

REFERAT Haderslev Kommunalbestyrelse d. 24-02-2026

Mødedato Tirsdag d. 24. februar 2026 kl. 17:00

Mødested Rådhusalen

Mødedeltagere Mads Skau, Marie Skødt, Signe Knappe, Kjeld Thrane, Jon Krongaard, Cecilie Haaland, Bent Kloster, Finn Lykkeskov, Klara Steenholdt, Tina Rosenkilde, Inga Lykke, Leif Storgaard Pedersen, Holger Mikkelsen, Thomas Fredsted, Bo Morthorst Rasmussen, Jannie Boysen Westergaard, Josephine Alstrup Kofod, Svend Brandt, Julie Juhler Østergaard, Keld Valentin, Jette Jacobsen, Carsten Leth Schmidt, Alex Bødiker, Carsten Dyhre Hansen, Thies Mathiasen, Hanne Pedersen, Jens Friis Felber, Jakob Vindel Duedahl, Christian Schulz, Helle Have, Jørgen Smed

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Regnskab 2025 - Overførsler på Drift, Anlæg og Finans.....	4
Skema A for omdannelse af erhvervslejemål til familiebolig, Kirkealle 6 i Gram.....	7
Skema A for renovering af afdeling 2, Torvegade, Åvej, Gartnervænget m.fl. i Gram i Gram Boligf	10
Salg af dele af Slotsvej 19, Gram.....	14
Skema A til nybyggeri på Slotsvej 19 i Gram, ALFABO.....	17
Lukket: Fristforlængelse.....	21
Gensidig orientering.....	22
Underskriftsside.....	23

Punkt 8: Godkendelse af dagsorden

26/742

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at

- dagsordenen godkendes

Beslutning i Haderslev Kommunalbestyrelse den 24-02-2026

Godkendt.

Punkt 9: Regnskab 2025 - Overførsler på Drift, Anlæg og Finans

25/31216

Sagsresume

Beslutning om overførsel af mindreforbrug på i alt 161,3 mio. kr. fra 2025 til 2026 fordelt på drift, anlæg og finansiering. Overførslerne sker efter reglerne i kasse- og regnskabspolitikken.

Beslutningskompetencen ligger hos Haderslev Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Kommaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget over for kommunalbestyrelsen anbefaler, at

- overførslerne fra 2025 til 2026 godkendes
- de bevillingsmæssige konsekvenser godkendes jf. de økonomiske forhold.

Sagsfremstilling

Overførslerne vedrørende drift, anlæg og finansiering udgør netto i alt 161,3 mio. kr.

Nedenfor præsenteres overførsler mellem årene de seneste fire år.

Bevillingsniveau	Overførsel til 2023	Overførsel til 2024	Overførsel til 2025	Overførsel til 2026
Nettodrift	25,9	26,5	12,6	32,1
Nettoanlæg	94,2	130,4	94,7	90,7
Finansiering	21,5	33,5	26,9	38,5
I alt	141,6	190,5	134,2	161,3

Drift:

Oplægget til overførslerne på driften er udarbejdet ud fra de gældende principper i kasse- og regnskabspolitikken, som betyder:

- At udvalgene automatisk får overført et mindreforbrug på maksimalt 5% og et merforbrug på maksimalt 3%, af deres driftsudgifter. Det er op til de enkelte udvalg at udmønte de overførte midler
 - Land- og Byudviklingsudvalget har dog mulighed for at overføre fuldt ud på grund af budgettets størrelse
 - Centrale puljer under Økonomiudvalget overføres fuldt ud
- At eventuel mer- og mindreforbrug på aktivitetsbestemt medfinansiering og overførselsudgifter afregnes med kassen. De decentrale enheder som konteres på overførselsudgifter, får overført i lighed med decentrale enheder under driftsudgifter.
- At en række driftsudgifter afregnes direkte med kassen
 - Mindreforbruget på vippeordningen på daginstitutionsområdet på 3,3 mio. kr. tilføres kassen
 - Mindreforbruget på 0,4 mio. kr. på Vejafvandingsbidrag tilføres kassen.

Teknik- og Klimaudvalget tilføres 1,6 mio. kr. grundet mindreindtægter på kloge m2-puljen, jf. beslutning i Økonomiudvalget den 22. januar 2024.

Ovenstående principper medfører, at Beskæftigelses- og Borgerserviceudvalget, Ungeudvalget, Vækst- og Udviklingsudvalget og Økonomiudvalget afleverer 8,7 mio. kr. af deres mindreforbrug til kassen, da udvalgenes mindreforbrug er større end 5%.

