

# Almene boliger på Endelave

Hvordan fik Endelave sine 4 almene boliger



# Den sejlivede myte

Forventninger til bosætning og boligformer



## Myten på Endelave i mange år:

*"Hvis vi skal have øget bosætning på Endelave, skal vi have tidssvarende og billige udlejningsboliger."*



**Det er sagt og skrevet utallige gange**

# Historien bag boligdrømmen

De første skridt og de tidlige udfordringer (2006-2007)

1

## De første tegninger (2006/7)

En privat borger udarbejdede tegninger og en model af 4 mulige boliger på øen.

2

## Kontakten til Odinsgård

Beboerforeningen rakte ud til Odinsgård i Horsens. Svaret var klart: De ville administrere udlejningen, hvis vi selv stod for finansiering og opførelse.

3

## Eget boligselskab forsøgt

Man forsøgte at skabe lokal interesse for et eget "boligselskab", men projektet løb desværre ud i sandet grundet manglende opbakning.

# Dialogen om nye boliger

Udviklingen omkring almene boliger i 2019

1

## Borgmesterens udmelding (2019)

Borgmester Peter Sørensen nævner, at der er almene boliger på vej på Endelave.

2

## Opfordring til information

Borgmesteren opfordrer beboerforeningen til at informere offentligt, men foreningen tøver.

3

## Afventer handling

Man ønsker at se konkret handling, før man vækker store forhåbninger hos øens beboere.



## **Derefter går der laaang tid.....**

Man kan regne ud at der har været en process, men denne er ikke nødvendigvis dokumenteret.

# Processen for opførelse af almene boliger

Tre hovedfaser i den økonomiske styring af byggeprojektet

## Skema A

### Principgodkendelse

Det prissatte dispositionsforslag og foreløbigt budget indsendes. Her godkendes projektets rammer og kommunal støtte.



## Skema B

### Tilsagn efter licitation

Endeligt anlægsbudget udarbejdes på baggrund af indhentede licitationspriser fra entreprenørerne og godkendes.



## Skema C

### Endeligt byggeregnskab

Indsendes når byggeriet er afsluttet, og det endelige regnskab skal godkendes af kommunen.

**6/9/2021** I Albo's bestyrelsesreferat står der: Endelave Havblik, Skema A udarbejdet vedrørende 4 boliger på Endelave, Forventes på byrådsmøde her i september.

**27/9/2021** Byrådet vedtager projektet.

For at man kan opføre almennyttige boliger skal man overholde nogle maksimumbeløb

**Tabel 1. Maksimumsbeløb for alment boligbyggeri (årets prisniveau)**

| Boligtype                         | Område                                                                                                                                         | Påbegyndelsesår 2025                 |                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
|                                   |                                                                                                                                                | Kr. pr. m <sup>2</sup><br>boligareal | Kr. pr.<br>bolig |
| <b>Familie- og ungdomsboliger</b> | Hovedstadskommuner                                                                                                                             | 24.480                               | 420.570          |
|                                   | Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved, Faxe, Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens kommuner | 20.740                               | 403.280          |
|                                   | Øvrige provinskommuner                                                                                                                         | 19.300                               | 397.520          |
| <b>Ældreboliger</b>               | Hovedstadskommuner                                                                                                                             | 35.600                               |                  |
|                                   | Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved og Faxe kommuner                                                         | 31.260                               |                  |
|                                   | Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens kommuner                                                                              | 29.660                               |                  |
|                                   | Øvrige provinskommuner                                                                                                                         | 28.080                               |                  |

Note: Hovedstadskommuner omfatter Københavns og Frederiksberg Kommuner samt Albertslund, Allerød, Ballerup, Brøndby, Dragør, Egedal, Fredensborg, Frederikssund, Furesø, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Gribskov, Halsnæs, Helsingør, Herlev, Hillerød, Hvidovre, Høje-Taastrup, Hørsholm, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk, Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevn Kommuner. Øvrige provinskommuner omfatter kommuner, som ikke er hovedstadskommuner eller Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved, Faxe, Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens Kommuner.

