



Bilag

Baggrund for nye enhedspriser og forbedret styring af kommunale byggeprojekter

10. august 2026
Side 1 af 14

1. Baggrund og formål

Med Budget 2026 bestilte byrådet en opdatering af kommunens tildelingsmodeller for byggeprojekter samt nye retningslinjer for anlægsstyring. Baggrunden var, at det gennem en årrække har været vanskeligt at gennemføre flere kommunale byggeprojekter inden for de oprindeligt afsatte budgetter, og at der derfor i en række tilfælde har været behov for tillægsbevillinger. Såfremt der ikke fastsættes nye enhedspriser må dette forventes at fortsætte.

Teknik og Miljø
Aarhus Ejendomme
Aarhus Kommune

Byrådets bestilling havde to overordnede formål. For det første skulle tildelingsmodellerne baseres på mere retvisende enhedspriser og skabe større transparens om prisen på kommunale byggerier, så byrådet får et bedre grundlag for at foretage politiske prioriteringer. For det andet skulle nye retningslinjer skabe en mere ensartet styring af anlægsprojekterne og tydeliggøre, hvordan økonomiske risici og eventuelle budgetoverskridelser håndteres.

Aarhus Ejendomme
Bautavej 6
8210 Aarhus V

Direkte telefon:

Sagsbehandler:

Teknik og Miljø og Borgmesterens Afdeling har på den baggrund gennemført et analysearbejde vedrørende dagtilbud, skoler, plejeboliger og boliger på MSB's område. Analysen bygger dels på kommunens erfaringer fra gennemførte byggeprojekter og udviklingen i byggeomkostningerne, dels på en ekstern byggefaglig analyse fra Rambøll. Formålet er at etablere et mere retvisende grundlag for budgetlægningen og dermed reducere risikoen for et misforhold mellem den kvalitet og kapacitet, der politisk forventes leveret, og den økonomi, der afsættes til byggeriet.

Analysen viser samtidig, at sammenligningen mellem de nuværende og de foreslåede enhedspriser skal foretages med en vis forsigtighed. De nuværende enhedspriser har generelt vist sig utilstrækkelige til at realisere de forudsatte byggerier. Den reelle pris har derfor været højere end den formelle enhedspris, når efterfølgende tillægsbevillinger og tilpasninger af projekternes kvalitet og standard medregnes.

En del af ændringen består i, at omkostninger og risici, som tidligere er blevet håndteret ved siden af enhedsprisen eller senere i projektforsløbet, i højere grad synliggøres allerede ved budgetlægningen. Herudover afspejler de foreslåede enhedspriser, at de hidtidige enhedspriser ikke løbende er blevet justeret i takt med den almindelige prisudvikling på byggeområdet, og at der derfor også sker en tilpasning til det aktuelle prisniveau.



Da byggepriserne har været kraftigt stigende de seneste år, kan der være behov for at revidere enhedspriserne igen inden for investeringsplanens levetid.

10. august 2026
Side 2 af 14

2. Fælles model for opbygning af enhedspriser

2.1 Hvad er en enhedspris?

Enhedsprisen er den pris, der anvendes i kommunens langsigtede investeringsplanlægning til at beregne den forventede anlægsudgift, der følger af f.eks. den demografiske udvikling.

Enheden varierer mellem områderne. På dagtilbudsområdet beregnes en enhedspris pr. gruppe, på skoleområdet en enhedspris pr. klasselokale og på boligområderne en enhedspris pr. bolig. Bag disse enheder ligger en række forudsætninger om blandt andet bygningsareal, funktioner, kvalitetsniveau, projekteringsomkostninger, inventar og risici.

Enhedsprisen er derfor ikke alene en m²-pris. Den skal forstås som en standardiseret budgetforudsætning for et færdigt og anvendeligt byggeri med et på forhånd defineret funktions- og kvalitetsniveau.

For at skabe større gennemsigtighed er omkostningerne opdelt i en række elementer. Grundmodellen for enhedsprisberegningen består af elementerne A-E.

2.2 Element A – kostpris

Element A udgør de grundlæggende omkostninger ved at projektere, styre og opføre et byggeri på en byggemodnet grund uden særlige projektspecifikke risikoforhold.