Grundet nedlæggelsen af Ungeudvalget er deres mindreforbrug overført til Beskæftigelses- og Borgerserviceudvalget og Vækst- og Udviklingsudvalget som har overtaget opgaverne jf. den nye styrelsesvedtægt, dette er specificeret i bilag 2.

Samlet overføres der nettodriftsudgifter til 2026 på 32,1 mio. kr. Overførslen medfører, at det korrigerede budget for serviceudgifter er 30,9 mio. kr. over den af KL udmeldte serviceramme i 2026. I tilfælde af, at det korrigerede budget for 2026 bruges fuldt ud, vil det kunne medføre sanktioner i henhold til økonomiaftalen.

Finansiering:

Den samlede overførsel på finansiering er på 38,5 mio. kr. Dette skyldes nedenstående:

- Der overføres 12,1 mio. kr. i forbindelse med diverse almennyttige boligbyggerier, som primært vedrører grundkapitalindsud i forbindelse med boligprojekt hos Vojens Andelsboligforening samt resterende midler i puljen til grundkapitalindsud.
- Derudover overføres 26,4 mio. kr. til betaling af Lønmodtagernes feriemidler.

Anlæg:

Der overføres 90,7 mio. kr. fra 2025 til 2026 til at videreføre planlagte eller igangværende anlægsprojekter.

Oplægget til overførslerne på anlæg er udarbejdet ud fra nedenstående principper:

- At udvalgene automatisk får overført et mer- og mindreforbrug på ikke afsluttede anlægsprojekter.

I bilag 4 vises overførslerne på projektniveau.

Økonomiske forhold

Overførslerne behandles før regnskabsafslutningen for at give fagudvalgene og de decentrale enheder overblik over den fulde økonomi så tidligt som muligt. Bevillingernes modpost reguleres med kassen i regnskabssagen i marts måned.

Bevillingsmæssige forhold:

Der overføres samlet 161,3 mio. kr. fra 2025 til 2026. Der overføres 32,1 mio. kr. på driftsudgifter, der overføres 90,7 mio. kr. til anlægsprojekter, og der videreføres 38,5 mio. kr. vedrørende finansiering. I bilag 3 vises en specifikation af de enkelte overførsler.

For anlægsprojekter, som afsluttes, og hvor det resterende rådighedsbeløb videreføres til et tilsvarende projekt, flyttes den resterende anlægsbevilling med. Det er en teknisk flytning af anlægsbevillingerne, som giver nettonul. Flytningerne af anlægsbevillingerne er udspecificeret i bilag 5.

Procedure

- Økonomiudvalget 17. februar 2026
- Haderslev Kommunalbestyrelse 24. februar 2026

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-02-2026

Godkendt.

Fraværende:

Kjeld Thrane

Beslutning i Haderslev Kommunalbestyrelse den 24-02-2026

Godkendt.

Bilag

Overførselssag 2025

Overførselssag 2025 - Bevillingsmæssige ændringer-

Overførselssag 2025 - Specielle flytninger

Anlægsprojekter 2025 og overførsler til 2026

Overførselssag 2025 - Flytning af anlægsbevillinger

Punkt 10: Skema A for omdannelse af erhvervslejemål til familiebolig, Kirkealle 6 i Gram

25/13715

Sagsresume

Beslutning om godkendelse af skema A for omdannelse af erhvervslejemål til almen familiebolig på Kirkealle 6, st. th. i Gram i Gram Boligforening.

I fortsættelse af kommunalbestyrelsens godkendelse af rammesag for udvikling af almene boliger i Gram i december 2025, skal vilkårene for skema A til omdannelse af erhvervslejemål til bolig på Kirkealle 6, st. th. i Gram nu godkendes.

Erhvervslejemålet har stået tomt de seneste år, og udlejning har svære betingelser. Boligforeningen ønsker, at lejemålet omdannes til familiebolig, og det vil derfor gennemgå en komplet ombygning.

Beslutningskompetencen ligger hos Haderslev Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget over for kommunalbestyrelsen anbefaler, at

- Nedlæggelse af erhvervslejemålet på Kirkealle 6, st. th. i Gram godkendes.
- Skema A om ydelsesstøtte til etablering af 1 almen familiebolig med en anskaffelsessum på 1,798 mio. kr. godkendes.
- De bevillingsmæssige konsekvenser godkendes jf. de økonomiske forhold
- Kommunal garantistillelse på 1,618 mio. kr., svarende til realkreditlånets størrelse på 90 % af anskaffelsessummen, godkendes.
- Kommunal grundkapital på 0,144 mio. kr., svarende til 8 % af anskaffelsessummen godkendes.
- Foreløbig årlig husleje på 1.139 kr./m² godkendes.

