

## NOTAT VEDR. GL. GRØNNINGEN

### 1. Baggrund

Nærværende notat for ældreboligerne på Plejecenter Gl. Grønningen er udarbejdet som opfølgning på tidligere drøftelser vedr. tomgangsproblemer i ældreboliger i Aabenraa Kommune. Formålet med notatet er at gennemgå hvilke forskellige scenarier / løsningsmuligheder der er og hvilke overvejelser Aabenraa Kommune har gjort sig i forbindelse med de nuværende og fremtidige problemer med tomgang.

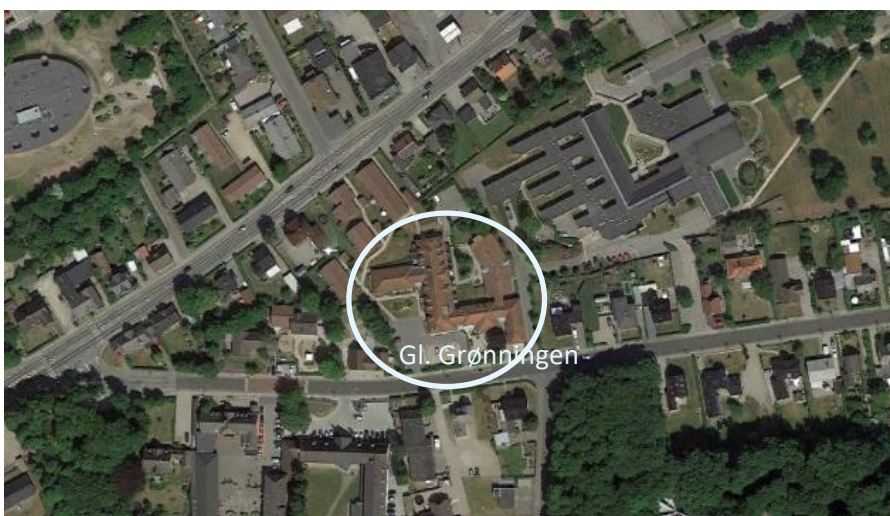
Aabenraa Kommune ejer afdeling 5, Plejecenter Gl. Grønningen som består af 26 ældreboliger og et serviceareal. Det er ældreboliger, som fremadrettet kommer til at belaste kommunen i betydeligt omfang, fordi kommunen hæfter 100% for dækning af boligafgiften.

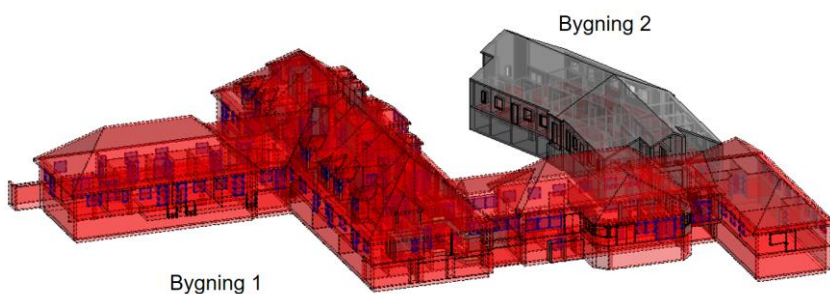
Aabenraa Kommune er ved at opføre et nyt plejehjem "Ny Grønningen" som erstatning for "Gl. Grønningen" og derfor har kommunen ikke længere behov for Gl. Grønningen som plejehjem. For bedre at kunne opfylde beboernes plejebehov ønskes de nuværende beboere fra Gl. Grønningen flyttet over i Ny Grønningen. Ny Grønningen forventes indflytningsklar i oktober 2021. Som et led i flytningen er det tidligere besluttet, at beboerindskuddet medtages ved flytningen fra Gl. Grønningen til Ny Grønningen og flytteudgifterne betales af henlæggelserne.

