

## Grenaa Andelsboligforening

Norrdjurs Kommune  
Att. Rune Hellegaard Christensen  
Torvet 3  
8500 Grenaa

5. juli 2024

### Ansøgning om godkendelse af skema B til afd. 2.3

Grenaa Andelsboligforening sender hermed ansøgning om skema B godkendelse for en Landsbyggefonds renovering af 37 boliger i afdeling 2.3 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

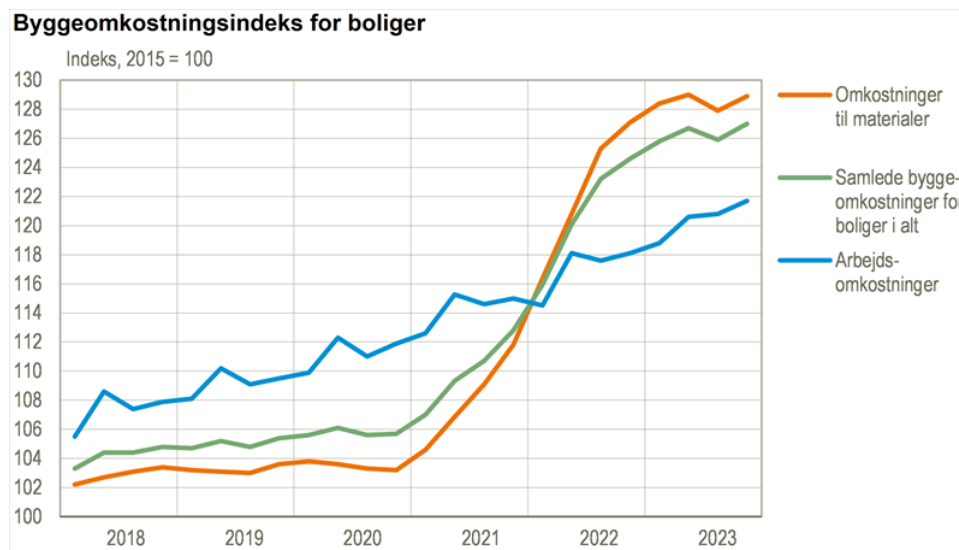
Siden såvel Norrdjurs Kommunes godkendelse den 22. juni 2021 som Landsbyggefondens godkendelse den 2. juli 2021 af skema A, er der arbejdet videre med projektet med baggrund i en samlet økonomisk ramme på 40.499.152 kr. incl. moms, hvilket var udgangspunktet for den videre projektering og forberedelse af sagens udbud.

Boligorganisationen vælger i første omgang, at starte med projekteringen og udbud af afdeling 2.1+2. I den forbindelse konstaterer det, at prissætningen for skema A ikke er realistisk, idet første udbud / licitationen den 23. september 2022 ikke kan overholde den samlede økonomiske ramme (skema A) idet udgiften til håndværkerudgifter overskred rammen.

Årsagen til merudgiften skyldes den prisudvikling, der er sket i byggebranchen og som flere kæder sammen med Covid-19 samt Ukraine konflikten.

Nedenstående opdateret tabel fra Danmarks Statistik synliggør udfordringen, men viser også at prisudviklingen tilsyneladende er stagnerende.

Almen boligadministration



## Status

Med baggrund i drøftelserne omkring økonomien i afd. 2.1 + 2 med Landsbyggefonden har der i denne sag tilsvarende været afholdt drøftelser med fonden omkring udvidelse af den økonomiske ramme. Dette har resulteret i, at fondens senest efter licitationen har godkendt en økonomisk ramme på 68.353.971 kr. jf. mail af 31. maj 2024 (bilag 3).

I den forbindelse har det været udgangspunktet, at huslejeforudsætningerne fra finansieringsskiten ved skema A fortsat er gældende, hvilket er svarende til normal praksis.

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 974 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år fra oprindelig godkendt 767 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 informationsmøde inden afdelingsmødet.

