

## Grenaa Andelsboligforening

Norrdjurs Kommune  
Att. Rune Hellegaard Christensen  
Torvet 3  
8500 Grenaa

22. december 2023

### Ansøgning om godkendelse af skema B til afd. 2.1+2

Grenaa Andelsboligforening sender hermed ansøgning om skema B godkendelse for en Landsbyggefonds renovering af 144 boliger i afdeling 2.1+2 omhandlende såvel en støttet som en ustøttet renovering.

### Byggeafdelingen Vest

Toldboden 3, 1. sal dør D  
8800 Viborg

[boligkontoret@bdk.dk](mailto:boligkontoret@bdk.dk)  
[www.boligkontoret.dk](http://www.boligkontoret.dk)

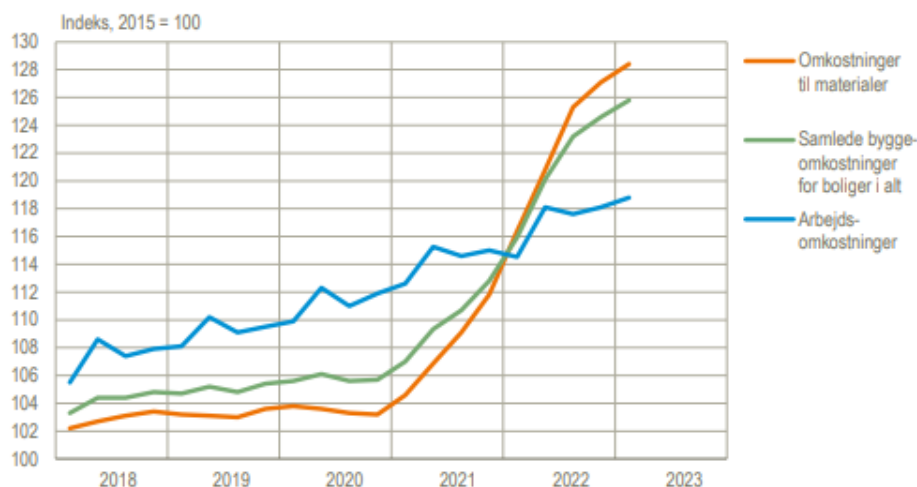
### Baggrund

Siden såvel Norrdjurs Kommunes godkendelse den 22. juni 2021 som Landsbyggefondens godkendelse den 2. juli 2021 af skema A, er der arbejdet videre med projektet med baggrund i en samlet økonomisk ramme på 83.766.021 kr. incl. moms, hvilket har været udgangspunktet for den videre projektering og udbud af sagen.

Der blev afholdt licitation den 23. september 2022 med baggrund i et EU-udbud og det laveste konditionsmæssige tilbud var på 98.536.805 kr. til håndværkerudgifter, hvorved den økonomiske ramme ikke kunne overholdes. Årsagen til merudgiften skyldes primært den prisudvikling som er sket i byggebranchen som flere kæder sammen med Covid-19 og Ukraine konflikten, nedenstående tabel synliggør udfordringen.

Almen boligadministration

#### Byggeomkostningsindeks for boliger



Kilde: [www.statistikbanken.dk/byg42](http://www.statistikbanken.dk/byg42)

Efterfølgende den første licitation er der afholdt en del drøftelser med Landsbyggefonden omkring udvidelse af den økonomiske ramme, hvilket har

resulteret i at fondens senest efter fornyet licitation har godkendt en økonomisk ramme på 124.346.838 kr. jf. mail af 19. december 2023 (bilag 3).

Efter aflysningen af den første licitation godkendte fonden en ny projektøkonomi på 118.524.084 kr. som boligorganisationen vurderede skulle løftes til ca. 122,45 mill. kr. for at håndtere projektets genhusningsproces. I den forbindelse har Landsbyggefonden accepteret, at huslejeforudsætningerne fra finansieringsskitsen fortsat er gældende.

Undervejs er såvel organisationsbestyrelsen og afdelingen løbende blevet orienteret om sagen, da udgangspunktet for sagens økonomi og finansiering af huslejen er ændret, herunder godkendelse af ny årshusleje på 767 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år fra oprindelig godkendt 592 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Referat samt materiale fra afdelingsmøde samt OB-møde er vedlagt som bilag 5 og 8 incl. supplerende bilag 6, 7, 9 og 10. Til orientering blev der afholdt 2 informationsmøder inden afdelingsmødet.