Kilde: Social- og Boligstyrelsen



# Finansiering og Projektkobling



## Kommunalt Indskud

Kommunen skal indskyde 10% af anskaffelsessummen (rammebevilling).



## Afdelings-tilhørsforhold

Endelave-boligerne er en integreret del af Østbirk-afdelingen.



## Synergieffekt: Endelave & Østbirk

Projektet på Endelave blev hæftet sammen med et projekt i Østbirk på 26 boliger.

**Et fordelagtigt grundkøb i Østbirk og et bedre budget muliggjorde finansieringen af merprisen ved at bygge på Endelave.**

**7/12/2021** I Albos bestyrelsesreferat står der: Licitationen er afholdt, og ligger indenfor rammerne, samt vi er ved at indhente tilbud på finansieringen.

**25/1/2022** Byrådet godkender skema B

|                                | Skema A                                                                | Skema B    | Forskel    |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Opførelsen af 4 familieboliger | Inkl. moms                                                             | Inkl. moms | Inkl. moms |
| Anskaffelsessum                | 8.500.000                                                              | 8.687.000  | 187.000    |
| Støttet lån                    | 7.480.000                                                              | 7.644.560  | 164.560    |
| Kommunal garanti               | Den del af lånet der overstiger 60 % af ejendommens værdi v/afslutning | 6.234.139  | -          |
| Grundkapital lån               | 850.000                                                                | 868.700    | 18.700     |
| Beboerindskud                  | 170.000                                                                | 173.740    | 3.740      |
| Husleje i kr./m <sup>2</sup>   | 979                                                                    | 979        | 0          |

Engangstilskud til etablering af almene boliger på mindre øer, de 4 ø-kommuner og Bornholms Regionskommune - Social og boligstyrelsen.

## Information

---

- Puljens størrelse: 1,9 mio. kr. i 2025.
- Tilskuddets størrelse: 466.783 kr. i 2025.
- Ansøgerkreds: Almene boligorganisationer kan gennem kommunalbestyrelsen indsende ansøgning om engangstilskud.
- Ansøgningsfrist: Løbende

26/6/22 I beboerforeningens bestyrelsesreferat står der: ALBO Michael Meldgaard 20281730 – opstart 2 halvår 22 – skilt opsættes der forklarer projektet. Vi skal have Andreas\* på banen med 400.000 tilskud – nyhedsbrev SaDS. vedhæftes

\*) Andreas Boelsen (Viceborgmester i Horsens)

**August 22** Skriver beboerforeningen i Endelavebladet

**ALBO – NYE LEJEBOLIGER PÅ HAVBLIK**

Vi har fået bekræftet at byggeriet skulle komme i gang i år med indflytning i 2 halvår 2023 – vi glæder os!

**April 23** Skriver beboerforeningen i Endelavebladet:

**FIRE NYE ALBO-RÆKKEHUSE PÅ HAVBLIK**

Så er det lige før!!!

Første spadestik er **tirsdag den 2.maj**

**kl. 15.00** med deltagelse af ALBO og  
Borgmester Peter Sørensen.





4/5/2023 Stor artikel i Horsens Folkeblad:



Oktober 23 skriver beboerforeningen i Endelavebladet:

### **ALBO STATUS**

Jørgen Ulvund har fået oplyst, at byggeriet forventes færdigt i december 2023 og klar til indflytning omkring 15/1 2024.

8/11/2023 I Albos bestyrelsesreferat står der:

- Endelave-færgen er i stykker, så Endelavebyggeriet vil muligvis blive forsinket nogle uger i forhold til den oprindelige tidsplan.

Et havari den 29. oktober 2023 var årsag til at færgen var på værft indtil 27. november 2023

15/12/2023 Indflytter de første beboere i boligerne



## Udfordringer undervejs

Der er flere gange meldt om alt optaget og venteliste, men forsinkelser betød, at flere opskrevne fandt andre løsninger.

## Fuld udlejning opnået

**24/2/2025**

Her melder Albo endelig, at alle lejligheder er udlejet.

