendelighed.

En høj renoveringsudgift er ikke i sig selv tilstrækkelig begrundelse for salg. Det afgørende er, om renovering realistisk kan sikre en teknisk og økonomisk bæredygtig videreførelse.

Hvis ansøgningen om salg begrundes med byggetekniske problemer, kan pkt. 3.1 udfyldes.

Der skal vedlægges:

- Tilstandsrapport udført af uvildig rådgiver.
- Dokumentation for skader og usunde boligforhold.



☐ **Bystrategisk vurdering**

Salg kan bystrategisk begrundes efter relevante tilpasningsforslag er undersøgt. Det skal være dokumenteret, at afdelingen har væsentlige udlejningsvanskeligheder og ikke kan opretholdes som en langsigtet bæredygtig del af den eksisterende boligstruktur.

Der er tre bystrategiske vurderingskriterier:

1. Markedsposition og konkurrenceevne.
2. Demografisk udvikling.
3. Adgang til funktioner og services.

De bystrategiske kriterier vurderes samlet, idet der skal foreligge en samlet dokumentation for strukturel ubalance, der kan begrunde afvikling som almene boliger.

Hvis ansøgningen om salg begrundes med bystrategiske udfordringer, kan pkt. 3.2. udfyldes. Besvarelsenerne skal tage afsæt i Landsbyggefondens bystrategiske screeningsrapport eller andet dokumenteret datagrundlag.

Der skal vedlægges:

- Dokumentation for overvejede og afprøvede tilpasningstiltag, som er fundet uegnede som løsning.

☐ **Væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde**

Ved et udsat boligområde forstås et område, der opfylder kriterierne i almenboliglovens § 61 a, stk. 1. Ved et forebyggelsesområde forstås et område, der opfylder kriterierne i almenboliglovens § 61 b.

Hvis ansøgningen om salg begrundes med boligsociale udfordringer, kan pkt. 3.3. udfyldes.

☐ **Salg er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde**

Det er muligt at ansøge om salg, hvis salget er af væsentlig betydning for udviklingen af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan. Salg af byudviklingsmæssige årsager kan kun finde sted, hvis salget ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer jf. § 27, stk. 3 nr. 4.

Der skal vedlægges:

- Lokalplan
- Dokumentation for, at salget ikke vil give tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Hvis ansøgningen om salg begrundes med, at salg er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde, kan pkt. 3.4. udfyldes.



3.1. Byggeteknisk vurdering

Dette afsnit kan udfyldes, såfremt ansøgningen om salg af almene boliger skyldes byggetekniske problemer.

Hvilke byggetekniske problemer er der konstateret i boligafdelingen?

Beskriv, hvilke byggetekniske problemer der er konstateret i afdelingen, herunder problemernes art og omfang.

Hvad er årsagen til de byggetekniske problemer?

Beskriv kort de byggetekniske problemer med reference til de relevante steder i vedlagte rapporter.

Hvad er der gjort for at løse de byggetekniske problemer?

Beskriv, hvilke initiativer der er iværksat for at løse problemerne, herunder hvornår og med hvilket resultat.

Hvad vil det koste at udbedre de byggetekniske problemer?

Anfør alene prisen for at udbedre de byggetekniske problemer.

Hvad er vurderingen af restlevetiden på bygningen uden udbedring?

OBS. Hvis salg helt eller delvist begrundes med byggetekniske forhold, kan Landsbyggefonden beslutte at gennemføre en byggeteknisk besigtigelse som led i den samlede vurdering.



3.2. Bystrategisk vurdering

Dette afsnit kan udfyldes, såfremt ansøgningen om salg af almene boliger skyldes bystrategiske udfordringer. Besvarelsenerne skal tage afsæt i Landsbyggefondens screeningsrapport eller andet dokumenteret datagrundlag.

1. Markedsposition og konkurrenceevne

Hvilke udlejningsvanskeligheder er der i afdelingen, og hvad er baggrunden herfor?

Beskriv udlejningsvanskelighederne i afdelingen, herunder hvornår vanskelighederne begyndte, og om der er tale om bestemte dele af afdelingen eller bestemte boliger.

Hvilke relevante tilpasningstiltag er forsøgt afprøvet?

Beskriv, hvilke initiativer der er iværksat for at løse problemerne, herunder med hvilket resultat.

Hvilke alternative løsninger til salg er undersøgt for at løse udlejningsvanskelighederne?

Beskriv de alternative løsninger, der er undersøgt, f.eks. nedrivning, renovering, nedsættelse af husleje m.v.

Hvilke målgrupper ønsker boligafdelingen at tiltrække?