### 2. Om Gl. Grønningen

Plejecenter Gl. Grønningen, bestående af 26 ældreboliger og et serviceareal, er ejet af Aabenraa Kommune. Aabenraa Kommune har anvisningsretten og betalingsforpligtelsen til boligerne.

Gl. Grønningen er opført i to etaper (2 bygninger), men udgør en sammenhængende bebyggelse. Det oprindelige plejehjem er opført i 1961, men er ombygget i 1993 (bygning 1). I 1996 er plejehjemmet blevet udvidet med etape 2 (bygning 2 – Bella Vista).





I bygning 1 (etape 1) er der 13 boliger i stueplan og 7 boliger på 1. sal. I stueplan er der et dagcenter samt en centerdel og et serviceareal fordelt på både stueplan og 1. sal. Derudover er der i bygning 1 en kælder, der anvendes til spisesal med køkken, depot, omklædning, cykler, vask, teknik, mv. De 7 boliger på 1. sal anvendes på nuværende tidspunkt ikke, idet de ikke opfylder krav til brandsikkerhed.

I bygning 2 (etape 2) er der 6 boliger og en centerdel i stueplan.

Gl. Grønningen er beliggende på en 5.518 m<sup>2</sup> grund.

Arbejdstilsynet har pr. 12. februar 2008 udarbejdet en redegørelse omkring de fysiske forhold på Gl. Grønningen. De 6 boliger i bygning 2 "Bella Vista" beskrives som tidssvarende og indbydende, og det fysiske arbejdsmiljø kan tilgodeses. De 20 boliger i bygning 1 beskrives som værende størrelsesmæssig og indretningsmæssige meget forskellige, herunder med badeværelser der er for små, hvor der skal ydes hjælp af to personer. På 1. sal er boligerne små og med skråvægge.

## 2.1 Teknisk undersøgelse og vurdering (Aabenraa Kommune)

Aabenraa Kommune er i gang med en proces med henblik på at afklare nye mulige formål til Gl. Grønningen. I den forbindelse er der foretaget nogle undersøgelser og gjort en række overvejelser, som er beskrevet i det følgende.

Kommunale Ejendomme i Aabenraa Kommune har bl.a. foretaget en teknisk undersøgelse og vurdering af Gl. Grønningen dateret 22. januar 2020 med henblik på anden anvendelse inden for Aabenraa Kommune.

Aabenraa Kommune har vurderet, at den gamle del af Grønningen (bygning 1) fra 1961 ikke kan genanvendes, da den byggeteknisk er forældet og ikke lever op til kravene i BR18, herunder ift. energiforbrug, brandsikring og flugtveje, adgangsforhold, tekniske installationer, lyd, lys og loftshøjder.

BR18 stiller krav om en renoveringsklasse 2, fordi ejendommen ændrer anvendelse. Aabenraa Kommune kan ikke dispensere fra disse krav.

## 2.2 Låneoplysninger på eksisterende lån

Låneoplysninger:

Lånenr.: 19275 (formentlig bygning 1) (KommuneKredit)  
Restgæld: 5.094.771  
Udløbsdato: 18-06-2038  
Indfrielsesværdi (31. december 2021, indikativ kurs: 143,25): 7.298.259,46 kr.

Lånenr.: 9721323 (formentlig bygning 2) (KommuneKredit)  
Restgæld: 2.198.895 kr.  
Udløbsdato: 18-12-2040  
Indfrielsesværdi (31. december 2021, indikativ kurs: 147,50): 3.243.370,13 kr.

## 2.3 BBR data

Nedenfor fremgår oplysninger hentet fra BBR.

	<b>Bygning 1:</b> Plejecenter Grønningen, 1. etape	<b>Bygning 2:</b> Plejecenter Grønningen, 2. etape
Adresse:	Grønnevej 42, 6360 Tinglev	Grønnevej 42, 6360 Tinglev
Moderejendomsnr.	12772	12772
Matrikelnr.	310	310
Opførelsesår	1961	1996
Ombygningsår	1993	2017
Etageareal, m <sup>2</sup>	2.400	401
Boligareal, m <sup>2</sup>	1.278	353

## 2.4 LBF stamdata

Nedenfor fremgår oplysninger hentet fra Landsbyggefondens stamdata.

