



## Ellebo – renovering, nybyggeri og nedrivning

---

Dato: 15. februar 2024  
Sagsnr.: 03.02.14-S55-3-22

Center og By og Miljø - Almene Boliger

Hanne Nygaard Jensen  
Tlf. 72309545  
E-mail. hnj@balk.dk

---

### **1. Den oprindelige plan for renovering og nybyggeri - 2013 -2015**

Dette notat beskriver de oprindelige planer og det faktiske forløb for renovering, nybyggeri samt nedrivning i Ellebo fra 2013 og frem til 2024, hvor skema C for renoveringen, som det sidste, forelægges ØKU og KMB.

Ballerup Ejendomsselskabs afdeling Ellebo blev opført i 1963 og bestod af 4 blokke med 284 boliger.

På grund af byggeskader, afdelingens alder og en fremtidssikring af boligerne, blev der i 2011 planlagt en renovering/helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden (LBF) (se faktaboks).

I 1992 gennemgik afdelingen en større renovering af facaden, hvor der blev efterisoleret. Ved renoveringen i 1992 blev der ikke opsat vindspærre, som det ellers var normal byggeskik på dette tidspunkt. Den manglende vindspærre medførte, at isoleringen mistede sin effekt. Derfor var facaderne misfarvede, med alger og knækkede plader. Der var ligeledes kuldebroer, som var årsag til skimmelvækst i flere boliger.

En ny renovering var nødvendig for at sikre et godt indeklima, og for at fremtidssikre den eksisterende bebyggelse.

Planen for renovering omfattede bl.a. nye elevatorer i to opgange i hver blok, så boligerne blev tilgængelige. Endvidere omfattede planen nedlæggelse af 60 små 1 rums boliger der kun fik lys ind fra en af facaderne (28 boliger i blok 2 og 32 boliger i blok 4). Nedlæggelse af de små boliger som blev sammenlagt med boligen ved siden af, gav et bredere udbud af boliger. Herudover blev der planlagt forbedringsarbejder i boligerne.

Samtidig var der planer om at bygge 52 nye tagboliger med elevatoradgang på de fire blokke samt en ekstra opgang på blok 1.

Renoveringen af Ellebo og nybyggeriet deltog som case i en international arkitekt-konkurrence efter bæredygtighedsprincipperne i Nordic Built Charter i 2013.

Renoveringsprojektet kom derfor til at leve op til principperne i Nordic Built Charteret. Ellebo vandt arkitektkonkurrencen i Danmark og i Norden.



### **1.1. Byggeri – forhåndsgodkendelse af renovering og nybyggeri**

Teknik- og Miljøudvalget godkendte i oktober 2013 at vinderprojektet for både renovering og nybyggeri skulle danne grundlag for planerne for Ellebo.

#### **1.a – Økonomi og Skema A**

##### **- Renovering med støtte fra Landsbyggefonden og nye tagboliger - 2015**

Kommunalbestyrelsen godkendte Skema A den 27. april 2015.

Anskaffelsessum:

Støttede arbejder (se faktaboks) 182,8 mio. kr. og ustøttede arbejder 88,6 mio. kr.

I alt 271,4 mio. kr.

Kommunal kapitaltilførsel fastsat af Landsbyggefonden (se faktaboks) 500.000 kr. og kommunale garantier (se faktaboks) for lån.

Beboerne havde forinden godkendt renoveringsprojektet på et afdelingsmøde den 20. januar 2015.

Alle øvrige godkendelser har alene krævet godkendelse af Ballerup Ejendomsselskabs organisationsbestyrelse.

#### **1.b – Økonomi og Skema A**

##### **- 52 nye tagboliger på de 4 blokke og en ny opgang på blok 1 - 2015**

Kommunalbestyrelsen godkendte Skema A den 28. september 2015.

Anskaffelsessum 110 mio. kr.

Kommunal grundkapital 11 mio. kr. og kommunale garantier for lån.

I løbet af 2016 arbejdede Ballerup Ejendomsselskab med licitation og tilpasning af projektet, samt ansøgning om skema B for både renovering og nybyggeri.

#### **1.c Økonomi og Skema B – Renoveringsprojekt - 2017**

Kommunalbestyrelsen godkendte skema B den 27. februar 2017.

Anskaffelsessum:

Støttede arbejder 267,1 mio. kr. og ustøttede arbejder 103,6 mio. kr.

