



Punkt 8.

**Godkendelse af skema A for helhedsplan for Sundby-Hvorup Boligselskab afdeling 13
– Strubjerg 42-56, Nørresundby**

2016-047499

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

- renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan,
- en renoverings- og ombygningsudgift på 31.376.000 kr.,
- en kommunal garanti på op til 100% for realkreditlån til finansiering af projektet.

Ole Risager var fraværende.

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby-Hvorup Boligselskab, afdeling 13 – Strubjerg 42-56, Nørresundby



Sundby-Hvorup Boligselskabs afdeling 13 er opført i 1980 og består i dag af 96 lejligheder med familieboliger. Afdelingen består desuden af 20 ældreboliger beliggende på Skolevej. Ældreboligerne er ikke omfattet af denne sag, idet de er renoveret i en tidligere etape.

Der er tale om etageboliger fordelt på to sammenbyggede blokke med 2-, og 3-værelses lejligheder på 66 – 86 m². Efter renovering vil denne del af afdelingen fortsat bestå af 96 familieboliger.

Projektet blev indledt i 2012 med en ansøgning om renovering fremsendt til Landsbyggefonden. Baggrunden var, at der blev konstateret bygningsmæssige problemer i facader, overliggere, sålbænke og altanbrystninger med vandindtrængen og dermed forekomst af fugt- og skimmeldannelse. Der er desuden konstateret problemer med pvc-vinduer, som revner samt underdimensionerede faldstammer og "utætte" badeværelser, hvor fugt trænger ind til naboen. Afdelingens beboere har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 18. februar 2019 godkendt helhedsplanen for renovering af afdelingen. Helhedsplanen blev vedtaget med 15 stemmer for og 1 imod. Desuden var der 3 blanke stemmer.

Projekt

Efter en dialog mellem Landsbyggefonden, boligforeningen og Aalborg Kommune er der fundet frem til følgende helhedsplan:

Renovering af facader ved udskiftning af trådbindere samt udbedring af revner i murværk. En gavl udskiftes helt.

På den ene blok oplægges der ny tagpap og der opsættes nye tagrender. Dette er tidligere blevet udført på den anden blok.



Vinduer og altanpartier udskiftes og samtidig udbedres fejl og skader på overliggere og sålbænke eller disse udskiftes.

Altanbrystninger af beton udskiftes med brystninger af transparent materiale og samtidig fjernes altanlukningerne. Dette for at forbedre lysforholdene i lejlighederne.

Der etableres nye badeværelser og samtidig udskiftes afløbs- og brugsvandsinstallationer.

Af hensyn til den almene sikkerhed etableres der dørtelefoner til alle opgange.

Byggeriets art	Antal boliger før renovering	Antal boliger efter renovering	Husleje pr. måned før renovering (2018 niveau)	Husleje pr. måned efter renovering (2018 niveau)
Etagebyggeri	96	96	3447 – 4405 kr.	4223 – 5416 kr.

Nogle af boligerne har i dag en grundhusleje, som er højere end angivet i ovenstående skema. Det skyldes individuelle forbedringer som f.eks. nyt køkken.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 31.376.000 kr. svarende til 4.560 kr. pr. m².

Husleje

Huslejen vil som følge af renoveringen stige med 141 kr. pr. m² pr. år. Det giver et huslejeniveau på 855 kr. m² pr. år. Den eksisterende husleje er 714 kr. m² pr. år pr. januar 2018.

Finansiering

Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel	Kommunal garanti 3)
--- Kr. ---					
31.376.000	11.747.000	7.287.000	12.342.000	Ingen	Ikke beregnet

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

2) Beløbet består af egenfinansiering i form af fællespuljetilskud, "egen trækingsret", henlæggelser og lokalt støttede lån.

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 ikke udregnet ved skema A, men noterer samtidig, at den principielt kan blive op til 100%.

Som normalt ved renoveringssager, skal der stilles en række almindelige vilkår og en række særlige vilkår for støttetilsgaget.



Bilag:

Bilag - Strubjerg 42-56