

Godkendelse af skema C for Åbyen etape 3 B45

23/858 *Åben Sag*

Sagsgang

EVK, ØK, KB

Sagsfremstilling

Boligorganisationen B45 har den 13. maj 2026 indsendt det endelige byggeregnskab samt indberettet skema C vedrørende byggesagen for Åbyen etape 3 i Grenaa.

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

B45's projekt *Åbyen* blev påbegyndt i midten af 2017 og de første etaper stod færdige i 2022.

Projektet er opdelt i flere etaper:

1. Etape 1, Afdeling 47, Åbyen 57: 30 boliger
2. Etape 2, Afdeling 49, Åbyen 53: 30 boliger

I forbindelse med etape 2 blev der desuden opført et fælles beboerlokale med plads til ca. 70 personer samt to værelser med tekøkken og bad.

Faciliteterne kan benyttes af alle beboere i B45's afdelinger i Åbyen.

3. Etape 3, Afdeling 61: 2 mindre boligblokke med i alt 34 boliger.

For etape 3 godkendte Kommunalbestyrelsen skema A (tilsagn) og skema B den 20. februar 2024, og byggetilladelsen blev givet den 14. marts 2024.

Projektet er forløbet uden væsentlige problemer. Ibrugtagningstilladelsen blev givet i august 2025, hvorefter de første beboere flyttede ind.

Til sagen er vedlagt en huslejeoversigt.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Intet relevant at henvise til.

Økonomiske konsekvenser

Byggeregnskabet er revideret uden bemærkninger og blev godkendt af organisationsbestyrelsen den 29. april 2026.

Nedenfor fremgår hovedtallene fra de tre skemaer (A og B, som tidligere er godkendt af kommunalbestyrelsen, samt skema C, som er det endelige regnskab):

	Skema A	Skema B	Skema C	Bemærkninger
Grundudgifter	10,300	9,827	9,860	
Entreprisesum	48,771	50,855	51,413	Indeksering
Omkostninger	7,817	7,564	7,306	
Gebyrer til stat og kommune	1,053	1,030	1,005	
Driftsresultatet i byggeperioden	0	0	0	
Anskaffelsessum	67,491	69,276	69,584	Differencen kan alene henføres til indeksering

Den samlede forskel mellem skema B og skema C er 0,308 mio. kr. Denne forskel skyldes udelukkende indeksering af entreprisesummen.

Efter reglerne i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger (§ 13, stk. 3) må sådanne prisreguleringer indregnes i den samlede anskaffelsessum – også selvom det ligger ud over det oprindelige maksimumsbeløb. Afvigelsen vurderes derfor at være i overensstemmelse med reglerne.

Husleje

Den gennemsnitlige boligudgift (ekskl. forbrug) udgør ifølge det endelige byggeregnskab 1.038,40 kr. pr. kvm. om året. Dette er uændret i forhold til det tidligere godkendte niveau i skema B.

Kommunens grundkapitallån påvirkes ikke af det endelige regnskab og udgør fortsat 5,542 mio. kr.

Efter reglerne skal huslejen godkendes af kommunalbestyrelsen både ved første udlejning og ved den endelige fastsættelse, når byggeregnskabet foreligger.

Ved indflytningen i august 2025 blev den gennemsnitlige husleje fastsat til 1.038,40 kr. pr. kvm. pr. år.

Driftsresultatet frem til byggeregnskabets afslutning har været 0 kr.

B45 har varslet en huslejestigning til 1.054 kr. pr. kvm. pr. år med virkning fra 1. juli 2026.

Der er indsendt oversigt over, hvordan huslejen fordeler sig på boligerne både ved indflytning og efter stigningen. Huslejen svarer til det, der følger af byggeregnskabet.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Indstilling

Vej- og ejendomschefen indstiller, at

1. det endelige byggeregnskab, skema C, godkendes
2. den gennemsnitlige husleje ved indflytning (august 2025) godkendes
3. den varslede husleje pr. 1. juli 2026 godkendes
4. fordelingen af huslejen på de enkelte boliger godkendes.

Bilag:

1 - 3907594	Åben	Notat vedr. begreber inden for almen bolig	(38791/26)	(H)
2 - 3907592	Åben	afd. 61 husleje	(38789/26)	(H)