4/11/2024 I Albos bestyrelsesreferat står der:

## 2. ENDELAVE – BESLUTNING

**Redegørelse:** Vi ansøgte rettidigt om tilskud fra landspulje til små øer

Vi har ved starten af projektet ansøgt om særtilskud til opførelse af de 4 boliger på Endelave, puljen var desværre tom og vi opnåede ikke tilskud.

Forslag om at vi via dispositionsfonde giver et årligt tilskud til afd. Østbirk (hvor boligerne på Endelave hører under), på op til 72.000 pr. år hvis det er nødvendigt, så kan huslejen reduceres med kr. 1.500 pr. måned.

Dette er for at imødegå tomgang på de 4 boliger.

## Hovedregel:

Tilskud fra Social- og Boligstyrelsen skal søges **før** skema B godkendes.

*Det er vanskeligt at vurdere den optimale timing i ansøgningsprocessen:*

### For sent?

Hvis man havde ansøgt tidligere, kunne man have nået det før puljen var opbrugt.

### For tidligt?

Ved at vente med skema B godkendelse, kunne en ny pulje være blevet tilgængelig.

## På samme bestyrelsesmøde skriver Albo

---

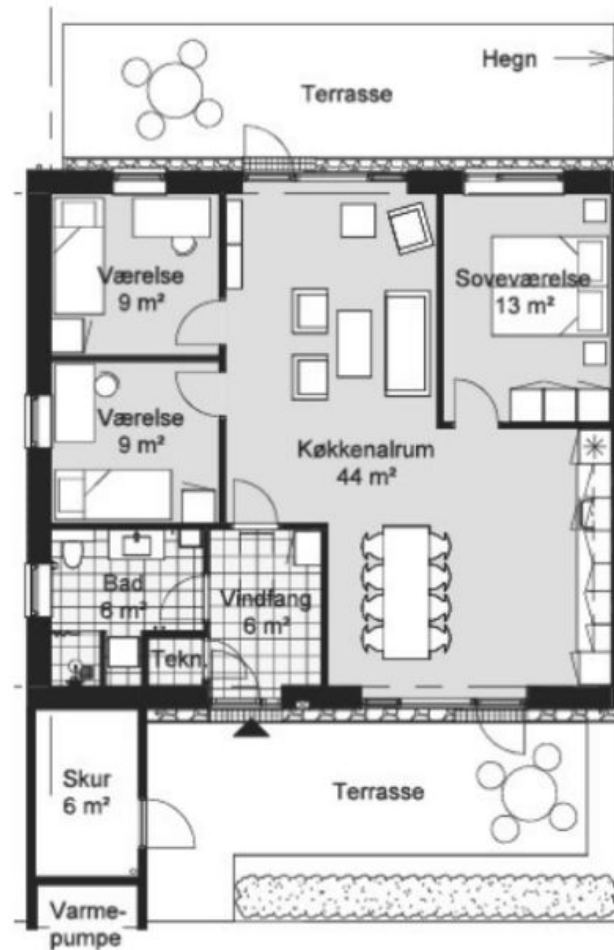
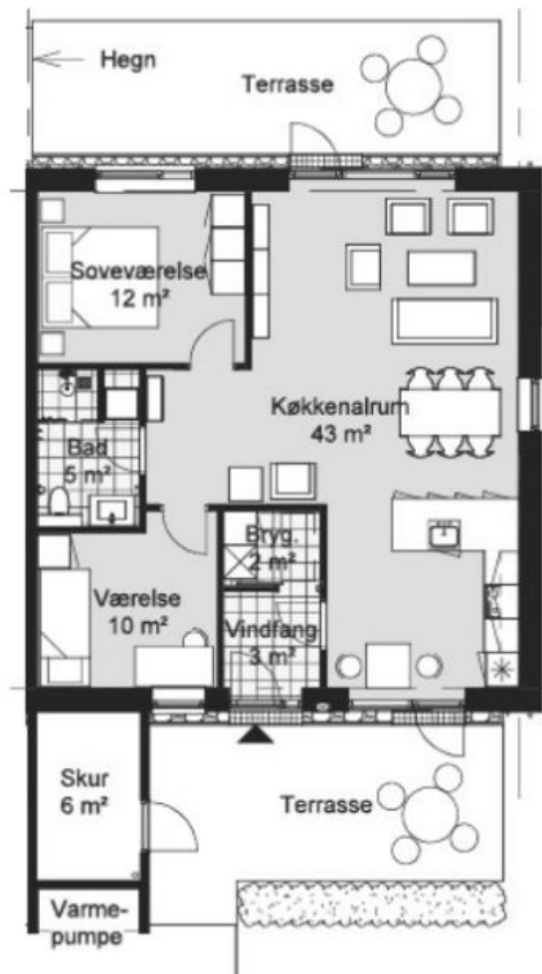
### 3. AFSLUTTEDE BYGGERIER. - **BESLUTNING**