Sagsfremstilling

Den 16. december 2025 godkendte kommunalbestyrelsen rammesag for udvikling af almene boliger i Gram by. I denne sag ønsker Gram Boligforening at omdanne et erhvervslejemål i afdeling 2 til en almen familiebolig i forbindelse med renoveringen af øvrige boliger i afdelingen. Lejemålet er beliggende på Kirkealle 6, st. th., 6510 i Gram. Årsagen til omdannelsen er, at erhvervslejemålet har stået tomt de seneste år, og udlejning har svære betingelser.

Sammenlægning af lejemål

Bygningen på Kirkealle 6 er i 1 1/2-plan med i alt 3 lejemål. I stueetagen er der en 1-værelses familiebolig på 38 m² og erhvervslejemålet på 72 m². På 1. salen er der en familiebolig på 93 m².

Det er hensigten at sammenlægge erhvervslejemålet med familieboligen i stueetagen, når erhvervslejemålet er konverteret til bolig, så der etableres ét stort boliglejemål i stueetagen. Sammenlægning af almene boliger kræver Social- og Boligstyrelsens godkendelse efter indstilling fra kommunalbestyrelsen. Særskilt dagsordenspunkt om sammenlægning vil komme til politisk behandling, hvis omdannelsen af dette erhvervslejemål godkendes. Det bemærkes, at sammenlægningen af boligerne i stueetagen ikke er en nødvendighed for omdannelsens gennemførelse. Bliver sammenlægningen ikke godkendt, vil Gram Boligforening fastholde den nuværende opdeling af de to lejemål.

Anskaffelsessum og finansiering

Den samlede anskaffelsessum for projektet er 1,798 mio. kr. Anskaffelsessummen svarer til maksimumbeløbet for almene familieboliger i 2025, hvor skema A-ansøgningen blev indsendt. Maksimumbeløbet fastsættes endeligt på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B.

Projektet finansieres som følger (angivet i mio. kr.):

Realkreditlån 90 %	1,618
Kommunal grundkapital 8 %	0,144
Beboertilskud 2 %	0,036
I alt	1,798

Følgrebrev til kommunen samt skema A er vedlagt som henholdsvis bilag 1 og 2.

Husleje

Den forventede årlige husleje for erhvervslejemålet efter omdannelsen (men uden sammenlægning med naboledjemålet) er 1.139 kr./m². Dette svarer til en månedlig husleje på 6.834 kr. ekskl. forbrug. Huslejen er på niveau med alment nybyggeri i Region Syddanmark.

Varmeforbruget forventes at udgøre 422 kr./måned.

Organisationsbestyrelsen har godkendt nedlæggelsen af erhvervslejemålet på møde den 20. januar 2026. Nedlæggelsen indgår som en del af den samlede økonomiske og fysiske genopretningsplan (helhedsplan) for afdeling 2, som blev godkendt på møde den 15. april 2025 og 26. maj 2025. Referaterne er vedlagt som bilag 3, 4 og 5.

Det ekstraordinære afdelingsmøde har godkendt nedlæggelsen af erhvervslejemålet på møde den 6. februar 2026. Der blev afgivet 6 stemmer i alt, alle stemte for. Afdelingsmødet har godkendt helhedsplanen på møde den 25. maj 2025. Begge referater er vedlagt som henholdsvis bilag 6 og 7.

Økonomiske forhold

Det kommunale grundkapitallån på 0,144 mio. kr. finansieres af Økonomiudvalgets pulje til grundkapital, hvor der i 2026 er afsat 0,9 mio. kr. Der resterer herefter 0,756 mio. kr. i puljen i 2026.

Bevillingsmæssige konsekvenser:

Finansiering	2026	2027	2028	2029	2030
Grundkapitalindskud Kirkealle 6	0,144	-	-	-	-
Pulje til Grundkapitalindskud	-0,144	-	-	-	-

Finansiering i alt - - - - -

Ud over det kommunale grundkapitallån påtager kommunen sig en kommunal garanti for den del af realkreditlånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantikravet kan ikke opgøres, før omdannelsen er gennemført, og garantien opgøres teknisk set beløbsmæssigt indtil da til lånets størrelse på 1,618 mio. kr. Når omdannelsen er gennemført, opgøres garantien på grundlag af markedsværdien. Garantikravet for dette konkrete tilsagn kendes først, når garantierklæringen fremsendes af realkreditinstituttet.