A opdeles i:

- **A1 – byggeudgifter mv.:** A1 omfatter selve byggeudgifterne samt byggeplads, vinterforanstaltninger, tilslutningsafgifter og efterkalkulationsbidrag. Efterkalkulationsbidraget på 10% (pålægges ikke udearealer og tilvalg) skal håndtere afvigelser i f.eks. mængder og konstruktioner, som først afdækkes endeligt i forbindelse med projektering og udførelse.
- **A2 – projektering, tilsyn og administration (PTA):** A2 omfatter de nødvendige udgifter til projektering, tilsyn og administration (PTA). PTA beregnes som en procentsats af A1 og indeholder omkostningerne til programmerende rådgivning (1,5-2,5%), projekterende rådgivning (12%), analyseomkostninger (0,5%) og intern projektleddelse (2,5%).

Det er væsentligt, at disse udgifter indgår i budgettet fra starten. Et byggeri kan ikke realiseres alene for entrepriseprisen; projektering, bygherrestyring og øvrige rådgiverydelser er nødvendige dele af den samlede anlægsudgift.



10. august 2026
Side 3 af 14

2.3 Element B – montering og ibrugtagning

Element B omfatter de udgifter, som er nødvendige for at tage den nye bygning i brug, men som ikke er en del af selve bygningen. Det kan f.eks. være løst inventar, møbler, legetøj, gardiner, skærme, pendelbelysning og andet udstyr afhængigt af bygningstypen.

Monteringsbeløbet varierer derfor mellem fagområderne. For skoler indgår f.eks. også finansiering af AV-udstyr.

2.4 Element C – projektspecifikke forhold, der kan undersøges på forhånd

Ikke alle byggegrunde og projekter har samme risikoprofil. Element C vedrører forhold, som er specifikke for det konkrete projekt, men som kan undersøges, inden projektet gennemføres.

Det kan f.eks. være geotekniske forhold, jordforurening, trafikale forhold, planmæssige forhold eller andre kendte eller analyserbare forhold på den konkrete byggegrund. Disse forhold skal så vidt muligt afdækkes gennem risikoscreening og teknisk due diligence tidligt i projektforløbet.

I beregningsmodellen er C som udgangspunkt beregnet som 2,5% af A. Dette sikrer, at der på tværs af projekter afsættes et passende finansieringsniveau til håndtering af projektspecifikke risici, som kan identificeres og afdækkes på forhånd. I langt de fleste projekter vil der være behov for denne finansiering, men det vil variere fra projekt til projekt, hvilke konkrete forhold midlerne skal dække. Den konkrete udmøntning af midlerne håndteres derfor gennem styringsmodellen beskrevet i afsnit 7.

Det er samtidig vigtigt at skelne mellem et normalt niveau af projektspecifik usikkerhed og ekstraordinært vanskelige byggeforhold. Enhedsprisen kan ikke på forhånd finansiere alle tænkelige grundforhold. Hvis f.eks. geoteknik, trafik, forurening eller andre forhold gør et konkret byggeri markant dyrere end et standardbyggeri, skal dette synliggøres i beslutningsgrundlaget for det konkrete projekt.

2.5 Element D – risici, der ikke kan afdækkes på forhånd

Element D vedrører hændelser, som ikke med rimelighed kan afdækkes ved projektets opstart. Det kan f.eks. være usædvanlig markedsudvikling, ekstraordinært vejrlig, tvister eller projektfejl.

Disse risici adskiller sig dermed grundlæggende fra C: C vedrører forhold, der kan undersøges, mens D vedrører forhold, der først viser sig under projektets gennemførelse.

D indgår som en del af enhedsprisen, men det foreslås, at denne type risiko håndteres gennem en central reserve, der løbende bevilges, når der også



gives bevilling til de konkrete byggeprojekter. Formålet er, at ekstraordinære hændelser kan håndteres på tværs af byggeporteføljen frem for gennem en generel økonomisk buffer, som automatisk udmøntes til det enkelte projekt. Midler fra den centrale reserve skal derfor alene kunne anvendes efter særskilt stillingtagen.

10. august 2026
Side 4 af 14

I beregningsmodellen er D som udgangspunkt beregnet som 2,5% af A.

2.6 Element E – politiske tilvalg

Element E vedrører kvaliteter eller krav, som ligger ud over det forudsatte standardbyggeri. Elementet adskiller sig fra A-D ved ikke at være nødvendigt for at realisere et standardbyggeri.