Boligforeningens organisationsbestyrelse godkendte på deres møde den 9. maj 2023 en disponibel pulje af dispositionsfonden til renoveringen af afd. 2.1+2 samt 2.3 på 800.000 kr. som et årligt tilskud (bilag 11). Herved blev der indbygget en buffer i sagen som kan dække et merforbrug ud over sagens reguleringskonto hos Landsbyggefonden.

Den nye økonomiske ramme fra Landsbyggefonden jf. mail af den 31. maj (bilag 3) har en indvirkning på projektøkonomien, da det støttede beløb stiger til 32.917.545,- kr. mod tidligere 24.250.467,- kr., men uden konsekvens, da finansieringsmodellen medfører en ny årshusleje på 973 kr./m<sup>2</sup>, se bilag 7. Der er afholdt licitation på byggeprojektet den 23. maj 2024 med baggrund i et begrænset udbud, hvilket har dannet baggrund for udarbejdelse af skema B.

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

Økonomi incl. moms	Skema A	Licitation
Grundudgifter	0	0
Entrepriseudgifter	32.753.519	54.566.793
Omkostninger incl. gebyrer	5.895.633	15.685.322
Genhusning	1.850.000	4.405.411
Lejetab	0	925.000
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>40.499.152</b>	<b>75.582.526</b>

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

	Skema A	Ny ramme	Ansøgt skema B
Støttet renovering	24.250.467,- kr.	32.917.545,- kr.	32.917.545,- kr.
Ustøttet renovering	16.248.684,- kr.	35.436.426,- kr.	42.664.981,- kr.
<b>Samlet økonomisk ramme</b>	<b>40.499.152,- kr.</b>	<b>68.353.971,- kr.</b>	<b>75.582.526,- kr.</b>

Forskellen mellem ny ramme og ansøgt skema B er på 7.228.555 kr., hvilket skyldes at den ustøttede del af Landsbyggefondens ramme ikke indeholder den ustøttede sags andel af udgifter til genhusning og lejetab samt uforudsete udgifter og indeksering som derved også skal finansieres via ustøttede lån. I den forbindelse skal det også bemærkes, at udgiften til genhusning under dialogen med fonden er øget, da den oprindelige tanke omkring genhusning med 1 opgang ad gangen i 6 mdr. ikke har været muligt udførelsesmæssigt. Nu er det endt med en genhusning af 2 opgange i 12 mdr. ad gangen, hvilket medfører en fordobling af den samlede udgift til genhusning i forhold til den del som støttes af fonden.

## Boligfordeling – renovering

Boligfordelingen tager udgangspunkt i det godkendte renoveringsprojekt omhandlende 37 almene familieboliger, her sker der ikke ændring i antal boliger men de enkelte boliger ombygges således at den oprindelige boligfordeling ændres, således at der fremadrettet er en mere blandet sammensætning af 2, 3 og 4 rums boliger.

I forhold til skema A ansøgningen er der ingen ændring i boligfordelingen ved skema B, jf. følgende tabel:

Antal rum	Antal boliger	Antal skema A	Antal skema B
2	12	12	12
3	1	13	13
4	0	12	12
5	24	0	0
<b>Sum</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>

I forhold til skema A ansøgningen er de fremtidige boligarealer / boligstørrelser nu præciseret yderligere, jf. følgende tabel:

Antal rum	Antal boliger	M <sup>2</sup>	Sum m <sup>2</sup>	Antal skema A	M <sup>2</sup> skema A	Sum m <sup>2</sup> skema A	Antal skema B	M <sup>2</sup> Skema B	Sum m <sup>2</sup> skema B
2	12	49	588	12	77	925	9	76	684
2							3	77	231
3	1	84	84	13	85-111	1.302	6	94	564
3							1	96	96
3							6	107	642
4				12	103-122	1.434	6	113	678
4							6	126	756
5	24	114	2.736						
<b>Sum</b>	<b>37</b>		<b>3.408</b>	<b>37</b>		<b>3.581</b>	<b>37</b>		<b>3.651</b>

