



**Punkt 14.**

**Godkendelse af ombygning af Kærby Hvilehjem til almene familieboliger. Vivabolig afd. 21. Helhedsplan - Skema B**

2017-042584

**By- og Landsskabsforvaltningen indstiller**, at By- og Landskabsudvalget godkender, at renoveringsprojekt igangsættes med en uændret økonomi i forhold til Skema A.

*Beslutning:*

*Godkendt.*

*Per Clausen var fraværende.*



## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Vivabolig, afd. 21. Kærby Hvilehjem

Kærby Hvilehjem består af 28 mindre ét rums plejeboliger med et tilhørende kommunalt serviceareal. Plejehjemmet blev ledigt i forbindelse med Aalborg Kommunes ændrede plejehjemsstruktur. Ejendommen har i en kortere periode været anvendt til boliger for flygtninge, men har nu stået tom længe.

## Projekt

Fra start var det hensigten at renovere bygningen, men da Viva Bolig afholdte licitationen på en renovering af den eksisterende bygning, var de modtagne tilbud alt for høje i forhold til gældende anlægsbudget. Vivabolig gik derfor i forhandling med lavestbydende om at finde besparelser i byggesagen. Men det var ikke muligt at finde de nødvendige besparelser. Derfor blev Landsbyggefonden spurgt om der kan gives accept til, at byggesagen gennemføres som nybygning ovenpå eksisterende fundamenter. LBF har godkendt nyt renoveringskoncept for Kærby Hvilehjem.

Det skønnes, at der kan opnås stor gevinst i byggeprocessen ved at nedbryde eksisterende bygning og opføre en ny. I tillæg hertil vil følgende fordele opnås:

- Mindre udgifter til drift og vedligeholdelse af gamle bygningsdele som ydervægge og opfugtet kælder m.v.
- Besparelse i energiforbrug.
- Bedre indretning af nye boliger, idet der ikke skal tages hensyn til eksisterende adgangsforhold, bærende konstruktioner samt spring i bygningen.

Ejendommen ombygges til 18 almene familieboliger med støtte fra Landsbyggefonden og Aalborg Kommune. Otte af de nye boliger bliver indrettet med speciel fokus på tilgængelighed.

I sammenhæng med renoveringen af de eksisterende boliger, etableres der 10 nye familieboliger i stueetagen (særskilt indstilling).

Byggeriets art	Antal boliger – før renovering	Antal boliger – efter renovering
Etagebyggeri	28 stk. 1 rums	2 stk. 2 rums på gns. Ca. 78 m <sup>2</sup> 16 stk. 3 rums på gns. Ca. 94 m <sup>2</sup>

## Økonomi

Den samlede anlægsramme for gennemførelse af renoveringssagen er fastlagt til 30.749.000 kr. inkl. moms.

## Kapitaltilførsel

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

Aalborg Kommune	Rente og afdragsfrit lån	20%	500.000 kr.
Realkreditinstitut	Rente og afdragsfrit lån	20%	500.000 kr.
Landsbyggefonden	Lån fra Landsdispositionsfond	20%	500.000 kr.
Landsbyggefonden	Tilskud fra Landsdispositionsfond	20%	500.000 kr.
Viva Bolig	Tilskud fra egen dispositionsfond	20%	500.000 kr.
I alt		100%	2.500.000 kr.

Aalborg Kommune har givet tilsagn til at deltage i ordningen med de 500.000 kr. samt sælge servicearealer til 1. kr.

Det nuværende huslejeniveau er på 1.585 kr./m<sup>2</sup>/år (i 2015 priser), hvorimod det fremtidige niveau forventes at blive på 804 kr./m<sup>2</sup>/år (i 2015 priser).

## Finansiering



	Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel	Kommunal garanti 3)
				--- Kr. ---		
Renoveringsudgift	30.749.316	18.799.000	1.800.000	7.700.000	2.500.000	Maks. 100%
Renoveringsudgift	30.749.316	18.799.000	1.800.000	7.700.000	2.500.000	Maks. 100%

### Forklaring til skema:

- 1) Lånet bevilges af Landsbyggefonden. Ydelsesstøtten betales fuldt ud af fonden.
- 2) Beløbet består af egenfinansiering i form af trækingsret, tilskud fra dispositionsfond 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.

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



Bilag:

Tegninger Kærby Hvilehjem. Om- og nybyggeri.