



Punkt 12.

Godkendelse af renoveringsprojekt - Strubjerg 42-56 og Skolevej 40-70, Nørresundby - Sundby-Hvorup Boligselskab, afdeling 13 (skema A+B)

2014-1792

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender,

At renoveringsprojektet og den tilhørende foreløbige finansieringsplan godkendes inden byggestart, og

At der stilles kommunegaranti for realkreditlån på maksimalt 2.057.000 kr. til finansiering af renoveringen.

Beslutning:

Anbefales

Mariann Nørgaard var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby-Hvorup Boligselskab, afdeling 13 (tidligere afdeling 13 og 17)

Sundby-Hvorup Boligselskabs afdeling 13 består i dag af 20 ældreboliger, som er beliggende Skolevej 40 - 72 (tidligere afdeling 17) samt 96 familieboliger, som er beliggende Strubjerg 42-56 (tidligere afdeling 13). Nærværende renoveringssag vedrører alene tidligere afdeling 17, altså de 20 ældreboliger beliggende på skolevej 40-72.

Boligerne er centralt beliggende i Nørresundby med kort afstand til dagligvarebutikker m.v. Byggeriet er opført i 1989 som traditionelt byggeri med letbeton vægge, skalmuret facader, tag af cementbølgeplader og træinduer og døre.

Der er i forbindelse med behovet for renovering ikke udarbejdet nogen helhedsplan, da afdelingen grundlæggende er godt disponeret, og har en god arkitektonisk fremtræden med gode og attraktive udenoms arealer. Der er 15 traditionelle ældreboliger samt 5 boliger særligt indrettet til bofællesskab for fysisk- og psykisk handicappede borgere.

En tilstandsrapport viser, at afdelingen har nogle alvorlige byggetekniske problemer med tagkonstruktionen og tagbeklædningen, som bør udbedres. Endvidere vil renoveringen indebære udbedring af revner i inder-vægge samt udskiftning af utætte døre og vinduer.

Der sker ikke nogen ændringer i boligernes indretning, idet boligerne er tidssvarende indrettet og godt disponeret.

Boligforeningen og deres rådgivere har i 2015 været i dialog med Landsbygefonden om projektet og har på baggrund af de positive udmeldinger fra fonden arbejdet videre med projektet og afholdt licitation.

Boligforeningen har anmodet om behandling af kombineret skema A+B til kommunen, idet sagen i processen og samarbejdet med Landsbygefonden ses i sammenhæng med kommende renovering af afdeling 22. Således er Landsbygefondens finansieringsplan af 5. januar 2016 omhandlende finansiering af renoveringen for begge afdelinger.

Beboerne har på et afdelingsmøde godkendt renoveringen og de tilhørende huslejer.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift efter licitationen er oplyst til 8.025.938 kr. svarende til 5.937 kr. pr. m² boligareal.

Kapitaltilførsel

Det er ikke nødvendigt med en kapitaltilførsel til afdelingen.

Huslejekonsekvenser

Sundby-Hvorup Boligselskab oplyser, at den godkendte huslejestigning på 12 kr. pr. m² ikke vil blive effektueret, idet der internt i projektet er fundet besparelser, så huslejen kan forblive uændret, hvilket i 2015-priser svarer til 622 kr. pr. m².

Finansiering:

	Udgift I alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finan- sierung 3)	Kapitaltil- førsel	Kommunal garanti 2)
			--- Kr. ---			
Renoveringsudgift	8.025.938	2.056.294	4.209.644	1.760.000	0	max. 2.057.000

Forklaring til skema:

1) Lånet bevilges af Landsbygefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.



- 2) Kommunen skal for de støttede lån garantere for den del af lånene, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab. Garantiforpligtelsen vil blive endeligt beregnet af realkreditinstituttet, når Landsbyggefonden har udarbejdet en endelig finansieringsplan.
- 3) Beløbet består af egenfinansiering i form af tilskud på 1,32 mio. kr. fra "egen trækingsret" og forbrug af henlæggelser på 0,44 mio. kr.

Som normalt ved renoveringssager, stilles en række almindelige vilkår og en række særlige vilkår for støtte-tilsagnet.



Bilag:

Vilkår skema A+B - Skolevej 40-70

Oversigtskort - Skolevej, Nørresundby