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

## Skema B støttede arbejder

Skema B ansøgningen indeholder følgende økonomiske nøgletal:

	Skema A	Skema B
Grundudgifter	0,- kr.	0,- kr.
Entrepriseudgifter	18.983.448,- kr.	23.487.190,- kr.
Omkostninger incl. genhusning	5.005.532,- kr.	8.172.031,- kr.
Gebyrer	261.487,- kr.	333.324,- kr.
Driftsudgifter i byggefasen	0,- kr.	925.000,- kr.
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>24.250.467,- kr.</b>	<b>32.917.545,- kr.</b>

Bossinf indberetningen er vedlagt som bilag 1.

## Skema B understøttede arbejder

Skema B ansøgningen indeholder følgende økonomiske nøgletal:

	Skema A	Skema B
Grundudgifter	0,- kr.	0,- kr.
Entrepriseudgifter	13.770.071,- kr.	31.079.603,- kr.
Omkostninger	2.302.356,- kr.	11.124.354,- kr.
Gebyrer	176.257,- kr.	461.024,- kr.
Driftsudgifter i byggefasen	0,- kr.	0,- kr.
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>16.248.684,- kr.</b>	<b>42.664.981,- kr.</b>

Bossinf indberetningen er vedlagt som bilag 2.

## Grundforhold

I forhold til grundforhold er der ingen ændringer ift. skema A, Byggeprojektet i afdeling 2.3 er en renovering af eksisterende byggeri, og sker på afdelingens grundstykke:

- Matr. Nr. 64fp, Grenaa Markjorde – ejendomsnr. 5597596, 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 samt boligfordeling og størrelse ændres.

Projektet er omfattet af kommuneplan område nr. 707, som giver mulighed for boligformål.

## Udbudsforhold

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

Rådgiveraftale er indgået før skema A. Kontraktmæssigt er ABR 18 for alle tekniske rådgivningsydelser.

Udbudsteknisk (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 hovedentreprise med baggrund i laveste pris i henhold til reglerne i Tilbudsloven 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 kontaktet 11 entreprenørfirmaer i forbindelse med udbudsrunderen, men der var kun 4 entreprenører som ønskede at give pris på opgaven og der er i den forbindelse modtaget 4 tilbud.

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

Der er ikke lavet udbud af en genhusningsentreprise (etablering af pavilloner) grundet sagens økonomi i dette samt det forhold, at der er flere tomgangsboliger i afdelingen og i afdeling 2.1+2, hvorved det bliver muligt at løse genhusningen internt.

Entreprisen for sagens flytteudbud reguleres i henhold til regler om tjenesteydelser og er håndteret 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:

- Renovering og efterisolering af alle facader.

- Nye vinduer / altanpartier og døre.
- Nyt tag / tagbelægning samt efterisolering.
- Isolering af kælderlofter og etablering af sokkelisolering.
- Etablering af nye, store og åbne altaner på 1. og 2. sal samt delvist i stueplan, hvor grundet terrænforhold etableres terrasser for opgang 10 og 14.
- Etablering af balanceret ventilation i alle lejligheder.
- Ombygning og ny indretning af boliger / ændring af lejlighedsstørrelser.
- Ombygning af boliger således, at 25 ud af 37 udføres som tilgængelighedsboliger ud fra Landsbyggefondens krav. Øvrige 12 boliger ombygges og gøres tilgængelige.
- Nye køkkener og badeværelser.
- Etablering af 4 elevatorer og tilhørende vindfang som gør at alle boliger er tilgængelige fremadrettet og sikre tilgængelighed til kælder.
- Lyddæmpning af trapperum.
- Nye indgangsdøre til alle lejligheder.
- Udskiftning af forsyningsrør / installationer.
- Opgradering og udskiftning af elinstallationer.  
Renovering af ude- og opholdsarealer.
- Forøgelse af parkeringsarealer og handicapparkering.
- Belysning i terræn.
- Udvidelse af affaldsøer.
- Forberedelse for elladestandere ved p-pladser.