Et aktuelt eksempel er byggeri efter lavemissionsklassen. Byrådet besluttede i 2023, at nybyggeri over 1.000 m² skal opføres efter lavemissionsklassen, uden at den fulde finansieringsmæssige konsekvens samtidig blev indarbejdet i enhedspriserne.

E indgår derfor ikke i basisenhedsprisen, men synliggøres som et særskilt politisk tilvalg, hvor prisen er vurderet til 8% af omkostningselementet A. Princippet er, at politisk besluttede kvalitetskrav ud over standardbyggeriet skal ledsages af en eksplicit beslutning om finansiering.

2.7 Hvad dækker enhedsprisen ikke?

Enhedspriserne er beregnet med udgangspunkt i et standardbyggeri. De kan derfor ikke forventes at dække enhver mulig kombination af byggegrund, funktioner og arkitektoniske ønsker.

Særlige funktionskrav, særlige arkitektoniske ambitioner eller lokaliteter med væsentligt højere anlægsomkostninger end forudsat kan nødvendiggøre yderligere finansiering. Sådanne forhold skal synliggøres i forbindelse med beslutningen om det konkrete projekt.

3. Dagtilbud

3.1 Forslag til enhedspris

For dagtilbud foreslås en enhedspris på 5.554.023 kr. pr. gruppe i 2026-prisniveau, svarende til 32.671 kr. pr. brutto-m².

Enhedsprisen er sammensat af elementerne A, B, C og D.

Omkostningselement (kr. pr. gruppe)	Nuværende model	Forslag til ny enhedspris
A1 – Byggeudgifter plus korrektionstillæg og øvrige omkostninger	3.755.924	4.116.745
A2 – Projektering, tilsyn og administration (PTA)	Indeholdt i A1	720.420



B – Monteringsbeløb (løst inventar)	225.000	475.000
C – Analyserbare usikkerheder	Tillægsbevilling	120.929
D – Ikke-analyserbare risici	Tillægsbevilling	120.929
E – Tilvalgsmulighed, lavemissionsklasse: 8 % af A1 og A2	–	386.973
Samlet enhedspris (A+B+C+D)	3.980.924 + tillægsbevilling	5.554.023
Areal (m ²)	165	170
Kr. pr. m ² (brutto)	24.127	32.671
Procentuel stigning i m ² -pris	–	35,4 %
Procentuel stigning i enhedspris	–	39,5 %

10. august 2026
Side 5 af 14

Enhed: kr. pr. gruppe. Beløb ekskl. moms. For at få priserne i 2027-niveau skal alle priser fremskrives med 1,8 %, jf. seneste anlægfskrevning fra KL.

De to risikoelementer C og D er i beregningsgrundlaget hver opgjort til 2,5% af A1 og A2 svarende til 120.929 kr. pr. element. Element D afsættes på en central reserve, når byrådet behandler en anlægsbevilling.

E udgør et muligt tilvalgs-element, der skal finansieres i en konkret anlægsbevillingssag, hvis man vil fastholde den nuværende byrådsbeslutning om byggeri i lavemissionsklassen. Prisen på byggeri i lavemissionsklassen er sat til 8 % af A1 og A2, svarende til 386.973 kr. pr. gruppe.

3.2 Hvorfor stiger enhedsprisen?

Den nuværende model udgør ca. 3,98 mio. kr. pr. gruppe, mens den foreslåede model udgør ca. 5,55 mio. kr. Det svarer til en stigning på ca. 39,5% pr. gruppe. Målt pr. m² er stigningen fra 24.127 kr. til 32.671 kr., svarende til 35,4%.

Forskellen kan hovedsageligt henføres til fem forhold:

1. For det første er der opstået en forskel mellem udviklingen i kommunens enhedspris og byggeomkostningsindekset. Denne forskel er opgjort til ca. 11%.
2. For det andet forhøjes monteringsbeløbet fra 225.000 kr. til 475.000 kr. pr. gruppe, så der er et mere realistisk budget til den nødvendige montering og ibrugtagning. Før dannelsen af Aarhus Ejendomme blev dele af monteringsbeløbet i praksis anvendt til at dække manglende økonomi i selve byggeprojektet. Den nye enhedspris skal sikre, at der er tilstrækkelig økonomi til både byggeriet og den efterfølgende montering.
3. For det tredje øges arealforudsætningen fra 165 til 170 brutto-m² pr. gruppe.