I alt 370,7 mio. kr.

Kommunal kapitaltilførsel 500.000 kr. (godkendt ved skema A) (se faktaboks) og kommunale garantier for lån.

#### **1.d Økonomi og Skema B – Nybyggeri af 52 nye tagboliger - 2017**

Kommunalbestyrelsen godkendte skema B den 27. februar 2017.

Anskaffelsessum 120,1 mio. kr.

Kommunal grundkapital 12 mio. kr. og kommunale garantier for lån.

## **2. Bygningsmæssige udfordringer - 2018**

I løbet 2018, da Ballerup Ejendomsselskab - begyndte renoveringsarbejderne, viste det sig, at bygningernes tilstand ikke levede op til forventningerne:

Renoveringen af blok 3 viste følgende udfordringer:

-Asbest i fuger som krævede asbestsanering



- Tungmetaller i malede facadeelementer som ville fordyre udskiftningen
- Bygningernes skævheder varierede betragteligt i forhold til det oprindelige projektmateriale, hvilket ville fordyre produktion af nye facadeelementer, døre etc.
- De eksisterende konstruktioner og fundamenter havde ikke den forudsatte bæreevne og skulle forstærkes væsentligt i forhold til at klare belastningen fra nye konstruktioner til tagboligerne.

De samme udfordringer var gældende i blok 1, 2 og 4

Derudover var der særlige problemer med fundamenterne i to pælefunderede blokke, blok 1 og 2.

Udfordringerne betød at man blev nødt til at ændre projektet væsentligt.

### **3. Løsningsmuligheder**

Da udfordringerne blev opdaget gik Ballerup Ejendomsselskab i tæt dialog med både Landsbyggefonden og Ballerup Kommune. Ballerup Kommune var som tilsynsmyndighed interesseret i at følge forløbet tæt, for at sikre, at beboerne ikke blev pålagt unødige udgifter samt at sikre Ballerup Ejendomsselskabs fortsatte virke.

#### **Blok 3 og 4**

I samarbejde med Landsbyggefonden blev projektet ændret så blok 3 og 4 blev renoveret. Blok 3 blev renoveret ud fra den oprindelige plan.

I blok 4 blev boligerne renoveret, så de fik den samme kvalitet som boligerne i blok 3. Der blev sammenlagt boliger som planlagt, men der blev ikke indrettet tilgængelige boliger med elevator og facaden blev anderledes end blok 3 og der blev ikke opført tagboliger.

#### **Blok 1 og 2**

De to blokke viste sig at have behov for en ekstra forstærkning af fundamenter og konstruktioner. Forstærkningen ville løbe op i et større tocifret millionbeløb, inden boligerne blev renoveret.

På baggrund af dette og i samarbejde med LBF blev der ansøgt om tilladelse til at nedrive blok 1 og 2, da det var urealistisk at finansiere den betydelige udgift til forstærkning, der alene skulle rette op på gamle fejl i fundamenterne. Den planlagte renovering, af blok 1 og 2 ville blive meget dyr sammenlignet med anskaffelsessummen for et nyt byggeri.

#### **3.1 Orientering om udfordringer i renoveringssagen – 2018**

Der var stor fokus på sagen, og derfor blev Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen orienteret under forløbet:

- Økonomiudvalget 23. januar 2018 – pkt. 1 – nyhedsbrev om Ellebo
- Økonomiudvalget februar 2018 – notat med orientering om Ellebo
- Kommunalbestyrelsen 30. april 2018 – pkt. 5 - nedrivning af blok 1 og 2 (ansøgning til LBF og ministerium)



### **3.2 Boligorganisationen og Ballerup Kommune i tæt dialog – 2018-2019**

Administrationen drøftede løbende udfordringerne med KAB. I 2018 hvor udfordringerne opstod og i løbet af 2019, der var en periode med mange uafklarede spørgsmål for boligafdelingen, holdt en gruppe medarbejdere fra administrationen faste møder med boligorganisationen hver 14. dag.

Formålet med disse møder var, at orientere om renoveringen af blok 3 og 4 samt planerne for nedrivning af blok 1 og 2. Endvidere blev der aftalt genhusning af beboerne og anvisning af ledige boliger i tidsbegrænsede perioder.

### **3.3 Økonomi og Skema B - Tagboliger - ændres til 12 boliger på blok 3 -2019**

Kommunalbestyrelsen godkendte Skema B med en projektændring fra 52 til 12 boliger den 28. januar 2019.