Juridiske aspekter

Kommunen giver på statens vegne tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved omdannelse af erhvervslejemål til almene boliger, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1, nr. 3.

Kommunen bidrager til finansieringen med 8 % i kommunal grundkapital ved gennemsnitlige boligstørrelser op til 90 m², jf. almenboliglovens § 118a, stk. 2.

Efter almenboliglovens § 127 omfatter den kommunale garanti den del af lånet der har sikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi på låneoptagelsestidspunktet.

Garantien medregnes ikke i kommunens låneramme, jf. lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1.

Procedure

- Økonomiudvalget 17. februar 2026
- Haderslev Kommunalbestyrelse 24. februar 2026

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-02-2026

Godkendt.

Fraværende:

Kjeld Thrane

Beslutning i Haderslev Kommunalbestyrelse den 24-02-2026

Godkendt.

Bilag

Følgrebrev til kommunen

Skema A - BOSSINF

Referat af organisationsbestyrelsesmøde 20. januar 2026

Referat af organisationsbestyrelsesmøde 15. april 2025

Referat af organisationsbestyrelsesmøde 26. maj 2025

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde 6. februar 2026

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde 25. maj 2025

Punkt 11: Skema A for renovering af afdeling 2, Torvegade, Åvej, Gartnervænget m.fl. i Gram i Gram Boligforening

25/13715

Sagsresume

Beslutning om godkendelse af skema A for renovering af afdeling 2, Torvegade, Åvej, Gartnervænget m.fl. i Gram i Gram Boligforening.

I fortsættelse af kommunalbestyrelsens godkendelse af rammesag for udvikling af almene boliger i Gram i december 2025, skal vilkårene for skema A for renovering af afdeling 2 nu godkendes.

Helhedsrenoveringen omfatter i hovedtræk arbejder knyttet til tag, ydervægge, reparation af vinduer og døre, tekniske installationer, badeværelser, køkkener og indvendige overfald.

Projektet finansieres med et ustøttet realkreditlån på 45,513 mio. kr., som kommunen stiller garanti for. Låneoptaget medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 32,58 %.

Beslutningskompetencen ligger hos Haderslev Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget over for kommunalbestyrelsen anbefaler, at

- Skema A med en samlet anskaffelsessum på 46,890 mio. kr. godkendes.
- Låneoptag på 45,513 mio. kr. godkendes.
- Kommunal garanti på maksimalt 45,513 mio. kr. for det ustøttede lån godkendes.
- Huslejestigning på gennemsnitlig 32,58 % godkendes.
- Midlertidig suspensering af kommunens anvisningsret godkendes.
- Midlertidig suspensering af ventelisten godkendes.
- Fravigelser fra AB18/ABR18/ABT18 godkendes.

Sagsfremstilling

Den 16. december 2025 godkendte kommunalbestyrelsen rammesag for udvikling af almene boliger i Gram by. I denne sag ønsker Gram Boligforening at gennemføre en helhedsrenovering i afdeling 2, Torvegade 19-23 og 28-54, Gartnervænget 1-17 og 2-12, Åvej 3A, Kongevej 46A-E, Slotsvej 4A-D, Kirkealle 6, st. tv. og 1. sal, Sankt Vincents Vej 17-27 og Østergade 1A-H i Gram. Visionerne med projektet er at skabe et bedre indeklima, fastholde familier og minimere gennemgangslejere, skabe en grøn profil og attraktive boliger. Derudover er det ambitionen at øge muligheden for sociale aktiviteter samt skabe en bedre fysisk sammenhæng med det omkringliggende område.

Projektet omfatter bl.a. udskiftning af vinduer og døre, varmeinstallationer, gulve, lofter samt nyt køkken og badeværelse. Ydervægge reparerer og isoleres, der lægges nye fliser og klinker og opgange renoveres. Projektbeskrivelse er vedlagt som bilag 1.

Boligforeningen har bevidst valgt at gennemrenovere afdelingen, så boligerne fremstår som ”nye” og ikke blot delvist opdaterede. Boligorganisationen kan ikke se potentialet i udlejning af boligerne, hvis huslejen bliver forholdsvis høj, men standen stadig ikke er som nye.

Samtlige beboere genhuses, for at kunne lave en så nænsom renovering for afdelingens beboere som muligt.

