



Punkt 14.

Garantistillelse jf. Almenboliglovens § 98 til sikring af brandsikringssystemet i Lejerbo

2015-002800

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender ansøgningen om, at der stilles garanti jf. Almenboliglovens § 98 til udskiftning af brandsikringssystemet i Lejerbo Aalborgs afdeling 713-0.

Beslutning:

Anbefales



Sagsbeskrivelse

Lejerbos afdeling 713-0 består af en blanding af ungdoms-, ældre- og plejeboliger. Da man opførte plejehjemsdelen blev byggeriet opført med et ABDL-anlæg (Automatisk BranddørLukningsAnlæg), hvormed dørene til de enkelte boliger lukker i tilfælde af, at der opstår røg/ brand inden for brandsektionen. ABDL-anlægget er godkendt af rette myndighed.

Anlæggets funktion er dog pt. afhængigt af ventilationssystemet. Man har konstateret, at beboerne ikke tænder for emhætten når de laver mad og samtidig er der konstateret flere steder, hvor udsugningen er blændet af. Disse faktorer giver fortsat anledning til fejlalarmer med det eksisterende anlæg, da detektorerne ikke kan skelne mellem mados, cigaretrøg og røg fra en brand.

Blinde alarmer har i 2014 kostet kr. 450.000, da der naturligvis ved hver hændelse skal reageres på alarmerne. Denne udgift betales af beboerne.

Da dørene til de enkelte boliger lukker som de skal når alarmen udløses, oplever nogle beboere, at de ikke selv kan åbne dørene igen, da dørene samtidigt automatisk binder (vha. dørpumper) for at afskærme boligen mod brand. Med de hyppige blinde alarmer udgør dette et stort problem for visse beboere.

For at imødegå udgiften og sikre at beboerne ikke oplever genen ved de mange blinde alarmer, er der ønske om en større ombygning af anlægget. Der vil blive opsat nye brandmeldere, nyt alarmbord og en ombygning af dørpumper. Pga. problematikken med fejlalarmer pga. manglende udsugning, vil man i stedet montere intelligente detektorer som er i stand til at skelne mellem de forskellige typer af os og røg.

D. 27. februar 2015 mødtes repræsentanter fra AK (BLF og ÆH) med Lejerbo og deres rådgiver på sagen (fra Niras). Her gennemgik Lejerbo de tekniske udfordringer samt den løsning der var forslået. Herudover forklarede de, at den tekniske løsning ville være økonomisk rentabel ift. de udgifter de pt. har på blinde alarmer. Dog kan afdelingen pga. deres økonomiske status ikke optage lån uden 100 % kommunegaranti. På baggrund af dette møde har Lejerbo på deres organisationsbestyrelsesmøde d. 20. august 2015 godkendt, at der fremsendes en anmodning om kommunegaranti. Garantien henviser til et 10-årigt kontantlån på kr. 1.163.000.

Den nødvendige lejestigning til dækning af låneydelsen udgør kr. 12,16 pr. m² årligt, svarende til en stigning på 1,26 %.

Den tekniske løsning af problemet er derfor den mest økonomisk holdbare og det anbefales at kommunen stiller 100 % garanti for lånet jf. Almenboliglovens **§ 98**. *Kommunalbestyrelsen kan yde garanti for lån, jf. § 118, stk. 4, 3. pkt., med en maksimal løbetid på 30 år til ekstraordinære renoveringsarbejder.*