

Aabenraa Kommune
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa

Att: Tom Wienke / Stine Hansen

17. december 2019

Godkendelse af Skema C afdeling 29, plejehjemmet Lergaard, 43 boliger

Som administrator for Kolstrup Boligforening fremsendes skema C for nybyggeri af 43 boliger med adressen Lergaard 100, 102 og 104, 6200 Aabenraa. Kommunal sagsnr. 13/22030.

Følgende bilag er vedlagt denne skrivelse:

- Skema C Boss ID 0000.4000 30-10-2013 10
- Revisionspåtegning

Nybyggeri af plejehjemmet havde skæringsdag 1. juni 2015, hvor boligerne blev taget i brug. Der blev bygget 42 nye boliger samt ombygget 1 bolig, Lergaard 98-8, i afdeling 26 eksisterende plejehjem.

Afdeling 29 og afdeling 26 er placeret på hver sin matrikel, men geografisk sammenhængende.

Endelig økonomi for etablering af plejeboliger

Den 18. december 2013 godkendte Byrådet skema B med en anskaffelsessum på 71,471 mio.kr. Anskaffelsessum for skema C er 61,275 mio.kr. og sammensættes i følgende:

	Skema B kr.	Skema C kr.
Grundudgifter	9.565.500	4.933.000
Entrepriseudgifter	49.696.000	46.931.000
Omkostninger	10.978.000	8.299.000
Gebyrer	1.232.000	1.112.000
Samlet anskaffelsessum	71.471.500	61.275.000

Finansieringen af byggeriet sammensættes således:

	Skema B kr.	Skema C kr.
Beboerindskud, 2%	1.429.430	1.225.500
Grundkapital, 10%	7.147.150	6.127.500
Realkredit, 88%	62.894.920	53.922.000
I alt	71.471.500	61.275.000

Besparelsen i skema C er på 10.196.500 kr. Økonomien i skema B blev opstillet i november 2013 ud fra bindende maksimumsbeløb 21.340 kr./m² tillagt energitillæg 960 kr./m². I alt 22.300 kr./m². For boligareal på 3.205 m² blev anlægsudgiften for skema B således 71.471.500 kr. Kontrakterne for de enkelte fagentrepriser var lavere end bindende maksimumsbeløb, således opnås en besparelse i den endelige anskaffelsessum for skema C.

I anskaffelsessummen 61,275 mio.kr. er der hensat beløb til teknisk rådgivning af tinglysning.

- Tekniske rådgivning skønnes til 61 t.kr. for 5 års gennemgang af byggeri.
- Tinglysning af grundkapital skønnes til 90 t.kr.

Regulering af økonomi

Besparselsen i anskaffelsessum kræver en regulering af indskud, grundkapital og realkreditlån.

Indskud pr. bolig reguleres som følgende:

	Kr.
Opkrævet indskud	33.564
Endelig indskud	28.500
Tilbagebetaling	5.064

Tilbagebetaling af 5.064 kr. er pr. bolig. For alle 43 boliger bliver tilbagebetalingen 217.752 kr.

Grundkapital reguleres som følgende:

	Kr.
Indbetalt grundkapital	7.147.200
Endelig grundkapital	6.127.500
Tilbagebetaling	1.019.700

Grundkapital tilbagebetales til Aabenraa Kommune på i alt 1.019.700 kr.

Realkreditlån reguleres som følgende:

	Kr.
Hovedstol skema B	62.895.000
Endelig hovedstol	53.922.000
Tilbagebetaling	8.973.000

Realkreditlån nedbringes ekstraordinært med 8.973.000 kr. således at hovedstolen bliver 53.922.000 kr.

Løbetiden for afvikling af lånet vil være uforandret. Huslejen vil blive nedbragt svarende til ekstraordinær nedbringelse af lånet.

Det endelige bebyggede areal er 3.152 kvm. jf. tinglysningen. Gennemsnitlig størrelse bolig 73,3 kvm.

På vegne af Kolstrup Boligforening skal Salus Boligadministration anmode om velvillig behandling og godkendelse af skema C for nybyggeri af plejehjem Lergaard 100 – 104, afdeling 29.

Venlig hilsen
Salus Boligadministration

Anja M. Schulz