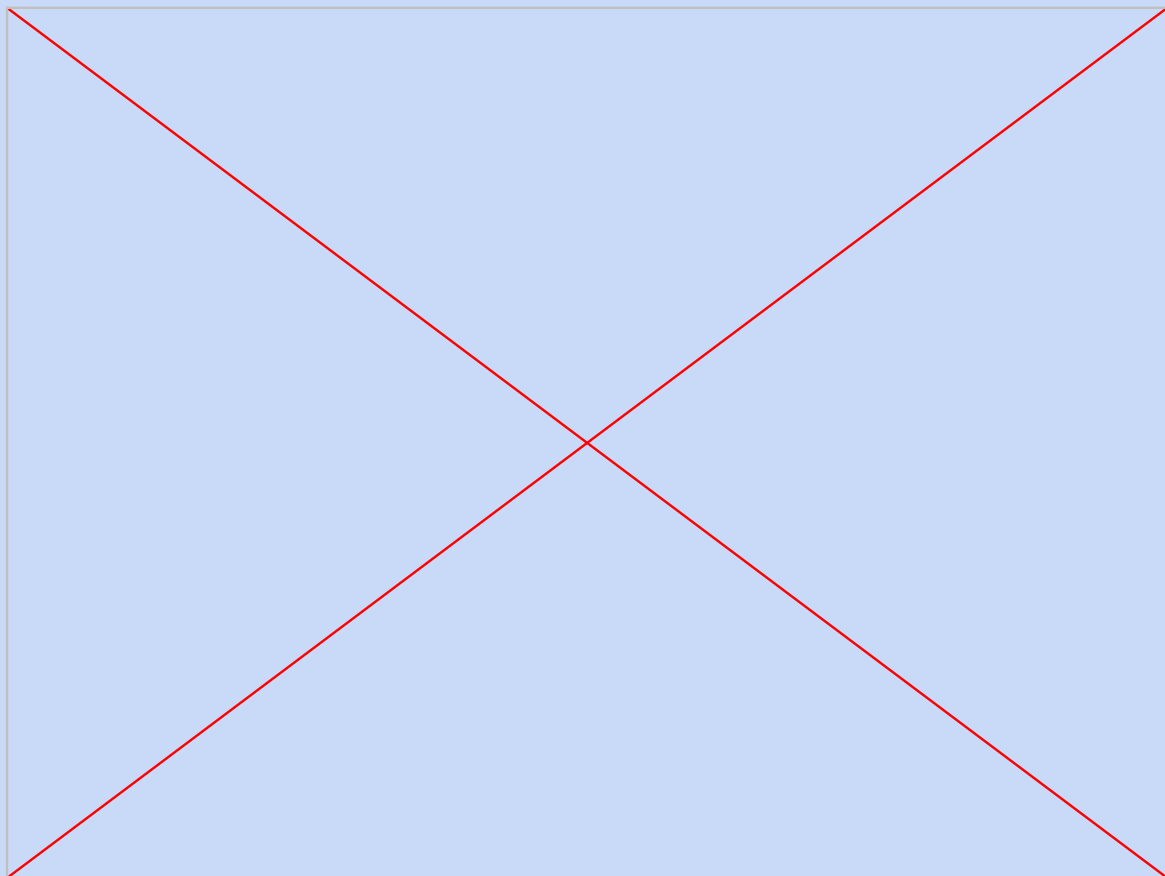
**Redegørelse:** Østbirk og **Endelave**

- Skema C Endelave er godkendt og afsluttet indenfor ramme beløbet.
- Skema C Østbirk godkendt og afsluttet indenfor ramme beløbet.