Organisationsnummer og navn: 7590 Aabenraa Kommune  
Afdelingsnummer og navn: 005 Plejecenter Grønningen

	<b>Bygning 1:</b> <b>Plejecenter Grønningen, 1. etape</b>	<b>Bygning 2:</b> <b>Plejecenter Grønningen, 2. etape</b>
Byggeafsnitnr.	005 01	005 02
Beliggenhed	Grønnevej 42 (lejlighed 1-20), 6360 Tinglev	Grønnevej 42 (lejlighed 21-26), 6360 Tinglev
Ejendomsnr.	12921	12921
Tilsagnsdato	17-06-1992	24-01-1996
Skæringsdato	08-09-1993	20-12-1996
Opførelsesår	1961	
Antal ældreboliger	20	6
Tæt/lav, etage eller blandet	Blandet	Etage
Total m <sup>2</sup>	1.096	402

### 3. Fremtidige scenarier / løsningsmuligheder

Nedenfor beskrives forskellige fremtidige løsningsmuligheder for Plejecenter Gl. Grønningen.

#### 3.1 Bygning 2 "Bella Vista" bevares og anvendes som kommunale ældreboliger

Kommunale Ejendomme vurderer i et notat dateret den 22-01-2020, at bygning 2 kan genanvendes til andre formål.

For bygning 2 "Bella Vista" kan en fremadrettet løsningsmulighed være at udleje de 6 boliger, som "almindelige" ældreboliger. Boligerne vil i så fald komme til at ligge som en selvstændig bo-enhed med et tilknyttet fællesrum i nærhed til det nye plejecenter Ny Grønningen.

Køkkenerne i de 6 boliger i bygning 2 rummer en emhætte, to løse kogeplader, et mindre køleskab og nogle få skabe. Køkkenerne har ingen ovn. Badeværelserne er i fin stand.

*Overslag for modernisering af bygning 2 "Bella Vista" mhp. anvendelse som ældreboliger:*

Nyt indgangsparti, placeret ved sammenbygningen med bygning 1	Kr.	300.000
Ny gaskedel, stikledning, omplac. af el og vand	Kr.	200.000
Indvendig istandsættelse, vægge, gulv mv.	Kr.	800.000
Niveaufri adgang – flisebelægning mv.	Kr.	100.000
Brand, teknik, honorar (KE)	Kr.	120.000
6 nye mini køkkener + tre terrassedøre (flugtvej direkte til det fri)	Kr.	300.000
Uforudsete udgifter	Kr.	<u>180.000</u>
I alt ekskl. moms	Kr.	<u>2.000.000</u>
I alt inkl. moms	Kr.	<u><u>2.500.000</u></u>

Overslaget er oplyst af Aabenraa Kommune. (09-09-2020)

Der står ca. kr. 2,2 mio. på hensættelser samlet for bygning 1 og 2.

#### *Arbejdsgruppens indstilling*

Såfremt der er et behov og ældreboligerne kan udlejes, kan en løsningsmulighed være at bevare og forsat anvende de 6 ældreboliger i bygning 2 "Bella Vista", men som ældreboliger uden fast tilknyttet plejehjems personale.

#### 3.2 Bygningerne bevares og anvendes til et andre formål

Ældreboligerne har tilsagnsdato den 17-06-1992 og 24-01-1996. For denne type ældreboliger gælder følgende i tilfælde af, at bygningerne bevares og anvendes til et andet formål.

Den enkelte beboer er via almenlejeloven sikret retten til sin bolig med meget få modifikationer. Dog gælder det, at hvis en udlejer kan dokumentere, at en ejendom skal nedrives eller ombygges i et omfang som kræver, at det lejede må fraflyttes, kan udlejeren i henhold til almenlejeloven § 85 stk. 1 opsige lejeaftalen.