I september 2025 redegjorde Gram Boligforening for deres oplæg til renovering af afdeling 2 (samt afdeling 6 og 8) i Gram for Økonomiudvalget. Efterfølgende har boligforeningen arbejdet videre med projektet og kvalificeret det yderligere. Ved kvalificeringen har boligforeningen opnået besparelser på bl.a. genhusningsudgifter samt uforudseelige udgifter, som følge af en lavere risikovurdering af projektet. Projektet er således identisk med det projekt, som beboerne har stemt igennem, det er blot blevet billigere at udføre. Det betyder, at den forventede gennemsnitlige huslejestigning nedsættes fra 44,35 % til 32,58 %. Revideret præsentation af projektet er vedlagt som bilag 2.

Huslejekonsekvens

Låneoptaget vil medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 32,58 %. Den gennemsnitlige husleje bliver herefter 997 kr./m²/år. I en bolig på 90 m² med en nuværende leje på 5.102 kr./måned stiger lejen gennemsnitligt til 6.764 kr./måned efter renoveringen. Hertil kommer energibesparelser, der forventeligt udgør omkring 300-500 kr./lejemål/mdr., svarende til omkring 5 % af lejen. Der er planlagt differentieret husleje således, at stand, beliggenhed, størrelse af bolig og faciliteter vægtes individuelt og der tages samtidig hensyn til markedsløjen på lokaliteten. Oversigt over huslejedeling efter indbyrdes værdi er vedlagt som bilag 3.

Huslejeniveauet efter helhedsrenoveringen vil med 997 kr./m²/år ligge under niveauet for nybyggeri i Region Syddanmark, der ligger på omkring 1.100 kr./m²/år. Den gennemsnitlige husleje for almene familieboliger i Haderslev Kommune i 2025 var 842 kr./m²/år.

Organisationsbestyrelsen har godkendt renoveringsprojektet og den tilhørende økonomi på møde den 15. april 2025 og 26. maj 2025. Referaterne er vedlagt som bilag 4 og 5.

Det ekstraordinære afdelingsmøde har godkendt projektet og huslejeniveauet på møde den 25. maj 2025. 21. stemte for, 17 stemte imod og 6 stemte blankt. Referat af afdelingsmøde er vedlagt som bilag 6.

Finansiering

Den samlede anskaffelsestotal for projektet er 46,890 mio. kr. Projektet finansieres som følger (angivet i mio. kr.):

Ustøttede arbejder	46,890
Forbedringslån	4,000
Henlæggelser	- 3,000
Egen trækingsret	- 0,650
Reguleringskonto	- 1,727
Samlet eksternt finansieringsbehov	45,513

Ansøgning om midlertidig suspendering af kommunens anvisningsret

Renoveringens omfang nødvendiggør, at lejerne skal genhuses i en længere periode. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at genhusningen af lejerne skal ske i Gram Boligforenings egne boliger eller i tilsvarende boliger. For at undgå en uforudsigelig tilgang af lejere, som vil komplicere genhusningsprocessen, anmoder Gram Boligforening om midlertidig suspending af kommunens anvisningsret i alle boligforeningens afdelinger fra den 1. september 2025 til den 31. december 2028 med mulighed for forlængelse, hvis renoveringen bliver forsinket. Idet renoveringsprojektet først behandles politisk i februar 2026, vil suspendingen af anvisningsretten gælde fra den 1. marts 2026.

Forvaltningen vurderer, at der til trods for en suspending af kommunens anvisningsret i de angivne boliger, fortsat vil være egnede boliger i Gram at tilbyde borgerne. Forvaltningen vurderer hermed, at ansøgningen om midlertidig suspending af kommunens anvisningsret kan godkendes.

Ansøgning om midlertidig suspending af ventelisten

I tillæg til ansøgningen om midlertidig suspending af kommunens anvisningsret, ansøger Gram Boligforening om midlertidig suspending af ventelisten i de samme boliger i samme periode, fra den 1. september 2025 til den 31. december 2028 med mulighed for forlængelse, hvis renoveringen bliver forsinket. Tilsvarende vil suspendingen af ventelisten gælde fra den 1. marts 2026.

Forvaltningen vurderer, at ansøgningen om midlertidig suspending af ventelisten kan godkendes.

Ansøgning om ændringer til AB18/ABT18/ABR18

Gram Boligforening ansøger om følgende ændringer til AB18/ABT18/ABR18:

- 1) Ændring af vedståelsesfristen fra 20/40 til 90 dage.
- 2) Ændring af betalingsfristen fra 15 til 30 dage.

