



Punkt 11.

Lejerbo Aalborg - Thulevej 26-56 - 159 almene familieboliger - Renoveringssag - Endelig anskaffelsessum (skema C)

2013-35464

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender den endelige anskaffelsessum på 42.719.000 kr. for renoveringsprojektet og den tilhørende finansiering med støttede realkreditlån på 39.686.000 kr. samt en gennemsnitlig husleje på 735 kr. pr. m² pr. år (2012-niveau).

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Lejerbo Aalborg, afdeling 119-0.

Afdelingen ligger på Thulevej i den sydøstlige del af Aalborg. Bebyggelsen er opført i 1969 og består af 4 blokke i 5 etager placeret i forlængelse af hinanden og i forlængelse af Vivaboligs 3 tilsvarende blokke langs Thulevej. Indretningsmæssigt er de 4 blokke stort set ens og består af 1-, 3- og 4-rums boliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse er på 82 m². Det samlede bruttoetageareal er på 13.107 m².

Bygningerne var oprindeligt fuldmurede, bortset fra omkring altaner og både bærende vægge og altanplader er udført i beton. Ikke bærende facader mod altan er udført i letbetonblokke. Etageadskillelser er udført i betondækelementer og bygningerne er med saddetag. Alle boliger har altan.

Der har været arbejdet med flere projekter i afdelingen. Bl.a. er der i 2006 og 2007 gennemført en traditionel tagreovering uden støtte sammen med en udskiftning af tagrender og tagnedløb, affaldsskakte og ventilationsanlæg. Arbejderne blev finansieret med ustøttede realkreditlån, forbrug af henlagte midler og anvendelse af egen trækingsret i Landsbyggefonden.

Omhandlede renovering er gennemført som en afslutning på de nødvendige renoveringsarbejder i afdelingen og er gennemført med støtte, som en kombination af støttede og ustøttede arbejder.

Arbejderne har omfattet udvendig betonrenovering, efterisolering af facader og gavle og opførelse af ny skalmur, inddækning af altaner, udskiftning af udvendige døre, udbedring af kloakskader samt gennemførelse af en række udvendige belægnings-, belysnings- beplantningsarbejder.

Bebyggelsen fremstår i dag udvendigt som nyrenoveret og opdateret.

Skema A blev godkendt i byrådet den 15. juni 2009 (punkt 33).

Skema B blev godkendt administrativt den 28. juni 2010, idet den samlede anskaffelsessum var mindre, end den af byrådet godkendte ved skema A samtidig med, at de støttede lån og størrelsen på kapitaltilførslen var uændret i forhold til skema A.

Landsbyggefonden har den 26. juli 2010 godkendt skema B.

Ændringer i forhold til skema B

De støttede arbejder er steget med 179.000 kr. (1%) som følge af ændret materialevalg til vindueslysninger i stuer, tilmuring af kældervinduer i gavle, ekstra betonarbejder og ekstraudgifter til håndtering af PCB, samt ekstraudgifter til udskiftning af defekt kloak.

De ustøttede arbejder er steget med 252.000 kr. (9%), som skyldes ekstraudgifter til etablering af adgangs-kontrol på kælderdøre, nye elarmaturer, nye vinduesplader i stuevinduer og asfaltering af adgangsvej til institutionerne (Fri-Stedet) bag ved bebyggelsen.

Den samlede stigning i renoveringsudgiften i forhold til skema B er på 431.000 kr. (1%).

Økonomi

Landsbyggefonden har den 13. april 2012 udarbejdet en finansieringsplan. Fonden støtter projektet med støttede lån og driftstilskud svarende til det under "Finansiering" oplyste, jf. nedenfor. Den resterende del af anskaffelsessummen er finansieret gennem egenfinansiering. Kommunen skal ikke garantere for lån overfor det långivende realkreditinstitut.

Kapitaltilførsel

Det har været nødvendigt med en kapitaltilførsel til afdelingen for at kunne gennemføre de sidste renoveringsarbejder. Byrådet godkendte ved skema A et rente- og afdragsfrit lån efter 1/5-ordningen i henhold til nedenstående fordeling fastsat af Landsbyggefonden. Beløbet er betalt og er anvendt til driftsudgifter til afvikling af underskud og til betaling af ydelser på tidligere renoveringsarbejder.



Aalborg Kommune	Rente- og afdragsfrit lån	20%	540.000	kr.
Realkreditinstitut	Rente- og afdragsfrit lån	20%	540.000	kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositions-fonden	20%	540.000	kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositions-fonden	20%	540.000	kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	540.000	kr.
I alt		100%	2.700.000	kr.

Finansiering

	Renoverings- udgift i alt	Støttede real- kreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån ---	Egen finan- siering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
			kr. ---			
Skema B	42.288.000	39.507.000	0	2.781.000	2.700.000	0
Ændring	+ 431.000	+ 179.000	0	+ 252.000	0	0
Skema C	42.719.000	39.686.000	0	3.033.000	2.700.000	0

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af egenfinansiering i form af tilskud fra "egen trækningsret" og et fællespuljetilskud fra Landsdispositions-fonden.
- 3) Kommunen skal ifølge reglerne garantere for det støttede lån, hvis det ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Kommunen skal ikke garantere for lån i denne sag overfor det långivende realkreditinstitut.

Huslejekonsekvenser

Renoveringen har med den angivne støtte givet en årlig huslejestigning på 22 kr. pr. m² og den gennemsnitlige husleje var efter renoveringen steget til 735 kr. pr. m² pr. år (2012-niveau).