I forbindelse med, at boligforeningens organisationsbestyrelse godkender finansieringsmodellen og huslejeniveauet på deres møde den 9. maj 2023 bliver det også besluttet at reservere en disponibel pulje af dispositionsfonden til renoveringen af afd. 2.1+2 samt 2.3 på 800.000 kr. som et årligt tilskud. Herved er der indbygget en buffer i sagen som kan dækker et merforbrug udover hvad sagens reguleringskonto hos Landsbyggefonden.

Den nye økonomiske ramme fra Landsbyggefonden jf. mail af den 19. december har en positiv indvirkning på projektøkonomien, da det støttede beløb stiger til 63.706.169,- kr., hvorved finansieringsmodellen medfører en ny årshusleje på 760 kr./m<sup>2</sup>, se bilag 11.

Der er afholdt ny licitation på byggeprojektet den 29. november 2023 med baggrund i et EU-udbud, hvilket har dannet baggrund for den seneste økonomiske ramme.

Licitationsøkonomien for den samlede byggesag sammenholdt med skema A økonomien fremgår af nedenstående tabel:

Økonomi incl. moms	Skema A	Licitation
Grundudgifter	0	0
Entrepriseudgifter	64.886.459	90.843.924
Omkostninger incl. gebyrer	11.679.563	25.403.814
Genhusning	7.200.000	7.200.000
Lejetab	0	899.100
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>83.766.022</b>	<b>124.346.838</b>

Projektets samlede økonomi består af 2 deløkonomier i form af følgende økonomiske rammer:

	Skema A	Ny ramme	Ansøgt skema B
Støttet renovering	58.507.644,- kr.	63.703.169,- kr.	63.703.169,- kr.
Ustøttet renovering	25.258.376,- kr.	60.643.669,- kr.	60.643.669,- kr.
<b>Samlet økonomisk ramme</b>	<b>83.766.021,- kr.</b>	<b>124.346.838,- kr.</b>	<b>124.346.838,- kr.</b>

### Boligfordeling – renovering

Boligfordelingen tager udgangspunkt i det oprindelige renoveringsprojektet omhandlende 144 almene familieboliger, hvor der ikke er sket ændringer i areal eller boligfordeling ved skema B:

Type	Antal skema A	Størrelse skema A	Samlet areal skema A	Antal skema B	Størrelse Skema B	Samlet areal skema B
4 rums	44	106,8	4.701	44	106,8	4.701
5 rums	100	106,8	10.684	100	106,8	10.684
Samlet boligareal			<b>15.385</b>			<b>15.385</b>

I forbindelse med beregning af differentieret husleje med baggrund i projektet og byggetilladelsens arealer vil der ske en opretning af boligarealer.

Oprindeligt er alle boliger betragtet som værende ens arealmæssigt, hvilket ikke er korrekt i relation til beregningsreglerne i BBR og det forventes derfor, at der vil ske en justering af eksisterende arealer jf. nedenstående tabel.

Boligtype	Bolig M <sup>2</sup> nu	Bolig M <sup>2</sup> forventet
1 - Gavlbolig (Ringvejen)	106,8	115,3
2 - Bolig (indeliggende)	106,8	110,3
3 - Bolig (forskudte gavle)	106,8	112,7
4 - Gavlbolig (Fuglevænget)	106,8	115,9

### Skema B støttede arbejder

Skema B ansøgningen indeholder følgende økonomiske nøgletal:

	Skema A	Skema B
Grundudgifter	0,- kr.	0,- kr.
Entrepriseudgifter	43.481.055,- kr.	43.452.818,- kr.
Omkostninger incl. genhusning	14.398.034,- kr.	18.692.211,- kr.
Gebyrer	628.555,- kr.	659.040,- kr.
Driftsudgifter i byggefasen	0,- kr.	899.100,- kr.
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>58.507.644,- kr.</b>	<b>63.703.169,- kr.</b>

Bossinf indberetningen er vedlagt som bilag 1.

### Skema B ustøttede arbejder

Skema B ansøgningen indeholder følgende økonomiske nøgletal:

	Skema A	Skema B
Grundudgifter	0,- kr.	0,- kr.
Entrepriseudgifter	21.405.404,- kr.	47.361.106,- kr.
Omkostninger	3.578.983,- kr.	12.612.171,- kr.
Gebyrer	273.989,- kr.	640.392,- kr.
Driftsudgifter i byggefasen	0,- kr.	0,- kr.
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>25.258.376,- kr.</b>	<b>60.643.669,- kr.</b>

Bossinf indberetningen er vedlagt som bilag 2.

### Grundforhold

I forhold til grundforhold er der ingen ændringer ift. skema A,

Byggeprojektet i afdeling 2.1+2 er en renovering af eksisterende byggeri, og sker på afdelingens grundstykke:

- Matr. Nr. 64bp, Grenaa Markjorde – ejendomsnr. 19085, Grenaa Kommune.