Det forhold at en kommune ønsker at nedlægge de kommunale almene ældreboliger på en bestemt beliggenhed og anvende bygningerne til andre formål, er ikke en opsigelsesmulighed iht. almenlejeloven § 85. En lejer kan

dog selv vælge at opsige sit lejeforhold og fraflytte boligen. Som udlejer vil det derfor være muligt at drøfte en frivillig fraflytning med de enkelte beboere. Eksempelvis kan kommunen tilbyde beboerne en anden bolig, hvor f.eks. det visiterede plejebehov bedre kan opfyldes, men det er beboernes valg om der ønskes en frivillig fraflytning.

Aabenraa Kommune vil tilbyde alle beboere på plejecenter Gl. Grønningen en bolig i det nye plejecenter Ny Grønningen.

De kommunalt ejede almene ældreboliger er omfattet af Landsbyggefondens virksomhed og boligerne er således også omfattet af en forpligtelse til indbetaling til Landsbyggefonden, når de støttede lån er udløbet (udamortiserede). Det er til enhver tid Landsbyggefonden, der afgør, om der er grundlag for at indbetalingsforpligtelsen kan bortfalde.

Aabenraa Kommune er i gang med en proces med henblik på af afklare nye mulige formål til Gl. Grønningen. Som et led i processen har Aabenraa Kommune bl.a. drøftet et nyt muligt formål til bygning 2 som områdekontor for hjemmeplejen. Fordelene vurderes bl.a. at være et optimalt indrettet hjemmeplejekontor med udvidelsesmuligheder, bedre indeklima og arbejdsmiljø, og hjemmeplejen sparer køretid til borgere. Ulemperne vurderes bl.a. at være anlægsomkostningen – simpel tilbagebetaling på 20 år og der skal etableres et nyt cykelskur med opladestationer.

Kommunale Ejendomme vurderer i et notat dateret den 22. januar 2020, at bygning 2 kan genanvendes til andre formål, da den lever op til kravene i Bygningsreglementet 2018 renoveringsklasse 2. Bygningen kan dermed ombygges til anden anvendelse uden massive økonomiske omkostninger.

Aabenraa Kommune har også arbejdet med et forslag om at ombygge køkkenområder og spisesale i bygning 1 til et forsamlingshus med storkøkken. Fordelene ved ombygningen vurderes at være, at det gamle udtryk bevares, genkendelighed, parkeringsplads kan genbruges og forlængelse af levetiden på bygningen. Ulemperne vurderes, at være udfordringer med gulvniveauer, mindre plads, mure begrænser indretning, højere energiforbrug, varierende fugt- og temperaturforhold kan påvirke istandsættelse, murbinders tilstand (korrosion), ikke hensigtsmæssig udformning af samlinger og overgange.

Kommunale Ejendomme vurderer i notatet dateret 22. januar 2020, at bygning 1 ikke kan genanvendes, da den er byggeteknisk forældet, og ikke lever op til kravene i Bygningsreglementet 2018 på en række punkter som energiforbrug, brandsikring og flugtveje, adgangsforhold, tekniske installationer, lyd, lys og loftshøjder. Forslaget vurderer Aabenraa Kommune derfor ikke økonomisk rentabelt og vurderer, at det bedre kan betale sig at bygge nyt.