4. For det fjerde synliggøres C og D, som i den nuværende model i højere grad er blevet håndteret gennem efterfølgende tillægsbevillinger.
5. Endelig afspejler enhedsprisen stigende myndighedskrav og et generelt højere omkostningsniveau i kommunens byggerier.

10. august 2026
Side 6 af 14

3.3 Areal og kvalitetsforudsætninger

Enhedsprisen er baseret på 170 brutto-m² pr. gruppe. Historisk har daginstitutionsbyggerier uden for Ringgaden de seneste 10 år realiseret omkring 165 brutto-m² pr. gruppe. Med den foreslåede udvidelse til 170 brutto-m² pr. gruppe svarer arealforudsætningen til de realiserede arealer, hvis man ser bort fra gennemførte daginstitutionsbyggerier med flere end 6 grupper.

Det bemærkes, at den valgte model forudsætter, at byggeprogrammerne for kommende dagtilbud tilpasses dette arealgrundlag.

Standardforudsætningen er en fuldt fleksibel børnegruppe normeret til 20 børnehavebørn eller 12 vuggestuebørn inklusive vippepladser. Det bygningsmæssige kvalitetsniveau er forudsat som almindeligt, gedigent offentligt byggeri, svarende til betonelementbyggeri med teglskalmur og robuste og rengøringsvenlige indvendige materialer og overflader.

4. Skoler

4.1 Forslag til enhedspris

For skoler foreslås en enhedspris på 3.897.788 kr. pr. nybygget klasselokale i 2026-prisniveau, svarende til 34.555 kr. pr. brutto-m². Ombygning vurderes at kunne gennemføres for 60% af prisen på nybyggeri.

Enhedsprisen er sammensat af elementerne A, B, C og D.

Omkostningselement (kr. pr. klasse)	Nuværende model	Forslag til ny enhedspris
A1 – Byggeudgifter plus korrektionstillæg og øvrige omkostninger	2.076.913	2.993.123
A2 – Projektering, tilsyn og administration (PTA)	–	493.865
B – Monteringsbeløb (løst inventar)	150.000	236.450
C – Analyserbare usikkerheder	Tillægsbevilling	87.175
D – Ikke-analyserbare risici	Tillægsbevilling	87.175
E – Tilvalgsmulighed, lavemissionsklasse: 8 % af A1 og A2	–	278.959
Samlet enhedspris (A+B+C+D)	2.226.913 + tillægsbevilling	3.897.788
Areal (m ²)	84	112,8



Kr. pr. m ² (brutto)	26.511	34.555
Procentuel stigning i m ² -pris	–	30,3 %
Procentuel stigning i enhedspris	–	75,0 %

10. august 2026
Side 7 af 14

Enhed: kr. pr. klasse. Beløb ekskl. moms. For at få priserne i 2027-niveau skal alle priser fremskrives med 1,8 %, jf. seneste anlægsfremskrivning fra KL.

De to risikoelementer C og D er i beregningsgrundlaget hver opgjort til 2,5% af A1 og A2 svarende til 87.175 kr. pr. element. Element D afsættes på en central reserve, når byrådet behandler en anlægsbevilling.

E udgør et muligt tilvalgselement, der skal finansieres, hvis man vil fastholde den nuværende byrådsbeslutning om byggeri i lavemissionsklassen. Prisen på byggeri i lavemissionsklassen er sat til 8 % af A1 og A2, svarende til 278.959 kr. pr. klasselokale.

4.2 Hvorfor stiger enhedsprisen?

Den nuværende model udgør ca. 2,23 mio. kr. pr. klasselokale, mens den foreslåede model udgør ca. 3,90 mio. kr. Målt pr. m² stiger prisen fra 26.511 kr. til 34.555 kr., svarende til 30,3%.

En vigtig forklaring på forskellen mellem den nuværende og den foreslåede model er, at den gamle enhedspris ikke indeholder det fulde arealbehov, der følger af etablering af nye undervisningslokaler. Den nuværende model tager udgangspunkt i 84 brutto-m², mens den nye model tager udgangspunkt i 112,8 brutto-m² pr. klasse. Den nye model indeholder således også nødvendige arealer til blandt andet toiletter, gangarealer og pasningsarealer til SFO og klub i indskolingen og på mellemtrinnet.