Matriklen er ejet af Grenaa Andelsboligforening og der sker ikke fortætning / etapebyggeri og derved udstykning / udarbejdelse af købsaftale som kræver kommunal godkendelse.

### Plan- og byggeforhold

Det pågældende projekt kræver byggetilladelse, da der sker en arealudvidelse af flere boliger i form af at altanareal tillægges boligarealer.

Projektet er omfattet af kommuneplan område nr. 4B6, som giver mulighed for boligformål.

### Udbudsforhold

Der er udarbejdet et traditionelt udbudsgrundlag for en hovedentreprise med baggrund i en totalrådgivning og et EU-udbud (begrænset udbud) med forudgående prækvalifikation og anvendelse af laveste pris som tildelingskriterie.

Rådgiveraftale er indgået før skema A. Kontraktmæssigt anvendes ABR 18 i alle tekniske rådgivningsydelse.

Udbudsteknisk i entreprenørudbud er støttebekendtgørelsens regelsæt for området anvendt, herunder cirkulære om anvendelse af almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed samt øvrigt lovgivning gældende for alment byggeri og de aftaler som er godkendt af kommunen i forbindelse med skema A.

Byggeriet er udbudt som et begrænset udbud (indbudt licitation) i hovedentreprisen med baggrund i laveste pris i henhold til reglerne i Udbudsloven og med AB 18 som kontraktgrundlag. I forbindelse med udbuddet er det præciseret, at hovedentreprisen er omfattet af vinterbekendtgørelsen samt at hovedentreprenøren skal indeholde alle udgifter til vinterforanstaltning (årstidsbestemte og vejrligsbestemte), udtørring samt byggestrøm og –el i sit tilbud. Denne præcisering er i overensstemmelse med bestemmelserne i vinterbekendtgørelsen for entrepriser.

Der er prækvalificeret 5 entreprenørfirmaer og der er modtaget 5 tilbud.

Der udarbejdes entreprisekontrakt, som er betinget af kommunens godkendelse af skema B.

Der er lavet EU-udbud for en genhusningsentreprise i form af etablering af pavilloner med baggrund i en totalentreprise og dermed ABT 19 som kontraktgrundlag og i øvrigt med de samme kriterier som for renoveringen.

Der er prækvalificeret 3 firmaer og der er modtaget 3 tilbud, hvoraf 1 vurderes som ikke konditionsmæssigt. Efterfølgende er det besluttet, at annullere genhusningsentreprisen grundet økonomien i dette samt det forhold, at der i 2. halvår 2023 er flere tomgangsboliger, hvorved det bliver muligt at løse genhusningen internt.

Entreprisen for sagens flytteudbud reguleres i henhold til regler om tjenesteydelser og håndteres efterfølgende som et almindeligt udbud, da udgiften er vurderet som ikke udbudspligtig i henhold til EU-udbudsregler.

## Projektbeskrivelse

Renoveringsprojektet for boligerne er grundlæggende uændret siden skema A og indeholder:

- Energirenovering af facader og gavle mod syd (havefacader), de udføres som eksisterende indgangsfacader
- Udskiftning af vinduer og altanpartier, støjreducerende mod Ringvejen
- Etablering af nye, store og åbne altaner på 1. og 2. sal
- Etablering af ventilation i alle lejligheder
- Ombygning af 44 stuelejligheder for tilgængelighed - herunder etablering af mulig adgang samt terrasser til stuelejligheder fra syd (havesiden)
- Renovering af ude- og opholdsarealer
- Forøgelse af parkeringsarealer og handicap-parkering
- Belysning i terræn
- Cykelskure og depoter
- Udvidelse af affaldsøer
- Forberedelse for elladestandere ved p-pladser
- Tiltag for klimasikring
- Nye hoveddøre til alle lejligheder
- Udskiftning af forsyningsrør
- Forberedelse for dørtelefoner og fibernet
- Opgradering af elinstallationer

## Tidsplan

Projektets tidsplan arbejder med en byggeopstart den 22. marts 2024 for udførelsen og en forventet afleveringsdato den 28. oktober 2026.

## Finansiering støttede og u støttede arbejder

Landsbyggefonden har godkendt en samlet økonomisk ramme på 124.346.838,- kr. Den økonomiske ramme er opdelt i en støttet finansiering på 63.703.169,- kr. og en u støttet finansiering på 60.643.669 kr. Landsbyggefonden har udarbejdet en finansieringsskitse for sagen som er uændret ved skema B.