#### *Overslag for ombygning af bygning 2 "Bella Vista" til områdekontor for hjemmeplejen (401 m<sup>2</sup>).*

Indfrielse af lån (pr. 31. december 2021 iht. indikativ indfrielsesværdi)	Kr.	3.250.000
Ombygning (diverse omkostninger, håndværkerudgifter, uforudsete udgifter mv.)*	Kr.	3.300.000
Genhusning og flytteudgifter	Kr.	
Diverse omkostninger (advokat, rådgivning m.m.)	Kr.	<u>200.000</u>
I alt ekskl. moms	Kr.	<u>6.750.000</u>
I alt inkl. moms	Kr.	<u><u>7.625.000</u></u>

\*Ombygningsudgifter er oplyst af Aabenraa Kommune. (09-01-2020)

Landsbyggefonden har den 26. juni 2020 givet følgende tilbagemelding efter en henvendelse på, hvorledes fonden vil forholde sig til indbetalingsforpligtelsen ved udamortiserede lån i tilfælde af Aabenraa Kommune fremadrettet ønsket at anvende bygning 2, som arbejdspladser/kontorer til hjemmehjælp og sygeplejegruppe:

"Ved nedlæggelse af kommunale almene ældreboliger bortfalder indbetalingsforpligtelsen ved bortfald af likvide midler f.eks. huslejeindtægter fra navngivne lejere som under visse forudsætninger kan modtage individuel boligstøtte." Svaret sker med forhold for Udbetaling Danmarks udtalelse i forhold til § 28.4 og 28.5 i almenboligloven.

Udbetaling Danmark har den 16. juli 2020 givet følgende udtalelse iht. § 28.4 og 28.5 i almenboligloven: "Hvis ejendommen ændres fra ældreboliger til et andet formål, så vil en eventuelt støtte frafalde ejendommen." Dokumentation for den kommunale beslutning skal fremsendes til Udbetaling Danmark.

#### Overslag for ombygning af bygning 1 til forsamlingshus med storkøkken (420 m<sup>2</sup>).

Indfrielse af lån (pr. 31. december 2021 iht. indikativ indfrielsesværdi)	Kr.	7.300.000
Nedrivningsudgift inkl. miljøsanering delvis bygning 1*	Kr.	1.200.000
Håndværkerudgifter*	Kr.	7.800.000
Rådgivning, myndighedssagsbehandling, lokalplan, intern bistand, entrepriseforsikring, ny transformer*	Kr.	1.500.000
Uforudsete udgifter 10% af håndværkerudgift*	Kr.	<u>800.000</u>
I alt ekskl. moms	Kr.	<u>18.600.000</u>

\*Udgifter er oplyst af Aabenraa Kommune. (03-12-2019)

#### Arbejdsgruppens indstilling

Såfremt Aabenraa Kommune som et led i den igangværende proces omkring fremtidige anvendelsesmuligheder for bygning 2, finder det relevant at etablere storkontor for hjemmeplejen, kan en ombygning hertil være en mulig løsningsmulighed.

Aabenraa Kommune vurderer, at bygning 1 ikke kan genanvendes, da den er byggeteknisk forældet. I Aabenraa Kommune har der været arbejdet med et forslag om at ombygge køkkenområder og spisesale i bygning 1 til et forsamlingshus med storkøkken. Forslaget vurderes af Aabenraa Kommune ikke at være økonomisk rentabelt og det vurderes, at det bedre kan betale sig at bygge nyt.

### 3.3 Salg

Ældreboligerne har tilsagnsdato den 17-06-1992 og 24-01-1996. For denne type ældreboliger gælder følgende i tilfælde af at Aabenraa Kommune ønsker et salg.

Salg er ikke en opsigelsesmulighed af den enkelte lejer iht. almenboligloven § 85. En lejer kan dog selv vælge at opgive sit lejeforhold og fraflytte boligen. Som udlejer vil det derfor være muligt at drøfte en frivillig fraflytning med de enkelte beboere. Eksempelvis kan kommunen tilbyde beboerne en anden bolig, hvor f.eks. det visiterede plejebestand bedre kan opfyldes, men det er beboernes valg om der ønskes en frivillig fraflytning.

Det er kommunalbestyrelsen, der beslutter, om kommunalt ejede ældreboliger skal sælges. Der kræves ikke godkendelser fra andre myndigheder.