Herudover skyldes ændringen, ligesom ved dagtilbudsbyggeri, blandt andet efterslæbet i forhold til byggeomkostningsindekset, et højere og mere realistisk monteringsbeløb, risikoreserver samt stigende myndighedskrav og et deraf følgende generelt højere omkostningsniveau.

4.3 Areal- og kvalitetsforudsætninger

Enhedsprisen er baseret på 112,8 brutto-m² pr. klasselokale. Enhedsprisen omfatter en standardskole med de samme kvalitets- og funktionsforudsætninger som på daginstitutionerne.

5. Plejeboliger

5.1 Forslag til ny enhedspris

For plejeboliger foreslås en enhedspris på 2.518.963 kr. pr. bolig i 2027-pris-niveau ekskl. moms. Beregningsmetoden adskiller sig fra dagtilbud og skoler, fordi plejeboliger som udgangspunkt etableres efter reglerne om almene



ældre- og plejeboliger og dermed er omfattet af statens maksimumbeløb for alment boligbyggeri.

10. august 2026
Side 8 af 14

Den foreslåede enhedspris tager derfor udgangspunkt i maksimumbeløbet, som allerede er forhøjet med 11% svarende til den objektive prisstigning på byggematerialer. En yderligere forhøjelse på 10% har været annonceret af regeringen, men er ikke indarbejdet, da den endnu ikke er gennemført.

Enhedsprisen på 2.518.963 kr. er angivet ekskl. moms, da dette bedst afspejler den enhedspris, der kan anvendes som grundlag for kommunale byggerier efter serviceloven. Opføres boligen efter almenboligloven, skal der lægges moms på boligdelen. Den tilsvarende pris er derfor 3.054.565 kr. pr. bolig inkl. moms på boligdelen.

Ramme (kr. pr. kvm inkl. moms)	Boligdel (Almen)	Serviceareal	Sum
Maksimumramme	36.862		
Byggeretspris (grund) inkl. moms	4.467	Via reserve	
Byggeudgifter inkl. moms	32.395		
Omkostningselement (kr. pr. kvm ekskl. moms)			
Byggeudgifter ekskl. moms	25.916	25.916	
Omkostningselement (kr. pr. bolig (brutto))			
Byggeudgifter og grund inkl. moms (brutto)	2.678.008		
Byggeudgifter ekskl. moms		376.557	
Bruttoudgift og grund ekskl. moms	2.142.406	376.557	2.518.963
Omkostningselement (kr. pr. bolig (netto))			
Byggeudgifter (netto)	267.801	376.557	
B – Servicearealtilskud		-40.000	
Nettoudgift	267.801	336.557	604.358
Areal (m ²)	72,65	14,53	87,18

Enhedsprisen omfatter overordnet byggeudgifter, projektering, tilsyn og administration, analyserbare usikkerheder samt udgifter til grund

5.2 Statens maksimumsbeløb

Statens maksimumbeløb fastlægger den maksimale anskaffelsessum pr. m², som en almen bolig må opføres for. Maksimumbeløbet omfatter både udgifter til selve byggeriet og til grundkøb. I beregningen er det forudsat, at



maksimumsbeløbet udnyttes fuldt ud for at øge mulighederne for at gennemføre nye plejeboligbyggerier under de aktuelle markedsforhold.

10. august 2026
Side 9 af 14

Det er samtidig forudsat, at den almene boligdel betaler 4.467 kr. pr. byggerets-m² for grunden. Når udgiften til grund og moms trækkes fra maksimumsbeløbet, fremkommer den såkaldte murstensramme, som angiver den disponible økonomiske ramme til selve byggeriet. Det foreslås, at murstensrammen anvendes som grundlag for at beregne en afledt udgift til byggerier på ældreområdet, der bygges efter serviceloven og dermed ikke er omfattet af statens maksimumbeløb.

Maksimumsbeløbet og den foreslåede enhedspris har væsentlig betydning for, hvilke plejeboligprojekter der kan realiseres. Selv med forhøjelsen af maksimumbeløbet på 11% peger analysen på, at rammen fortsat ligger lavt i forhold til de forventede byggeomkostninger. Det betyder, at det fortsat kun forventes at være et begrænset antal projekter, der kan realiseres inden for maksimumbeløbet. Det vil navnlig være projekter på byggegrunde uden større fordyrende forhold, fx udfordringer med bebyggelsestæthed, geoteknik, forurening eller planforhold. Kommunen har ikke lov til at kompensere for sådanne fordyrelser ved at øge anskaffelsessummen for den almene boligdel ud over statens maksimumbeløb.