Da der nu ikke var mulighed for at lave tagboliger på blok 1, 2 og 4 og heller mulighed for den ekstra opgang, der skulle have været en forlængelse af blok 1.

Anskaffelsessum 24,5 mio. kr. (ændret fra oprindelig 120,1 mio. kr. for 52 boliger. Anskaffelsessummen holdes inden for maksimumbeløbet pr. m<sup>2</sup>)

Kommunal grundkapital 2,4 mio. kr. og kommunale garantier for lån.

### **3.4 Økonomi og Skema A og B - Nedrivning af blok 1 og 2 med 124 boliger -2019**

Kommunalbestyrelsen godkendte Skema A den 28. januar 2019.

Kommunalbestyrelsen godkendte Skema B den 26. august 2019.

Anskaffelsessum 71,7 mio. kr.

Finansieret med støttede lån fra Landsbyggefonden og kommunale garantier for lån.

Ingen kommunal udgift.

Ingen udgift for beboerne.

### **3.5. Frasalg af areal til privat bygherre**

Landsbyggefonden stillede krav om at Ballerup Ejendomsselskab frasolgte en del af Ellebos areal for at sikre Ellebo og Ballerup Ejendomsselskabs økonomi.

Økonomiudvalget godkendte salget den 14. juni 2022. Arealet blev solgt til opførelse af private boliger ved AG-gruppen, til en pris på 31,4 mio. kr. Prisen var baseret på byggeretten på arealet.

Når en boligafdeling sælger et areal eller en ejendom, vil provenuet altid blive indbetalt til selskabets dispositionsfond (se faktaboks). Det blev aftalt med Landsbyggefonden, at dispositionsfonden afholdt udgiften til den nedbringelse af belåningen i Ellebo, der fulgte af, at to blokke er blevet revet ned. Det vil sige, at lånene for de to nedrevne blokke (blok 1 og 2) kunne indfries, således at ydelsen på lånene ikke kom til at belaste huslejen for beboerne, i det tilbageværende Ellebo (blok 3 og 4).

### **3.6. Ny lokalplan**

Som følge af at blok 1 og 2 blev revet ned, blev det besluttet at gå i dialog om nybyggeri på Ellebos tilbageværende arealer (efter at have solgt et areal fra, til private boliger). Derefter blev arbejdet med en ny lokalplan for både almene og private lejeboliger igangsat og lokalplan 188 blev godkendt af Kommunalbestyrelsen i april 2020. Den nye lokalplan dannede rammerne for den bebyggelse der er un-



dervejs i området, herunder antal boliger og tæthed, hvor bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed blev fastsat til 95. Baggrunden for bebyggelsesprocenten var Ellebos skitseprojekt, samt Ballerup Ejendomselskabs ønske om at bygge endnu flere boliger end der blev revet ned. Dertil kom at projektet ligger i bymidten og er stationsnært.

#### **4. Afslutning af projekterne**

*I løbet af 2020 blev renoveringen af blok 3 og 4 afsluttet, og beboerne flyttede tilbage til Ellebo. I april 2020 afsluttedes nedrivningen af blok 1 og 2.*

##### **4.1 Økonomi og Skema C for de 12 nye tagboliger - 2021**

Kommunalbestyrelsen godkendte Skema C for nybyggeriet den 20. december 2021.

Anskaffelsessum 24,7 mio. kr.

Kommunal grundkapital 2,5 mio. kr.

##### **4.2 Økonomi og Skema C for nedrivning af blok 1 og 2 - 2021**

Kommunalbestyrelsen godkendte Skema C den 20. december 2021.

Pris for nedrivningen 71,7 mio. kr.

Finansieret med støttede lån fra Landsbyggefonden og kommunale garantier for lån.

Ingen kommunal udgift og ingen udgift for beboerne i Ellebo.

##### **4.3 Økonomi og Skema C for renoveringen af blok 3 og 4 - 2024**

Skema C for renovering forelægges Økonomiudvalg og Kommunalbestyrelse i februar 2024.

Støttede arbejder 326 mio. kr. og ustøttede arbejder 139,9 mio. kr.

I alt 465,9 mio. kr.

Kommunal kapitaltilførsel 500.000 kr. og kommunale garantier for lån.