Der kan ske et salg med eller uden opretholdelse af den offentlige løbende støtte. Ved enhver helt eller delvis indfrielse af det støttede lån, kræves en indberetning til Udbetaling Danmark (almenboliglovens § 28, stk. 4 og 5). Udbetaling Danmark vurderer på baggrund af denne indberetning om støtten enten bortfalder eller nedsættes forholdsmæssigt (delvis reduktion). Herudover anbefales en indberetning af ejendommens belåning til Landsbyggefonden, når lånet indfries.

Salg af kommunens faste ejendomme sker efter udbud (efter de kommunalretlige regler om salg af ejendomme).

### **Salg til en afdeling af en almen boligorganisation med henblik på ombygning til almene familieboliger/seniorbofællesskab**

Kommunalt ejede almene ældreboliger kan sælges til en afdeling af almen boligorganisation med støtten i behold jf. almenboliglovens § 27 stk. 8.

Det støttede lån, som er optaget i KommuneKredit, kan dog ikke overdrages, men ministeriet ansøges om, at støtten overføres til et nyt realkreditlån (iht. almenboliglovens § 133). Ved et sådant nyt lån må det påregnes, at der skal ydes 100 % kommunal garanti.

Det bemærkes, at der som udgangspunkt ikke ændres på lejen eller lejevilkårene i denne situation. Beboerindskud og henlæggelser følger ejendommen.

#### *Arbejdsgruppens indstilling*

BoligSyd vurderer, at der ikke er et behov for flere almene familieboliger i Tinglev. Med afsæt heri vurderes et salg til en afdeling af en almen boligorganisation ikke relevant.

### **Salg til tredjemand uden lejere og støtte**

Kommunen kan beslutte at nedlægge og efterfølgende sælge de kommunalt ejede ældreboliger.

Et salg af boligerne kan ikke ske uden at lånene for de nedlagte boliger indfries, da grundlaget for at optage lånet bortfalder, når der ikke længere er tale om støttede almene boliger. Lejernes kan ikke opsiges. Salg sker efter udbud.

Ved et salg af ejendommen til en anden juridisk person end en afdeling af en almen boligorganisation bortfalder indbetalingsforpligtelsen for udamortiserede lån til Landsbyggefonden. Der skal indsendes dokumentation i form af en kopi af et tinglyst skøde til Landsbyggefonden. Bortfald af indberetningsforpligtelsen sker dog med forbehold for Udbetaling Danmarks udtalelse jf. almenboliglovens § 28 stk. 4 og 5.

#### *Arbejdsgruppens indstilling*

Aabenraa Kommune vurderer, at salg af Gl. Grønningen til tredjemand ikke er en relevant løsningsmulighed.

### **3.4 Nedrivning (delvis)**

Ældreboligerne har tilsagnsdato den 17-06-1992 og 24-01-1996. For denne type ældreboliger gælder følgende i tilfælde af, at Aabenraa Kommune ønsker en delvis nedrivning.

Den enkelte beboer er via almenlejeloven sikret retten til sin bolig med meget få modifikationer. Dog gælder det, at hvis en udlejer kan dokumentere, at en ejendom skal nedrives eller ombygges i et omfang som kræver, at det lejede må fraflyttes, kan udlejeren i henhold til almenlejeloven § 85 stk. 1 opsige lejeaftalen.



Udlejeren skal efter reglerne i almenlejelovens § 86 tilbyde lejeren en passende erstatningsbolig og bistå økonomisk ved flytning til en anden en anden bolig.

Opsigelsesvarslet til lejere i almene ældreboliger er 3 måneder.

Kommunen skal jf. almenboliglovens § 28, stk. 4 og 5 foretage en indberetning til Udbetaling Danmark om kommunens beslutning om nedrivning med henblik på, at Udbetaling Danmark vurderer om restgæld på støttede lån skal indfries.