Det er almindeligt kendt i branchen, at der er et behov for en længere vedståelsesfrist og betalingsfrist. Forvaltningen vurderer, at ansøgningen om ændringer kan godkendes.

Økonomiske forhold

Renoveringen finansieres med et realkreditlån på 45,513 mio. kr.

Kommunen påtager sig en kommunal garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi, jf. almenboliglovens § 127. Garantikravet kan ikke opgøres, før renoveringen er gennemført, og garantien opgøres teknisk set beløbsmæssigt indtil da til lånets størrelse på 45,513 mio. kr. Når renoveringen er gennemført, opgøres garantien på grundlag af markedsværdien. Garantikravet kendes først, når garantierklæringen fremsendes af realkreditinstituttet.

Kommunalbestyrelsen kan give garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder. Det vurderes, at der er tale om ekstraordinære renoveringsarbejder.

Juridiske aspekter

Kommunalbestyrelsen skal godkende en almen boligorganisations optagelse af lån, jf. almenboliglovens § 29.

Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån til ekstraordinære renoveringsarbejder, jf. almenboliglovens § 98.

Lejeforhøjelser over 5 % som følge af forbedringsarbejder skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. almenlejelovens § 10, stk. 3.

Kommunal garanti efter almenboligloven påvirker ikke kommunens låneramme, jf. lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1.

Procedure

- Økonomiudvalget 17. februar 2026
- Haderslev Kommunalbestyrelse 24. februar 2026

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-02-2026

Godkendt.

Fraværende:

Kjeld Thrane

Beslutning i Haderslev Kommunalbestyrelse den 24-02-2026

Godkendt.

Bilag

Projektbeskrivelse

Revideret præsentation af renoveringsprojekt

Huslejefordeling

Referat af organisationsbestyrelsesmøde 15. april 2025

Referat af organisationsbestyrelsesmøde 26. maj 2025

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde 25. maj 2025

Punkt 12: Salg af dele af Slotsvej 19, Gram

26/1950

Sagsresume

Beslutning om salg af dele af Slotsvej 19, Gram.

I fortsættelse af kommunalbestyrelsens godkendelse af rammesag for udvikling af almene boliger i Gram i december 2025, skal vilkårene for salg til den almene boligorganisation Alfabo nu godkendes.

Beslutningskompetencen ligger i Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget overfor Haderslev Kommunalbestyrelse anbefaler, at

- Aftale om salg af matrikel 524 og 1531 Gram Ejerlav, Gram, jf. bilag 2, godkendes
- De bevillingsmæssige konsekvenser jf. det økonomiske afsnit godkendes.

Sagsfremstilling

Den 16. december 2025 godkendte Kommunalbestyrelsen rammesag for udvikling af almene boliger i Gram by. Processen er tilrettelagt sådan, at godkendelse af købsaftaler for de respektive projekter, vil blive lagt op til politisk behandling parallelt med Alfabos anmodninger om godkendelse af skema A.

I nærværende sag er det således godkendelse af salg af arealer, der udgør en del af Slotsvej 19, bilag 1. Arealerne skal anvendes til etablering af 23 almene familieboliger.

Kommunen købte arealerne af Den Selvejende Institution Gram Højskole i efteråret 2025. Købesummen lød på 1,9 mio. kr.

Som det fremgår af købsaftalen, bilag 2, overdrages ejendommen på følgende væsentligste vilkår, der er accepteret af Alfabo:

- Salget gennemføres uden offentligt udbud idet salg sker til offentligt støttet byggeri
- Købesummen udgør kr. 2.058.000
- Deklaration om byggepligt, forbud mod videresalg i ubebygget stand samt tilbagekøbsrettighed
- Overtagelsesdag er den 1. i måneden efter, at samtlige betingelser er opfyldt
- Kommunalbestyrelsens godkendelse af skema A og B.

Såfremt salget godkendes, er den videre proces, at Alfabo forpligter sig til at indgive ansøgning om byggetilladelse til projektet, bilag 3, senest 6 måneder efter købsaftalens underskrift.

Økonomiske forhold

Der meddeles anlægsbevilling på 2,058 mio. kr. i indtægter for salg af dele af Slotsvej 19, Gram:

Projekt: Salg af dele af Slotsvej 19, Gram (mio. kr.)	Udgifter	Indtægter
Tidligere anlægsbevillinger	-	-
Anlægsbevilling til udgifter og indtægter	-	-2,058
Anlægsbevilling i alt	-	-2,058

Kommunalbestyrelsen har d. 16. december 2025 godkendt rammesag for udvikling af almene boliger i Gram by. I den forbindelse blev det besluttet at indtægter fra grundsalg i relation til rammesag for udvikling af almene boliger i Gram by tilgår Byudviklingspuljen.