Hvis regeringen beslutter at give mulighed for at hæve maksimumbeløbet med yderligere 10% kan Byrådet efterfølgende beslutte at øge enhedspriserne tilsvarende. Dette vil gøre det muligt at realisere flere byggerier, men vil samtidig øge beboerhuslejen.

Enhedsprisen er ikke det samme som kommunens nettoudgift. Ved almene plejeboliger finansieres en væsentlig del af boligdelen gennem den almene boligfinansiering og betales via beboernes husleje. Kommunen finansierer derudover servicearealer og modtager et statsligt servicearealtilskud på 40.000 kr. pr. bolig. Kommunens nettoudgift for almene plejeboliger er derfor væsentligt lavere end den samlede enhedspris på 2,519 mio. kr. pr. bolig.

5.3 Arealforudsætninger

Plejeboligerne forudsættes etableret som et miks af 95% et-personersboliger på 72 brutto-m² og 5% parboliger på 85 brutto-m². Det giver en gennemsnitlig boligstørrelse på 72,65 brutto-m². Hertil kommer servicearealer til de kommunale funktioner svarende til ca. 20% af boligarealet.

5.4 Konsekvens for huslejen

Når en større del af det statslige maksimumsbeløb udnyttes til byggeriet, stiger de kapitaludgifter, der finansieres gennem beboernes husleje. En højere enhedspris har derfor ikke alene betydning for mulighederne for at realisere byggeriet, men også for den efterfølgende husleje.



Den forventede huslejeeffekt af stigningen i statens maksimumbeløb på 11 % er modelberegnet på baggrund af et konkret standardbyggeri. Ved den nuværende enhedspris er den gennemsnitlige månedlige husleje beregnet til ca. kr. 10.490 inkl. aconto varme. Med den foreslåede enhedspris stiger den til ca. 11.497 kr., svarende til en gennemsnitlig stigning på 1.007 kr. pr. måned. Stigningen er større for parboliger og mindre for enpersonsboliger.

10. august 2026
Side 10 af 14

Den faktiske merudgift for mange beboere forventes at være lavere som følge af boligydelse.

6. Boliger på MSB's område

6.1 Forslag til ny enhedspris

For boliger på MSB's område foreslås en enhedspris på 2.274.775 kr. pr. bolig i 2027-prisniveau ekskl. moms. Som for plejeboliger adskiller beregningsmetoden sig fra dagtilbud og skoler, da en del af boligerne på MSB's område etableres efter reglerne om almene boliger og dermed er omfattet af statens maksimumbeløb for alment boligbyggeri.

Den foreslåede enhedspris tager derfor udgangspunkt i maksimumbeløbet, som allerede er forhøjet med 11% svarende til den objektive prisstigning på byggematerialer. En yderligere forhøjelse på 10% har været annonceret af regeringen, men er ikke indarbejdet, da den endnu ikke er gennemført.

Enhedsprisen på 2.274.775 kr. er angivet ekskl. moms, da dette bedst afspejler enhedsprisen for byggeri efter serviceloven. Opføres boligen efter almenboligloven, skal der lægges moms på boligdelen. Den tilsvarende pris er derfor 2.689.205 kr. pr. bolig inkl. moms på boligdelen.

Ramme (kr. pr. kvm inkl. moms)	Boligdel (Almen)	Serviceareal	Sum
Maksimumramme	36.862		
Byggeretspris (grund) inkl. moms	4.467	Via reserve	
Byggeudgifter inkl. moms	32.395		
Omkostningselement (kr. pr. kvm ekskl. moms)			
Byggeudgifter ekskl. moms	25.916	25.916	
Omkostningselement (kr. pr. bolig (brutto))			
Byggeudgifter og grund inkl. moms (brutto)	2.396.016		
Byggeudgifter ekskl. moms		357.962	
Bruttoudgift og grund ekskl. moms	1.916.813	357.962	2.274.775
Omkostningselement (kr. pr. bolig (netto))			



Byggeudgifter(netto)	239.602	357.962	
B – Servicearealtilskud		-40.000	
Nettoudgift	239.602	317.962	557.564
Areal (m ²)	65	13,81	78,81

10. august 2026
Side 11 af 14

På MSB's område etableres forskellige boligtyper, herunder længerevarende botilbud, særligt skærmede boenheder og midlertidige pladser. Afhængigt af målgruppe og projekt kan boligerne etableres enten efter almenboligloven eller som servicelovsboliger. Det har væsentlig betydning for, hvordan boligerne finansieres, jf. afsnit 6.2.