Østbirk var lejet ud stort set da de var klar, Endelave er der lejer 1 ud af 4 boliger, men vi forventer at det ændrer sig med huslejeændringen.







August 2025 Endelavebladet skriver:

## Albo på Endelave

### ALBO MELDER ALT UDLEJET

I Albo er vi utroligt glade for, at vi omsider kan melde "alt udsolgt" på Endelave. Albo er de første til at bygge almene lejeboliger på Endelave. De fire rækkehuse med adresse på Havblik stod klar til indflytning i 2023. Interessen for byggeriet var stor, og håbet var da også, at boligerne hurtigt ville blive lejet ud. Men det er en stor beslutning at flytte til en ø, og det har vi stor respekt for. Vi har væbnet os med tålmodighed, og nu er de fire, skønne rækkehuse omsider lejet ud – midt i den smukke natur og det fantastiske sammenhold på Endelave.

Der er vision bag byggeriet af de fire boliger. Direktør, Michael Meldgaard, udtaler:



Vi er stolte af at være de første til at bygge almene boliger på Endelave. På denne måde er vi med til at sikre et bredt boligudvalg på øen. At flytte til en almen bolig på øen er en unik mulighed for at afprøve ø-livet. Hvis man ikke er klar til at købe hus på øen, så kan man her flytte ind i et nybygget rækkehus og prøve af, om ø-livet er noget for én – endda til en rimelig husleje. Er det ikke tilfældet, kan man flytte fra boligen igen med tre måneders varsel.

Netop den rimelige husleje er kendetegnende for almene boliger: Boligerne drives nemlig non-profit. Det betyder, at der ikke er nogen, der skal tjene penge på huslejen. Hver boligafdeling udgør sin egen økonomiske enhed – dermed skal huslejen afspejle de udgifter, som den enkelte boligafdeling har. Dette er blot ét af de særlige karaktertræk hos de almene boliger.

Vil du læse mere om Albo: [www.albo.dk](http://www.albo.dk)

**Michael Meldgaard**  
Direktør



# Almene boliger på Endelave: Havblik

Albo Boligforening har opført fire moderne rækkehuse i 2023 med følgende detaljer:



## 3-værelses

90 kvm

**Husleje:** ca. 6.416 kr./md.

**Indskud:** 40.094 kr.



## 4-værelses

105 kvm

**Husleje:** ca. 7.095 kr./md.

**Indskud:** 46.776 kr.

### Moderne faciliteter & vilkår:

- Moderne bekvemmeligheder som **varmepumpe** og **gulvvarme**
- Det er tilladt at have **én hund eller kat**
- *Bemærk: Forbrug til el, vand og varme er ikke inkluderet i huslejen*

# Udfordringerne man stødte på



## Færgens havari

Håndværkere kunne dog fortsætte med de materialer, de allerede havde på øen.



## Transporttid og betonkvalitet

En times sejltid betød, at betonen klumpede. Dette medførte en ekstraudgift på 100.000 kr. til slibning og nivellering.



## Logistik og vægt

Strengt krav til logistik i forhold til den maksimale vægtpacitet på færgen.

# Albo: Råd og erfaring



## Samarbejde er nøglen

Dialog mellem boligselskab og kommune er essentiel



## Logistik og Transport

Dialog med færge-selskab; logistikken betyder alt



## Byggeprocessen

Overvej at blande beton på stedet for at undgå transportproblemer

# Status på indflytning



## De første beboere

Et par flyttede ind som de første. De kom fra en anden udlejningsbolig.



## Fra ejerbolig til udlejning

En beboer har solgt sit hus på Endelave som fritidshus og er flyttet i udlejningsbolig.



## Nye tilflyttere

To lejligheder er udlejet til beboere uden stor forudgående tilknytning til øen.

**Lejerne har et tæt sammenhold, og det er en velfungerende afdeling af Albo**





# Spørgsmål ?