### Tidsplan

Projektets tidsplan arbejder med en forventet byggeopstart den 16. september 2024 for udførelsen samt en forventet afleveringsdato den 21. august 2026.

### Finansiering støttede og ustøttede arbejder

Landsbyggefonden har godkendt en samlet økonomisk ramme på 68.353.971,- kr. Den økonomiske ramme er opdelt i en støttet finansiering på 32.917.545,- kr. og en ustøttet finansiering på 35.436.426 kr., jf. bilag 3.

Landsbyggefonden har udarbejdet en finansieringsskitse for sagen som er uændret ved skema B.

Af denne fremgår følgende:

- Kapitaltilførsel på 250.000,- kr. også populært kaldet 1/5 ordning. Dette betyder, at der vil være en kommunal udgift i projektet på 50.000 kr.
- Fællespuljebidrag på 740.000 kr.
- Tilskud fra trækningsretten på 250.000 kr.
- Finansiering af gruppe 2 arbejder (ustøttede) med i alt 4 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 974 kr./m<sup>2</sup>/år fra afdelingsmødet. Finansieringsmodellen medfører i et løbende tilskud / driftslån fra dispositionsfonden på 1.770.472 kr. pr. år, som vil blive suppleret med mankobelåning fra Landsbyggefonden i det omfang dispositionsfonden ikke kan yde tilskuddet. I det løbende tilskud / driftslån indgår 650.000 kr. til gruppe 3 arbejder.

Den samlede ramme, som er udmeldt af fonden er ved skema B ansøgningen udnyttet fuldt ud, idet udgiften til ustøttet arbejder er øget til 42.664.981 kr., grundet udgift til genhusning, lejetab, indeksering og uforudsete udgifter.

Finansieringsskitser medfører, at huslejeniveauet kan beregnes til 973 kr./m<sup>2</sup>/år, hvorved den overholder de 974 kr./m<sup>2</sup>/år som er godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Boligforeningens organisationsbestyrelse har godkendt huslejeniveauet og finansiering på deres møde den 4. juli 2024, jf. vedhæftet referat (bilag 5+6+7). 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 117 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til en ny årshusleje på 767 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.

Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 11. oktober 2023 hvor huslestigningen er blevet godkendt med baggrund i en årshusleje på 974 kr./m<sup>2</sup>/år, jf. vedhæftet referat (bilag 8+9+10).

En årshusleje på 974 kr./m<sup>2</sup>/år svarer til en gennemsnitlig stigning på 2.490 kr./mdr. medfører følgende nye huslejer med baggrund i nuværende boligarealer:

Boligtype	Bolig M <sup>2</sup> nu	Husleje nu (kr./måned)	Husleje efter renovering (kr./måned)
1 - Gavlbolig - TH	114	5.826 / 6.169	8.316 / 8.659
2 - Bolig - midt	49	2.833 / 3.199	5.323 / 5.689
3 - Bolig forskudte TV	114	5.826 / 6.169	8.316 / 8.659
4 - Bolig forskudte TH	114	5.826 / 6.169	8.316 / 8.659
4 - Gavlbolig - TV	114	5.826 / 6.169	8.316 / 8.659

Huslejen for renoveringen er nu beregnet til at stige til 973 kr. pr. m<sup>2</sup> i forbindelse med skema B, jf. bilag 7.

Boligforeningens organisationsbestyrelse har godkendt huslejeniveauet og finansiering på deres møde den 4. juli 2024, jf. vedhæftet referat (bilag 5+6+7).

Endelig husleje beregnes i forbindelse med byggeregnskabet 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 helt 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 taget stilling til det udkast for differentieret husleje, som foreligger 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 4. juli 2024
6. Bilag OB møde – dispositionsfonden
7. Bilag OB møde – skema for finansiering
8. Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde den 9 maj. 2023
9. Bilag Afdelingsmøde-ekstraordinært\_projekt
10. Bilag Afdelingsmøde-ekstraordinært\_økonomi
11. Referat fra OB møde den 27. marts 2023