

Aabenraa Kommune
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Att: Tom Wienke

20.03.2019

Godkendelse af Skema C, renovering Kolstrup Boligforening afdeling 15 2. etape

Som administrator for Kolstrup Boligforening fremsendes skema C for renovering i afdeling 15, beliggende Uglekær, Frueløkke og Hørgaard i Aabenraa, med henblik på godkendelse af anskaffelsessummen.

Kommunen godkendte skema B d. 25. februar 2015 med en støttet anskaffelsessum på 247,300 mio.kr. og en ustøttet anskaffelsessum på 14,762,110 mio.kr. Sagsnr. 11/39362.

Landsbyggefonden godkendte skema B d. 16. marts 2015 med en støttet anskaffelsessum på 247,300 mio.kr. Journal nr. 1799 (aktuelt på driftsstøtteportalen journal nr. 560).

I den oprindelige plan for renoveringen var det tiltænkt, at nedrive 110 almene familieboliger grundet stor tomgang. Grundet lang behandlingstid ved ministeret vedr. godkendelsen af nedrivningen blev man nødt til, at lukke byggepladsen ned i en periode, hvilket har medført ekstra håndværkeromkostninger.

Under renoveringen konstaterer man, at der er udlejningsvanskeligheder af store familieboliger. Derfor ændres de oprindelige planer fra store familieboliger til mindre familieboliger i den sidste blok på Hørgaard hvilket medførte til, at tidsplanen forrykkes.

Renoveringen påbegyndtes august 2013. Ved godkendelsen af skema B var den forventede skæringsdato 1. december 2016. Men grundet lang behandlingstid ved ministeret vedr. nedrivningen, samt ændringen af indretningen på den sidste blok på Hørgaard, måtte aflevering af byggeriet udskydes indtil 1. maj 2018.

Bebyggelsen har gennemgået en stor forvandling med nye facader, indgangspartier og elevatorer. Lejlighederne er gennemgribende renoveret med ny indretning med fokus på tilgængelighed og mere dagslys, herunder lys fra altaner. Dertil kommer nye gulve, køkkener og badeværelser. Derudover er boligerne på Frueløkke ændret fra blokke til rækkehuse.

Anskaffelsessum for opretnings – og vedligeholdelsesarbejder

Anskaffelsessummen for den samlede renovering er 260,584 mio.kr.
Heraf udgør opretningsarbejderne (støttet) 245,318 mio.kr. og vedligeholdelsesarbejderne (ustøttet) 15,266 mio.kr.

Anskaffelsessummen for opretningsarbejderne (støttet) i skema C fordeler sig som følgende:

Opretning (mio.kr.)	Skema B	Skema C
Udgifter		
Håndværkerudgifter	186,941	191,888
Omkostninger	<u>60,359</u>	<u>53,430</u>
Anskaffelsessum	247,300	245,318
Finansiering:		
Lån, i alt finansieret	247,3	245,318

Samlet anskaffelsessum på den støttet del er blevet billigere end skema B, dette skyldes at omkostninger til teknisk rådgivning er blevet ca. 6,900 mio. kr. billigere. De samlede håndværkerudgifter er steget ca. 4,900 mio.kr. hvilket hovedsagligt skyldes den lange behandlingstid ved ministeret vedr. nedrivningen. Samlet set er anskaffelsessummen blevet ca. 2,000 mio. kr. billigere.

Da renoveringens perioden er blevet forlænget er omkostninger til byggelånsrenter steget.
Den negative stiftelsesprovision skyldes et kontant tilskud fra Nykredit

Anskaffelsessummen for vedligeholdelsesarbejder (ustøttet) fordeler sig som følgende:

Vedligeholdelse (mio.kr.)	Skema B	Skema C
Udgifter		
Håndværkerudgifter	11,913	12,905
Omkostninger	<u>2,849</u>	<u>2,36</u>
Anskaffelsessum	14,762	15,265
Finansiering:		
Lån	14,762	11,226
Trækingsret	<u>0,000</u>	<u>4,040</u>
Finansiering i alt	14,762	15,266

Samlet anskaffelsessum på den ustøttet del er blevet dyre end skema B, dette skyldes, at de samlet håndværkerudgifter er steget med ca. 1 mio. kr. hvilket hovedsagligt skyldes den lange behandlingstid ved ministeret vedr. nedrivningen. Omkostninger er blevet ca. 500 t.kr. billigere, dette skyldes hovedsagligt, at omkostninger til teknisk rådgivning er blevet væsentligt billigere.

Samlet set er anskaffelsessummen blevet ca. 500 t.kr. dyre.

Da renoveringens perioden er blevet forlænget er omkostninger til byggelånsrenter steget.
Den negative stiftelsesprovision skyldes et kontant tilskud fra Nykredit.

Samlet anskaffelsessum støttet og ustøttet er blevet ca. 1.500 mio. kr. billigere end skema B.

Indstilling

Der indstilles følgende til godkendelse ved Aabenraa kommune

- Godkendelse af skema C på støttet 245,318 mio.kr.
- Godkendelse af skema C på ustøttet 15.266 mio.kr.

Vedlagt

- Udskrift fra Bossinf støttet og ustøttet
- Revisor erklæringer

Venlig hilsen
Salus Boligadministration Amba

Helle Ahrenkiel
Controller