Det skal samtidig bemærkes, at den foreslåede forhøjelse af enhedsprisen til statens maksimumsbeløb vil medføre en afledt huslejestigning for almene boliger, jf. afsnit 6.4. Hvis denne huslejestigning ikke ønskes, kan den nuværende enhedspris på 2.049.347 kr. pr. bolig fastholdes. Dette vil dog gøre det særdeles vanskeligt at realisere byggerier på socialområdet.

6.2 Almene boliger og servicelovsboliger

Hvis boligerne på MSB's område opføres efter almenboligloven, er de omfattet af statens maksimumsbeløb. Det gælder uanset, om kommunen, et alment boligselskab eller en anden aktør er bygherre. Den samlede anskaffelsessum skal således kunne holdes inden for den statsligt fastsatte ramme.

Finansieringen følger i dette tilfælde principperne for almene boliger. En væsentlig del af udgiften kan lånefinansieres og betales gennem beboernes husleje. Kommunens direkte anlægsudgift er derfor væsentligt lavere end den samlede enhedspris.

Hvis boligerne derimod opføres efter serviceloven, gælder maksimumsbeløbet ikke, og kommunen finansierer i højere grad selv anlægsudgiften. Det foreslås imidlertid, at samme enhedspris anvendes som budgetmæssigt udgangspunkt for et standardbyggeri, der bygges efter serviceloven, samt at budgettet til øvrige boligtyper på socialområdet udledes af denne enhedspris efter samme principper, som er gældende i dag og efter samme principper, som er gældende på ældreområdet.

Udledningen sker i dag ved at beregne den såkaldte murstensramme, der er enhedsprisen fratrasket udgifter til grundkøb.

6.3 Arealforudsætninger

Enhedsprisen tager udgangspunkt i en standardbolig på ca. 65 brutto-m² + 21,25% servicearealer pr. bolig, svarende til arealgrundlaget i den nuværende model.

6.4 Betydning for huslejen



For sociale boliger opført efter almenboligloven betyder en højere enhedspris, at kapitaludgifterne og dermed beboernes husleje stiger. Det gælder ikke på samme måde for servicelovsboliger, hvor kommunen i højere grad finansierer anlægsudgiften direkte.

10. august 2026
Side 12 af 14

Den konkrete huslejeeffekt er endnu ikke modelberegnet, men er foreløbigt estimeret til ca. 900 kr. pr. måned. Det er ca. 10% mindre end den beregnede effekt for plejeboliger og afspejler, at de sociale boliger gennemsnitligt er ca. 10% mindre. Den faktiske merudgift for mange beboere forventes af være lavere som følge af boligstøtte.

Hvis denne huslejestigning ikke ønskes, kan den nuværende enhedspris på 2.049.347 kr. pr. bolig fastholdes. Enhedsprisen vil dermed ligge under statens maksimumsbeløb. Konsekvensen er imidlertid, at det med de aktuelle byggeomkostninger kan blive vanskeligere at realisere nye sociale boligbyggerier inden for den afsatte ramme. Der vil dermed være en større risiko for, at boligbehovet ikke kan dækkes uden tilpasninger af projekterne eller yderligere finansiering.

Såfremt der ikke kan opføres boliger på det sociale område i det fornødne omfang inden for de økonomiske rammer, vil der i samarbejde med MSB være behov for at afdække alternative muligheder.

7. Ny model for styring af byggeprojekter

De nye enhedspriser løser ikke i sig selv de styringsmæssige udfordringer, som lå bag byrådets bestilling. En mere realistisk økonomisk ramme skal kombineres med en styringsmodel, der sikrer tydelige beslutninger om projektets omfang, kvalitet og risici.

Der foreslås derfor tre overordnede principper for den fremtidige styring af byggeprojekter.