De kommunalt ejede almene ældreboliger er omfattet af Landsbyggefondens virksomhed og boligerne er således også omfattet af en forpligtelse til indbetaling til Landsbyggefonden, når de støttede lån er udløbet (udamortiserede). Det er til enhver tid Landsbyggefonden, der afgør, om der er grundlag for at indbetalingsforpligtelsen kan bortfalde.

Aabenraa Kommune har som et led i processen omkring scenarier for Gl. Grønningen drøftet nedrivning af bygning 1 med henblik på at opføre en nybygning med forsamlingshus med storkøkken og mødelokaler. Et andet alternativ efter en nedrivning af bygning 1 kunne være omdannelse af arealet til et grønt parklignende område (lign. det der var før opførelsen af Ny Grønningen).

#### *Overslag på nedrivning af bygning 1:*

Indfrielse af lån (indikativ indfrielsesværdi pr. 31. december 2021)	Kr.	7.300.000
Nedrivning af bygning 1*	Kr.	1.500.000
Reetablering af terræn efter nedrivning	Kr.	100.000
Miljøundersøgelse	Kr.	100.000
Genhusning/flytteudgifter	Kr.	250.000
Diverse omkostninger	Kr.	<u>200.000</u>
I alt ekskl. moms	Kr.	<u>9.450.000</u>
I alt inkl. moms	Kr.	<u><u>9.987.500</u></u>

\*Nedrivningsudgifter er oplyst af Aabenraa Kommune (03-12-2019).

Som et led i en nedrivning vil der skulle foretages en miljøundersøgelse.

Landsbyggefonden har den 10. juni 2020 givet følgende tilbagemelding efter en henvendelse på, hvorledes fonden vil forholde sig til indbetalingsforpligtelsen ved udamortiserede lån i tilfælde af Aabenraa Kommune fremadrettet en delvis nedrivning af Gl. Grønningen: "Såfremt bygningerne nedrives bortfalder indbetalingsforpligtelsen forholdsvis til landsdispositionsfonden, da der sker bortfald af likvide midler". Svaret sker med forbehold for Udbetaling Danmarks udtalelse i forhold til § 28.4 og 28.5 i almenboligloven.

Udbetaling Danmark har den 16. juli 2020 givet følgende udtalelse iht. § 28.4 og 28.5 i almenboligloven: "Ved Nedrivningssager skal de støttede lån nedbringes forholdsmæssigt i forhold til det areal der nedrives. Udbetaling Danmark imødeser forslag til den forholdsmæssige nedbringelse af indestående lån."

#### *Evt. efterfølgende nybygning af forsamlingshus med storkøkken og mødelokaler:*

Nybygning af forsamlingshus med storkøkken og mødelokaler – 680 m <sup>2</sup> (ekskl. moms)*	Kr.	<u><u>13.450.000</u></u>
--	-----	--------------------------

\*Oplyst af Aabenraa Kommune (06-12-2019).



### Arbejdsgruppens indstilling

En delvis nedrivning er en løsningsmulighed, såfremt der kun findes nye formål til dele af bygningerne. Med afsæt i Aabenraa Kommunes vurdering af at bygning 1 ikke kan genanvendes, kan nedrivning af bygning 1 blive et scenarie.

### 3.5 Nedrivning (fuld)

Ældreboligerne har tilsagnsdato den 17-06-1992 og 24-01-1996. For denne type ældreboliger gælder følgende i tilfælde af, at Aabenraa Kommune ønsker en fuld nedrivning.

Den enkelte beboer er via almenlejeloven sikret retten til sin bolig med meget få modifikationer. Dog gælder det, at hvis en udlejer kan dokumentere, at en ejendom skal nedrives eller ombygges i et omfang som kræver, at det lejede må fraflyttes, kan udlejeren i henhold til almenlejeloven § 85 stk. 1 opsigse lejeaftalen.

Udlejeren skal efter reglerne i almenlejelovens § 86 tilbyde lejeren en passende erstatningsbolig og bistå økonomisk ved flytning til en anden en anden bolig.