Skema C har været længe undervejs. Boligorganisationen har haft flere møder med Landsbyggefonden, for at afklare hvordan renoveringen finansieres. Det endelige skema C er modtaget i december 2023 og forelægges til godkendelse i ØKU og KMB i februar 2024.

##### **4.4 Byggeregnskab for byggemodning af areal til privat boligbyggeri - 2024**

Byggeregnskabet, der er modtaget i december 2023, vedrører byggemodningsarbejder i forbindelse med frasalg af areal til private boliger. Udgifterne afholdes af afdeling Ellebo som grundsælger.

Anskaffelsessum 7.403.724 kr.

Finansieres af afdelingens reguleringskonto (se faktaboks) og medfører ikke husleje-forhøjelser.

Byggeregnskabet kunne godkendes administrativt og blev derfor ikke forelagt for Økonomiudvalget.

##### **4.5 Byggeregnskab for opførelse af nyt fælleshus og driftscenter - 2024**



Byggeregnskabet, der er modtaget i december 2023, vedrører opførelse af nyt fælleshus for afdeling Ellebo og nyt driftscenter for Ballerup Ejendomsselskab.

Udgifterne afholdes af afdeling Ellebo.

Der blev behov for at opføre en ny bygning, da det oprindelige fælleshus og driftskontor lå på det areal, der er solgt fra til privat boligbyggeri.

Anskaffelsessum 14.075.944 kr.

Finansieres af afdelingens reguleringskonto og medfører ikke huslejeforhøjelser.

Byggeregnskabet kunne godkendes administrativt og blev derfor ikke forelagt for Økonomiudvalget.

### **5. Ellebo II, Ellebo III og Baltorpstræde (den private bebyggelse)**

Ballerup Ejendomsselskab er derudover i gang med opførelsen af Ellebo II med 176 boliger og Ellebo III med 118 boliger, de opføres som helt selvstændige byggeprojekter med egen økonomi i hver sin selvstændige afdeling.

Det er et krav i lov om almene boliger, at nye boliger altid skal opføres på egen grund og med selvstændig økonomi, så evt. overskridelser af anskaffelsessummen ikke kommer til at berøre beboerne i den eksisterende afdeling.

Derudover er AG-gruppen i gang med opførelse af ca. 100 private lejeboliger.

#### **5.1. Afslutning af nybyggeri**

- Ellebo II - 176 nye almene boliger - indflytning er påbegyndt november 2023 og forventes afsluttet maj 2024.
- Ellebo III - 118 nye almene boliger - forventet indflytning januar 2025.
- AG-Gruppen Baltorpstræde - 100 nye private lejeboliger - forventet indflytning forår 2024.

#### **5.2. Antal boliger i Ellebo**

Afdeling Ellebo I (oprindelig afdeling) bestod af 284 almene boliger i 2015.

Efter renovering af to blokke nedrivning af to blokke og opførelse af 12 nye tagboliger består afdeling Ellebo I af 140 boliger.

Der opføres nye boliger i Ellebo II (176 boliger) og III (118 boliger) samt Baltorpstræde.

Området vil komme til at bestå af Ellebo I, II og III med i alt 434 almene boliger samt 100 private lejeboliger.



### **Landsbyggefonden**

Kort fortalt er Landsbyggefonden, den institution, hvor boligorganisationerne laver en kollektiv opsparing. Der er regler for hvilke midler, der skal indbetales til Landsbyggefonden, fx ydelser på udamortiserede lån fra boligernes opførelse. Landsbyggefonden fordeler penge til de afdelinger, der har behov for helhedsplaner for renovering.

### **Kapitaltilførsel**

I sager om renovering forudsætter Landsbyggefonden ofte, at der som en del af finansieringen, gennemføres en kapitaltilførsel. Kapitaltilførslen er en ordning (1/5-ordning), hvor kommune, realkreditinstitut og LBF yder et lån. Herudover yder boligorganisationen og LBF et tilskud. I denne sag er kapitaltilførslen, der er fastsat af Landsbyggefonden, på 5 x 500.000 kr.

Grunden til at der finansieres med en kapitaltilførsel er, at det er et krav for at åbne Landsbyggefondens andre puljer.

### **Kommunal garanti**

I forbindelse med nybyggeri og større renoveringer skal kommunen garantere for de realkreditlån, der optages til byggearbejderne. Garantien gives efter lov om almene boliger og kan blive aktuel, såfremt en boligafdeling går konkurs. I Ballerup Kommune har vi ikke oplevet at der blev behov for at udløse en garanti.

