



Punkt 12.

Godkendelse af Skema A for helhedsplan for Lejerbo afdeling 169-0 Liselund i Vodskov

2008-62864

By og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

- renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan,
- en renoverings- og ombygningsudgift på i alt 38.111.329 kr. inkl. moms,
- at der bevilges et rente- og afdragsfrit lån på 200.000 kr. som kapitaltilførsel (1/5-ordning), og
- at der stilles en kommunal garanti på maks. 23.531.125 kr. for realkreditlån til finansiering af projektet.

Magistraten anbefaler indstillingen.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Lejerbo, afdeling 69-0 Liselund.

Afdeling 69-0 består i dag af 36 boliger. Boligerne er fordelt på fire "stænger". To af stængerne er i to plan og indeholder i alt 28 boliger og to stænger i et plan med i alt otte boliger. Antallet af boliger og fordeling forbliver uændret efter renoveringen.

Gennemførelse af helhedsplanen vil medføre, at murede gavle og facader nedrives og ny klimaskærm isoleres udvendigt, afsluttende med pladekonstruktion. Vinduer og døre udskiftes. Der udføres nye altaner på 1. sal og nye terrasser i stueetagen. Tagkonstruktionen bibeholdes, idet rygninger renoveres i nødvendigt omfang. Der udføres nye afløbs- og vandinstallationer og alle boliger forsynes med nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding. Eksisterende varme- og elinstallationer i toplansblokke bibeholdes, med undtagelse af installationer i teknikrum, der udskiftes. I etplansbebyggelsen udskiftes varme- og elinstallationen.

De 2 etplansblokke renoveres med henblik på at skabe tilgængelighed i samtlige boliger. I toplansbebyggelserne ombygges 6 boliger, med ensidig belysning, til gennemlyste boliger. I de omtalte boliger totalrenoveres samtidig med nyt bad og køkken. I de resterende boliger i toplansbebyggelserne etableres nyt ventilationsanlæg og badeværelserne totalrenoveres. Øvrige rum bibeholdes som de er.

Udearealer bliver opdateret med ny belysning, opholdspladser og beplantning samt nye aktivitets- og legeudstyr.

Ved gennemførelse af helhedsplanen vurderes det, at der bliver skabt en bæredygtig afdeling med lave ressource- og driftsudgifter.

Projektet skal overholde kravene i Bygningsreglement 2018.

Byggeriets art	Antal boliger	Husleje pr. måned uden forbrug efter ombygning
Lave blokke	36 stk. 2-5 værelses på 55-111 m ²	4.180-8.437 kr.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 38.111.329 kr. svarende til 13.669. pr. m².

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden har vurderet, at det er nødvendigt med en kapitaltilførsel efter 1/5-delsordningen, som angivet nedenfor.

Aalborg Kommune	Rente og afdragsfrit lån	20%	200.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente og afdragsfrit lån	20%	200.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfonden	20%	200.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfonden	20%	200.000 kr.
Boligorganisationen	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	200.000 kr.
I alt		100%	1.000.000 kr.

Husleje

Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige gennemsnitligt med 209,49 kr. pr. m² pr. år. Det giver en gennemsnitlig huslejeniveau på 912,08 kr. m²/år. Den eksisterende husleje er 702,59 kr. m²/år pr. jan. 2018.

Finansiering



Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
--- Kr. ---					
38.111.329	23.531.125	12.620.204	960.000	1.000.000	100%

Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af egenfinansiering i form af fællespuljetilskud, "egen trækingsret" mv.
- 3) Kommunen skal for det støttede lån garantere for den del af lånet, der ligger ud over 60% af ejendommens værdi. Landsbyggefonden regaranterer for halvdelen af kommunens eventuelle tab. Garantiprocenten er foreløbig beregnet ved skema A, men den kan ændre sig.

Aalborg Kommunes medvirken i kapitaltilførsel skal være betinget af de øvrige parterers tilsagn om medvirken. Som normalt ved renoveringssager, skal der stilles en række almindelige og en række særlige vilkår for støttetilsagnet.



Bilag:

Kortbilag - Liselund, Vodskov

Materiale fra afdelingsmøde - tegninger