7.1 Bestiller-udfører-model

Magistratsafdelingerne skal som bestillere have ansvar for at definere behov, funktioner, serviceniveau, kapacitet og ønskede effekter inden for den politisk besluttede økonomiske ramme.

Aarhus Ejendomme skal, som udfører, have ansvar for planlægning, projektering, udbud, kontraktstyring, risikostyring og gennemførelse af byggeriet inden for de vedtagne rammer for tid, økonomi og kvalitet.

Formålet er at styrke samarbejdet mellem fagområderne og Aarhus Ejendomme gennem en tydeligere ansvarsfordeling mellem bestilling og levering.

7.2 Standardiseret fasemodel

Det andet princip er, at projekterne gennemføres efter en fælles fasemodel. Formålet er at flytte centrale afklaringer frem i projektforslaget, hvor der



fortsat er mulighed for at ændre projektet uden store økonomiske konsekvenser.

10. august 2026
Side 13 af 14

Modellen omfatter som udgangspunkt seks faser fra præprojekt til drift og evaluering. I de tidlige faser gennemføres blandt andet behovsaflaring, vurdering af placering, risikoscreening, teknisk due diligence, budgetoverslag og hovedtidsplan.

Fasemodellen vil som udgangspunkt bestå af:

- Fase 0 – præprojektfase
- Fase 1 – idé og programfase
- Fase 2 – program og forslagsfase
- Fase 3 – projekterings- og udbudsfase
- Fase 4 – udførelses- og afleveringsfase
- Fase 5 – drift og evalueringsfase

Byrådets endelige anlægsbevilling skal dermed som udgangspunkt først behandles, når projektets omfang, kvalitet, risici og økonomi er væsentligt bedre belyst end ved projektets opstart.

7.3 Styrket risiko- og økonomistyring

Det tredje princip er en mere systematisk håndtering af risici og reserver. Modellen fastholder princippet om faste budgetter på projektniveau. Reserver er dermed ikke et alternativ til økonomistyring eller en automatisk adgang til yderligere finansiering.

Der arbejdes i stedet med reserver på projekt- og porteføljeniveau. Den projektnære reserve skal håndtere risici, der kan beregnes før projektstart, inden for projektets vedtagne omfang og kvalitet, mens den centrale reserve skal kunne håndtere ekstraordinære hændelser, som ikke med rimelighed kunne forudses.

Den centrale reserve skal ikke anvendes til almindelige fordyrelser eller mangelfuld projektstyring. Projektledelsen har fortsat ansvar for at foretage nødvendige prioriteringer inden for den økonomiske ramme.

8. Finansieringsmæssige konsekvenser

De nye enhedspriser medfører behov for at øge de økonomiske rammer til fremtidige demografisk betingede byggeprojekter.

Finansieringsberegningen er afgrænset, så den alene omfatter det fremtidige demografisk afledte udbygningsbehov og ikke merudgifter på allerede igangværende projekter. Der er desuden en række øvrige anlægspuljer, hvor der ikke findes tilstrækkeligt entydige mængdeforudsætninger til at beregne effekten mekanisk. Til denne gruppe foreslås i stedet en reserve på 20 mio. kr.



På baggrund af de nye enhedspriser er det samlede yderligere finansieringsbehov opgjort til ca. 181,3 mio. kr.

10. august 2026
Side 14 af 14

Område	Merfinansiering (mio. kr.)
Dagtilbud	19,3
Skoler	127,6
Plejeboliger	14,3
Reserve til øvrige mindre projekter	20,0
Samlet finansieringsbehov	181,3

Beregningen for dagtilbud tager udgangspunkt i det forventede behov for 94 grupper frem mod 2035. For skoler er der beregnet behov for 57 ombyggede og 33 nybyggede lokaler. På plejeboligområdet sammenholdes den nye beregnede kommunale nettoudgift med det eksisterende budget til udbygningen.

Socialområdet indgår ikke i denne opgørelse. Det skyldes, at den gældende investeringsplan er baseret på et bestemt miks mellem almene boliger og servicelovsboliger, mens den faktiske planlægning efterfølgende har bevæget sig mod en større andel af de kommunalt finansierede servicelovsboliger. Det er derfor ikke muligt at udlede en demografisk betinget finansieringsmanko, som kan henføres til ændringen i enhedsprisen.