Opsigelsesvarslet til lejere i almene ældreboliger er 3 måneder.

Kommunen skal jf. almenboliglovens § 28, stk. 4 og 5 foretage en indberetning til Udbetaling Danmark om kommunens beslutning om nedrivning med henblik på, at Udbetaling Danmark vurderer om restgæld på støttede lån skal indfries.

De kommunalt ejede almene ældreboliger er omfattet af Landsbyggefondens virksomhed og boligerne er således også omfattet af en forpligtelse til indbetaling til Landsbyggefonden, når de støttede lån er udløbet (udamortiserede). Det er til enhver tid Landsbyggefonden, der afgør, om der er grundlag for at indbetalingsforpligtelsen kan bortfalde.

#### Økonomisk overslag - fuld nedrivning af bygning 1 og 2:

Indfrielse af lån (indikativ indfrielsesværdi pr. 31. december 2021)	Kr.	3.250.000
Indfrielse af lån (indikativ indfrielsesværdi pr. 31. december 2021)	Kr.	7.300.000
Nedrivning af bygning 1*	Kr.	1.500.000
Nedrivning af bygning 2	Kr.	500.000
Reetablering af terræn efter nedrivning (bygning 1 + 2)	Kr.	150.000
Miljøundersøgelse	Kr.	150.000
Genhusning og flytteudgifter	Kr.	300.000
Diverse omkostninger	Kr.	300.000
		<hr/>
I alt ekskl. moms	Kr.	13.450.000
I alt inkl. moms	Kr.	14.175.000

\*Nedrivningsudgifter er oplyst af Aabenraa Kommune (03-12-2019).

Som et led i en nedrivning vil der skulle foretages en miljøundersøgelse.

Angående eventuelle landsdispositionsfondsforpligtelser har Landsbyggefonden pr. 10. juni 2020 givet følgende tilbagemelding: "Såfremt bygningerne nedrives bortfalder indbetalingsforpligtelsen forholdsvis til landsdispositionsfonden, da der sker bortfald af likvide midler". Svaret sker med forhold for Udbetaling Danmarks udtalelse i forhold til § 28.4 og 28.5 i almenboligloven.

Udbetaling Danmark har den 16. juli 2020 givet følgende udtalelse iht. § 28.4 og 28.5 i almenboligloven: "Ved Nedrivningssager skal de støttede lån nedbringes forholdsmæssigt i forhold til det areal der nedrives."

#### *Arbejdsgruppens indstilling*

En fuld nedrivning vurderes kun at være en relevant løsningsmulighed, såfremt der ikke helt eller delvist findes nye formål med Gl. Grønningen.

#### **Samlet konklusion**

Der vurderes at være flere mulige scenarier for Gl. Grønningen.

For bygning 2 "Bella Vista" kan et scenarie være at bevare og anvende de 6 boliger som "almindelige" ældreboliger uden fast tilknyttet plejehjems personale, såfremt boligerne vurderes at kunne lejes ud. Alternativt kan en løsningsmulighed være at ombygge bygning 2 til områdekontor for hjemmeplejen.

Aabenraa Kommune vurderer, at bygning 1 ikke kan genanvendes, da den er byggeteknisk forældet og ikke opfylder krav i BR18. Med afsæt heri kan et scenarie for bygning 1 være en nedrivning. Aabenraa Kommune vil i tilfælde af en nedrivning tilbyde samtlige beboere på plejecenter Gl. Grønningen en bolig på det nye plejecenter Ny Grønningen.

Aabenraa Kommune vurderer, at salg af Gl. Grønningen ikke er en relevant løsningsmulighed. Desuden vurderer BoligSyd, at der ikke er et behov for flere almene familieboliger i Tinglev. En fuld nedrivning (bygning 1 + 2) vurderes kun at være en løsningsmulighed, såfremt der ikke helt eller delvist findes nye formål til Gl. Grønningen.