Af denne fremgår følgende:

- Kapitaltilførsel på 750.000,- kr. også populært kaldet 1/5 ordning. Dette betyder, at der vil være en kommunal udgift i projektet på 150.000 kr.
- Fællespuljebidrag på 2880.000 kr.
- Tilskud fra trækningsretten på 960.000 kr.
- Finansiering af gruppe 2 arbejder (u støttede) med i alt 16 mill. kr.
- Fritagelse for udadmortiserede lån.
- Fritagelse for pligtmæssige bidrag.
- Fritagelse for indbetalinger til dispositionsfond.

Boligorganisationen har med baggrund i fondens finansieringsskitse (uændret fra skema A) udarbejdet en finansiering for renoveringsarbejderne. Denne tager udgangspunkt i det godkendte huslejeniveau på 767 kr.m<sup>2</sup>.

Finansieringen tager udgangspunkt i et løbende tilskud / driftslån fra dispositionsfonden på 1.913.411 kr. pr. år som vil blive suppleret med mankobelåning fra Landsbyggefonden i det omfang dispositionsfonden ikke kan yde tilskuddet. Den samlede ramme som er udmeldt af fonden er ved skema B ansøgningen udnyttet fuldt ud. Finansieringsmodellen er vedlagt som bilag 7.

I det videre forløb indhentes der tilbud på finansiering af byggelån samt endelig finansiering.

På nuværende tidspunkt er den kommunale garanti i relation til finansieringen ikke kendt, da vi pt. ikke har fået en tilbagemelding fra de respektive finansieringsparter. Oplysningen vil derfor blive eftersendt efterfølgende.

## Husleje

Huslejen er ved skema A godkendt med en stigning på 32 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til en ny årshusleje på 592 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Efterfølgende har det vist sig, at huslejberegningen tager udgangspunkt i en forkert håndtering af sagens finansieringsskitse. Dette sammenholdt med ændringen af den økonomiske ramme for projektet grundet stigninger i håndværkerudgifter og omkostninger har medført, at det har været nødvendigt at beregne og behandle en ny årshusleje for projektet.

Huslejen for renoveringen er nu beregnet til at stige til 767 kr. pr. m<sup>2</sup> i forbindelse med skema B. Boligforeningens organisationsbestyrelse har godkendt huslejeniveauet på deres møde den 27. marts 2023, jf. vedhæftet referat (bilag 5). Efterfølgende er der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 9. maj hvor huslestigningen er blevet godkendt, jf. vedhæftet referat (bilag 8).

En årshusleje på 767 kr./m<sup>2</sup>/år svarer til en gennemsnitlig stigning på 1.842 kr./mdr. medfører følgende nye huslejer med baggrund i nuværende boligarealer:

<b>Boligtype</b>	<b>Bolig M<sup>2</sup> nu</b>	<b>Bolig M<sup>2</sup> forventet</b>	<b>Husleje nu ( kr./måned)</b>	<b>Husleje efter renovering (kr./måned)</b>
1 - Gavlbolig (Ringvejen)	106,8	115,3	4.995	6.837
2 - Bolig (indeliggende)	106,8	110,3	4.995	6.837
3 - Bolig (forskudte gavle)	106,8	112,7	4.995	6.837
4 - Gavlbolig (Fuglevænget)	106,8	115,9	4.995	6.837

Endelig husleje beregnes i forbindelse med byggeregnskabets godkendelse og efter de gældende regler i lovgivningen jf. begrebet 'differentieret husleje', hvilket svarer til at boliglejen skal fordeles på afdelingens boliger under hensyn til disses indbyrdes brugsværdi. I den pågældende renovering er renoveringsomfanget ikke ens for de enkelte boliger og da boligerne endvidere vil ende med forskellige størrelser, belaster udgiften også de enkelte boliger forskelligt. Grundet denne kompleksitet har boligorganisationen ikke udarbejdet en differentieret husleje på nuværende tidspunkt.

Giver ovenstående anledning til spørgsmål er I som altid velkomne til at kontakte os.

Med venlig hilsen  
Boligkontoret Danmark

Heine Krarup Møller  
Projektchef  
Mobil: 21413108  
Mail: hekm@bdk.dk

Bilag:

1. Bossinf indberetning støttet renovering
2. Bossinf indberetning ustøttet renovering
3. Godkendelse fra Landsbyggefonden vedr. udvidelse af LBF økonomi
4. Finansieringsskitse fra LBF
5. Referat fra OB møde den 27. marts 2023
6. Bilag OB møde – 902 Dispositionsfonden
7. Bilag OB møde – 902 Skema for finansiering
8. Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde den 9 maj. 2023
9. Bilag Afdelingsmøde-ekstraordinært\_projekt
10. Bilag Afdelingsmøde-ekstraordinært\_økonomi
11. Skema for finansiering\_opdatering ny økonomi