### **Støttede og ustøttede arbejder**

I de store helhedsplaner med støtte fra Landsbyggefonden bliver arbejderne delt i støttede og ustøttede arbejder.

De støttede arbejder er fx opretning af byggeskader, sammenlægning af boliger samt tilvejebringelse af tilgængelige boliger. Til de støttede arbejder kan der optages lån, hvortil Landsbyggefonden giver ydelsesstøtte.

De ustøttede arbejder er de arbejder, det er hensigtsmæssigt at udføre på bygning og boliger i forbindelse med renoveringen. Det kan fx være forbedringer og modernisering samt vedligeholdelse. Til de ustøttede arbejder optages der lån, der betales af beboere. Endvidere kan de ustøttede arbejder delvist finansieres af LBFs puljer mm.

### **Dispositionsfond**

I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som er en sikkerhedskapital. Boligafdelingerne bidrager til fonden med et årligt beløb på p.t. 621 kr. pr. bolig, indtil fonden har nået en lovbestemt minimumsstørrelse, p.t. 6.205 kr. pr. bolig. Herudover indbetaler boligafdelingerne beløb, der svarer til ydelserne på de udamortiserede lån fra boligernes opførelse mm.

Almene boligafdelinger har sin egen økonomi. En boligafdeling kan dog stå med problemer, der er for store til, at afdelingens økonomi kan bære det.

Afdelinger – som har brug for hjælp udefra – kan få økonomisk støtte fra selskabets dispositionsfond.

Hvis boligerne i en afdeling ikke kan udlejes, er det også selskabets dispositionsfond, der dækker eventuelle lejetab.



**Reguleringskonto**

Reguleringskontoen omfatter tilskud fra LBF, der er udbetalt i den periode, hvor boligerne er blevet renoveret. Der er indgået en aftale med LBF om, at overskridelserne på de støttede og ustøttede arbejder kan dækkes af penge fra kontoen, der også bliver opgjort og afviklet i forbindelse med byggeregnskabet. Reguleringskontoen er i denne sag fx blevet brugt til finansiering af byggemodning og nyt fælleshus og driftscenter.





Opsummering af økonomien for ovenstående projekter i Ellebo

	Anskaffelses- sum	Finansiering		
				Husleje pr. m2
Tagboliger på blok 3 12 boliger	24.799.881	Realkreditlån Kommunalt grundkapital Beboerindskud	21.824.000 <b>2.479.881</b> 496.000	1.117 kr. pr. m2 pr år for de 12 boliger
Nedrivning af blok 1 og 2	71.743.952	Nedrivningen finansieres med et støttet lån fra LBFs Renoveringsstøtteordning	71.743.952	0 kr.
Renovering af blok 3 og 4 Støttede arbejder	326.018.378	<u>Støttede</u> Realkreditlån Erstatning Reguleringskonto	279.801.000 16.641.217 29.576.161	969 kr. pr. m2 pr år for de 128 boliger i blok 3 og 4
Ustøttede arbejder  128 boliger	139.915.417	<u>Ustøttede</u> Realkreditlån Trækingsret Tilskud - LBF pulje Kapitaltilførsel 4/5 Kapitaltilførsel 1/5 – kommunal del Reguleringskonto Erstatning	78.047.030 1.900.000 5.680.000 2.000.000 <b>500.000</b> 46.630.434 5.157.953	
Byggemodning	7.403.724	Finansieres af regulerings- kontoen	7.403.724	0 kr.
Fælleshus og driftscen- ter	14.075.944	Finansieres af regulerings- kontoen	14.075.944	0 kr.
Ellebo II 176 boliger – skema B	343.967.700	Realkreditlån Kommunalt grundkapital Beboerindskud	308.193.900 <b>28.012.420</b> 6.861.380	1.184 kr. pr. m2 pr år for de 176 boliger
Ellebo III 118 boliger – skema B	253.678.000	Realkreditlån Kommunalt grundkapital Beboerindskud	227.808.500 <b>20.795.880</b> 5.073.620	1.351 kr. pr. m2 pr år for de 118 boliger
I alt 128 renoverede boliger 306 nye boliger	1.181.602.996	Ballerup Kommune har i alt udlånt	<b>51.791.181</b>	