Det skal dokumenteres, at efterspørgselsproblemerne ikke realistisk kan afhjælpes gennem følgende tiltag inden for en langsigtet bæredygtig økonomi:

- Renovering
- Ommærkning
- Huslejenedsættelse
- Sammenlægning i begrænset omfang

Dokumentationen skal vedlægges ansøgningen.

2. Demografisk udvikling

Redegør for den demografiske udvikling i kommunen/lokalområdet.

Besvarelsen skal tage afsæt i husstandsfremskrivning, husstandssammensætning og aldersudvikling.



Vurder, hvilken betydning den demografiske udvikling har for den fremtidige efterspørgsel på afdelingen og dens boligtyper

Hvordan forventes det planlagte boligudbud i kommunen at udvikle sig?

Beskriv om udviklingen indebærer vækst, i hvilket omfang og hvilke boligtyper der forventes opført.

3. Adgang til funktioner og services

Hvordan har funktioner og services i byområdet udviklet sig og hvilken retning forventes udviklingen at tage?

Fx inden for dagligvarehandel, erhverv, infrastruktur og transportmæssig tilgængelighed

Hvilken betydning vil den eventuelle udvikling have for afdelingens attraktivitet?



3.3. Væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde

Dette afsnit kan udfyldes, såfremt ansøgningen om salg af almene boliger skyldes væsentlige boligsociale udfordringer i et udsat boligområde eller et forebyggelsesområde.

Hvorfor er boligafdelingen blevet kategoriseret som et udsat boligområde/forebyggelsesområde?

Beskriv, hvilke kriterier i almenboliglovens § 61 a, stk. 1, eller § 61 b som boligafdelingen har opfyldt for at blive kategoriseret som et udsat boligområde/forebyggelsesområde.

Hvilke boligsociale udfordringer er der i boligafdelingen?

Beskriv problemernes art og udvikling.

Hvad er der gjort for at løse de boligsociale udfordringer?

Hvilke initiativer er der iværksat for at løse udfordringerne, herunder af hvem, hvornår og med hvilket resultat?

Hvordan vil salg bidrage til at løse de boligsociale problemer i afdelingen?

Redegør for, hvordan det ønskede salg af boliger kan medvirke til at løse afdelingens problemer.



3.4. Salg af væsentlig betydning for udvikling af et byområde

Dette afsnit kan udfyldes, såfremt ansøgningen skyldes, at salg vil have væsentlig betydning for udviklingen af et byområde og sker som led i en nært forestående gennemførelse af en lokalplan og ikke giver tab for boligorganisationen eller dennes kreditorer.

Hvorfor er der behov for at udvikle byområdet?

Beskriv, hvilke ulemper der aktuelt er ved byområdet.

Hvorfor skal der ske salg af boliger for at udvikle byområdet?

Beskriv, hvorfor byområdet ikke kan udvikles på en mindre indgribende måde.

Hvilke salgsplaner gælder for boligerne?

Beskriv, om det er hensigten at sælge boligerne til privat boligudlejning, til brug for ejerboliger eller andet.



4. Øvrig dokumentation

Dokumentation for følgende forhold vedlægges ansøgningen:

- Ejendommens offentlige vurdering.
- Ejendomsmæglers vurdering af bygningerne.
- Ejendommens prioriteringsforhold, herunder særligt om der indestår statslån og/eller statsgaranterede lån.
- Særlige deklarationer på ejendommen.

5. Muligheder for økonomisk støtte til boligafdelingen

Udgangspunktet er, at salg kun kan godkendes, når der foreligger dokumenterede og tungtvejende byggetekniske eller bystrategiske udfordringer, som ikke gør det hensigtsmæssigt at videreføre den eksisterende bebyggelse i et langsigtet perspektiv.

Det undersøges derfor også, om der er mulighed for afhjælpning af afdelingens vanskeligheder ved anvendelse af almenboliglovens bestemmelser om særlig driftsstøtte (§ 91), kapitaltilførsel (§ 92 og § 97), samt øvrige relevante støtteordninger.

6. Tilbudspligt

Ifølge lejeloven skal udlejeren af ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, tilbyde lejerne at overtage en ejendom på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side. Det gælder dog kun, når visse nærmere betingelser er opfyldt, herunder at ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, skal indeholde mindst seks boliger, jf. lejelovens kapitel 24.

Reglerne om tilbudspligt gælder også for ejendomme med almene boliger med enkelte undtagelser. Tilbudspligten gælder således blandt andet ikke for ejendomme i udsatte boligområder og ejendomme omfattet af en fælles udviklingsplan eller en kommunal udviklingsplan.

Dato og sted

For ansøgeren

Titel og navn