Finansiering	2026	2027	2028	2029	2030
Salg af dele af Slotsvej 19, Gram	-2,058	-	-	-	-
Byudviklingspuljen	2,058	-	-	-	-
Finansiering kassen	-	-	-	-	-

Juridiske aspekter

Salget gennemføres i overensstemmelse med kommunestyrelseslovens § 68, stk. 2, hvorefter offentligt udbud kan undlades ved salg til gennemførelse af offentligt støttet byggeri.

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-02-2026

Godkendt.

Fraværende:

Kjeld Thrane

Beslutning i Haderslev Kommunalbestyrelse den 24-02-2026

Afstemning om indstillingen:

For stemte: A, C, F, I, O, S, V, Æ og Ø, i alt 30

Imod stemte: B, i alt 1

Undlod at stemme: Ingen

Indstillingen blev godkendt.

Radikale Venstre stemmer imod salget af Slotsvej 19 i Gram. Radikale Venstre mener, at det er en kortsigtet beslutning, hvor der bremses for fremtidige udviklingsmuligheder i området.

Bilag

Kortbilag

Underskrevet købsaftale og deklaration

Projekt Slotsvej 19, Gram

Punkt 13: Skema A til nybyggeri på Slotsvej 19 i Gram, ALFABO

25/27194

Sagsresume

Beslutning om godkendelse af skema A til etablering af almene boliger i Gram.

I fortsættelse af kommunalbestyrelsens godkendelse af rammesag for udvikling af almene boliger i Gram i december 2025, skal vilkårene for skema A til nybyggeri på Slotsvej 19 i Gram nu godkendes.

ALFABO ønsker at opføre 23 almene familieboliger. Boligerne tænkes opført i varierende størrelser og med fokus på bæredygtighed og bevarelse af det grønne landskab omkring den tidligere højskole.

Beslutningskompetencen ligger hos Haderslev Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget over for kommunalbestyrelsen anbefaler, at

- Skema A om ydelsesstøtte til etablering af 23 almene familieboliger på Slotsvej 19 i Gram med en anskaffelsessum på 48,999 mio. kr. godkendes.
- Kommunal garantistillelse på maksimalt 44,099 mio. kr., svarende til realkreditlånets størrelse på 90 % af anskaffelsessummen, godkendes.
- Kommunal grundkapital på 3,920 mio. kr., svarende til 8 % af anskaffelsessummen, godkendes.
- De bevillingsmæssige konsekvenser godkendes, jf. de økonomiske forhold.
- Foreløbig årlig husleje på gennemsnitligt 1.123 kr./m² godkendes.
- Kommunalt støttesagsgebyr på 2,5 % af anskaffelsessummen godkendes.

Sagsfremstilling

Den 16. december 2025 godkendte kommunalbestyrelsen rammesag for udvikling af almene boliger i Gram by. I denne sag ønsker ALFABO at opføre 23 almene familieboliger på Slotsvej 19 i Gram. Projektet rummer 4 boligblokke med 23 almene familieboliger fordelt på:

- 2 stk. 4-rums boliger på 105 m²
- 8 stk. 3-rums boliger på 90 m²
- 13 stk. 2-rums boliger på 80 m²

Alle boliger er i ét plan, heraf 9 boliger på 1. sal og 14. boliger i stueplan. De varierende boligtyper understøtter en social diversitet og giver mulighed for, at beboerne kan blive boende gennem forskellige livsfaser.

Byggeriet tænkes opført med fladt tag, facader i træ og gavlender i sort zink. Der er fokus på optimal udnyttelse af sollys, private haver og terrasser og grønne fællesområder, der giver plads til leg, afslapning og fælles aktiviteter. Desuden er det tanken at bevare det grønne landskab omkring den tidligere højskole. Projektforslag er vedlagt som bilag 1.

Teknik og Klima har forud for godkendelse af rammesagen vurderet, at boligefterspørgslen kan absorbere de nye boliger i Gram, jf. bilag 2, hvor også ALFABOS vurdering af boligmarkedet i Gram indgår.

