

Skema B for Lejerbo Norddjurs' byggeri på Savværksgrunden i Auning

23/10266 Åben Sag

Sagsgang

EVK, ØK, KB

Sagsfremstilling

Lejerbo Norddjurs har den 17. juni 2026 sendt en ansøgning om godkendelse af skema B for nybyggeri af afdeling 1283-0, Savværket i Auning.

Projektet understøtter målet om at øge udbuddet af attraktive seniorboliger, som samtidig kan bidrage til øget mobilitet på boligmarkedet. Desuden bidrager projektet til målsætningerne om bosætning og udvikling i de mindre bysamfund.

Til sagen er vedlagt et notat, som redegør for centrale begreber i den almene boligsektor.

Grundkøb

I forbindelse med skema A har Lejerbo Norddjurs indgået en betinget købsaftale med S3-Invest ApS om køb af matrikel nummer 13af og 13ae i Auning.

Købet er betinget af, at skema B godkendes.

Byggeriet

Projektet følger i store træk det, der blev godkendt ved skema A.

Byggeriet består fortsat af:

- 17 familieboliger på i alt 1.312 kvm.
- Gennemsnitlig areal på 77 kvm.

Fordelt på:

- 8 boliger med 2 rum á 65 kvm.
- 9 boliger med 3 rum á 88 kvm.

Derudover etableres ca. 10 kvm. til viceværtfaciliteter.

Byggeriet opføres som tæt-lav bebyggelse. Boligerne får fælles cykelskur samt eget depotrum og lever op til bygningsreglementets krav om tilgængelighed og niveaufri adgang.



Der er fokus på fællesskab i projektet. Boligerne vender mod et fælles område, og terrasserne ligger ved indgangen. Dette skaber gode muligheder for ophold og kontakt mellem naboer.

Bebyggelsen er tænkt som et seniorfællesskab, der supplerer Aunings øvrige boligudbud. Formålet er at tilbyde attraktive boliger til seniorer i forskellige livssituationer, især til dem, der ønsker at flytte fra en større bolig til noget mindre og mere centralt.

Udlejning (fortrinsret for seniorer)

Da der er tale om et seniorbofællesskab, ønsker Lejerbo Norddjurs at prioritere udlejning til personer over 55 år uden hjemmeboende børn. Hvis en bolig ikke kan udlejes til målgruppen, kan den udlejes til andre boligsøgende.

Ved skema A blev det godkendt, at der kan indgås en udlejningsaftale med dette formål.

Tidsplan

Byggeriet forventes at starte i oktober 2026 og være færdigt i december 2027.

Siden godkendelsen af skema A den 18. juni 2024 er byggeomkostningerne steget markant. Det har medført en længere proces med at finde besparelser i projektet.

Der er dog i fællesskab med Lejerbo Norddjurs og forvaltningen fundet besparelser på vej- og parkeringsanlæg. Det har gjort det muligt i vid udstrækning at fastholde kvaliteten i byggeriet, som fortsat lever op til energiklasse 2020.

Som bilag er vedlagt huslejembudget samt et notat med begreber inden for den almene sektor.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Ingen relevant sammenhæng.

Økonomiske konsekvenser

Den samlede finansiering er ændret fra skema A til skema B:

	Skema A	Skema B	Forskel
Grundkapitallån (8%)	2,489 mio. kr.	2,687 mio. kr.	+0,198 mio. kr.

	Skema A	Skema B	Forskel
Realkreditlån (90%)	28,004 mio. kr.	30,233 mio. kr.	+2,228 mio. kr.
Beboerindskud (2%)	0,622 mio. kr.	0,671 mio. kr.	+0,049 mio. kr.
I alt	31,116 mio. kr.	33,592 mio. kr.	+2,476 mio. kr.

Husleje

Ved skema A blev den gennemsnitlige husleje beregnet til 1.212,27 kr. pr. kvm. pr. år.

Ved skema B er huslejen beregnet til 1.266 kr. pr. kvm. pr. år.

Dette svarer til:

- 2-værelses bolig (65 kvm.): ca. 6.858 kr./md. (tidligere 6.642 kr.)
- 3-værelses bolig (88 kvm.): ca. 9.117 kr./md. (tidligere 8.823 kr.)

Merudgiften til grundkapital finansieres af det i budgettet afsatte rådighedsbeløb til grundkapital.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om støtte til almene boliger.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. skema B godkendes
2. kommunen godkender en forhøjelse af grundkapitallånet med 0,198 mio. kr., således at det samlede lån udgør 2,687 mio. kr.
3. kommunen garanterer for det støttede lån på 30,233 mio. kr. (den endelige garanti fastsættes ved låneoptagelse)
4. det foreløbige huslejebudget tages til efterretning.

Bilag:

1 - 3907866	Åben	Huslejebudget	(38963/26)	(H)
2 - 3907864	Åben	Notat vedr. begreber inden for almen bolig	(38961/26)	(H)