Anskaffelsessum

Projektets skønnede anskaffelsessum udgør (angivet i mio. kr.):

Grundudgifter	5,485
Entrepriseudgifter	35,496
Omkostninger	7,241
Gebyr til offentlige myndigheder	0,777
I alt	48,999

Anskaffelsessummen udgør 48,999 mio. kr., svarende til maksimumsbeløbet for almene familieboliger i 2025. Maksimumsbeløbet fastsættes endeligt på tidspunktet for kommunalbestyrelsens godkendelse af skema B.

Finansiering

Projektet finansieres som følger (angivet i mio. kr.):

Realkreditlån 90 %	44,099
Kommunal grundkapital 8 %	3,920
Beboertilskud 2 %	0,980
I alt	48,999

Husleje

Den forventede årlige husleje vil gennemsnitligt være 1.123 kr./m² uden forbrug. For en bolig på 90 m² svarer dette til en månedlig husleje på 8.423 kr. ekskl. forbrug. Huslejen er på niveau med alment nybyggeri i regionen.

Varmeforbruget forventes at udgøre ca. 450 kr./måned pr. bolig.

Organisationsbestyrelsen har godkendt grundkøb og iværksættelse af nyt byggeri på grunden den 2. februar 2026, jf. bilag 3.

Økonomiske forhold

Byggeriet finansieres med et realkreditlån på 90 % svarende til 44,099 mio. kr., 8 % af finansieringen er kommunal grundkapital på 3,920 mio. kr. og de sidste 2 % er beboerindskud svarende til 0,980 mio. kr.

Siden rammesagen blev godkendt i december 2025, er maksimumbeløbet reguleret til 2026-niveau, hvorfor den kommunale garantistillelse og grundkapital er forøget. Anskaffelsessummen og deraf garantistillelse og grundkapital fastsættes endeligt på tidspunktet for godkendelsen af skema B.

Den kommunale grundkapital på 3,920 mio. kr. finansieres af Økonomiudvalgets pulje til grundkapital, hvor der i 2027, er afsat 10,9 mio. kr. Der er tale om en periodeforskydning mellem år.

Bevillingsmæssige konsekvenser:

Finansiering	2026	2027	2028	2029	2030
Grundkapital Slotsvej 19	3,920	-	-	-	-
Pulje til grundkapital	-	-3,920	-	-	-
Finansiering i alt	-3,920	3,920	-	-	-

Ud over det kommunale grundkapitallån, som opkræves af Landsbyggefonden, påtager kommunen sig en kommunal garanti for den del af lånet, som ligger ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantikravet kan ikke opgøres, før byggeriet er opført, og garantien opgøres teknisk indtil da beløbsmæssigt til lånets størrelse på 44,099 mio. kr. Når byggeriet er opført, opgøres garantien på grundlag af markedsværdien. Garantikravet for dette konkrete tilsagn kendes først, når garantierklæringen fremsendes af realkreditinstituttet.

Kommunen opkræver et kommunalt støttesagsgebyr på 2,5 % af anskaffelsessummen uden gebyr, svarende til 0,121 mio. kr. Beløbet opkræves senest ved skema C.

Juridiske aspekter

Kommunen giver på statens vegne tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved nybyggeri, jf. almenboliglovens § 115, stk. 1, nr. 1.

Kommunen bidrager til finansieringen med 8 % i kommunal grundkapital ved gennemsnitlige boligstørrelser op til 90 m², jf. almenboliglovens § 118a, stk. 2.

Efter almenboliglovens § 127 omfatter den kommunale garanti den del af lånet, der ligger udover 60 % af ejendommens værdi på låneoptagelsestidspunktet.

Garantien medregnes ikke i kommunens låneramme, jf. lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2, nr. 1.

Procedure

- Økonomiudvalget 17. februar 2026
- Haderslev Kommunalbestyrelse 24. februar 2026

Beslutning i Økonomiudvalget den 17-02-2026

Godkendt.

Fraværende:

Kjeld Thrane

Beslutning i Haderslev Kommunalbestyrelse den 24-02-2026

Godkendt.

Bilag

Projektforslag

Punkt 194. Rammesag for udvikling af almene boliger i Gram

Referat af organisationsbestyrelsesmøde 2. februar 2026 (uddrag)

Punkt 14: Lukket: Fristforlængelse

24/24079

Godkendt.

Punkt 15: Gensidig orientering

26/742

Sagsresume

Orientering fra borgmesteren.

Orientering om arbejdet i bestyrelser.

Beslutning i Haderslev Kommunalbestyrelse den 24-02-2026

-

Punkt 16: Underskriftsside

26/742

Sagsresume

Kommunalbestyrelsen skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".