



Punkt 7.

Godkendelse af skema A for helhedsplanen for Sundby-Hvorup Boligselskab afdeling 22 – Skolevej 3-33, Nørresundby

2017-007043

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender,

- renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan,
- en renoverings- og ombygningsudgift på 20.369.000 kr.,
- en kommunal garanti på op til 100 % for realkreditlån til finansiering af projektet.

Ole Risager var fraværende.

Magistraten anbefaler indstillingen.

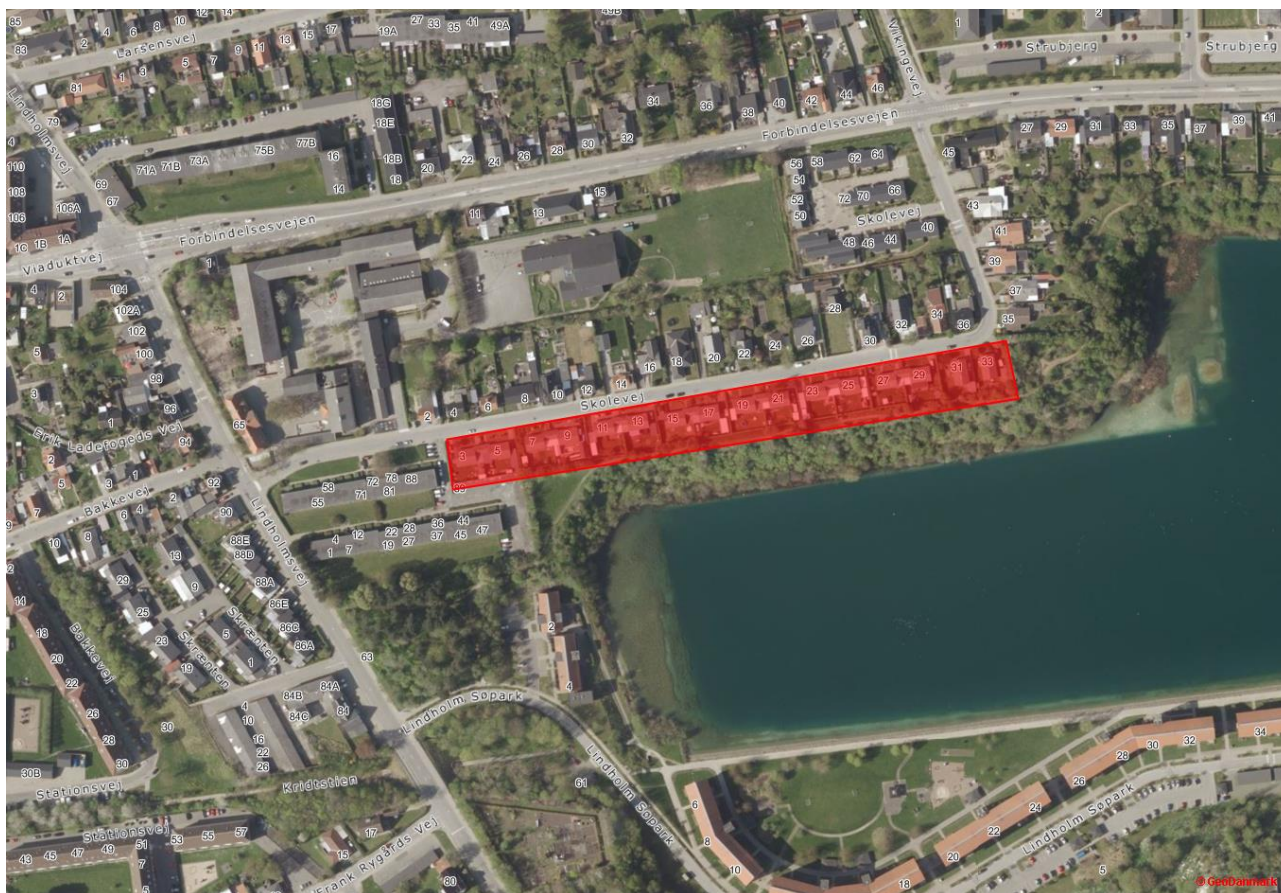
Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

Bygherre: Sundby- Hvorup Boligselskab afdeling 22, Skolevej 3-33, Nørresundby



Sundby-Hvorup Boligselskabs afdeling 22 er opført i 1956 og består i dag af 14 dobbelthuse samt 2 fritliggende enfamiliehuse.

Der er tale om 3-, 4-, og 5- værelses dobbelt- og fritliggende huse på 101 m². Efter renovering vil afdelingen fortsat bestå som sådan. Projektet blev indledt i 2012 med en ansøgning om renovering fremsendt til Landsbyggefonden. Baggrunden var, at der blev konstateret bygningsmæssige problemer med fugt i terrændæk og vægge på grund af opstigende fugt, som gav anledning til forekomst af fugt- og skimmeldannelse i boligerne.

Der er desuden konstateret problemer med hængende tage og generelt er boligerne dårligt isolerede efter nutidens standard.

Afdelingens beboere har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 28. februar 2019 godkendt helhedsplanen for renovering af afdelingen. Helhedsplanen blev vedtaget med 19 stemmer for og 2 imod. Desuden var der 1 blank stemme.

Projekt

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

Der opsættes ny tagbeklædning af tagpap med listedækning, opretning af konstruktionerne samt efterisolering af tagrum.

Vinduer, yderdøre og terrassepartier/-døre udskiftes.

I nr. 31 og 33 er ydervæggene beklædt med plader af fibercement, som nedtages og facaderne efterisoleres og pudses herefter.



Der etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding og der laves komplet udskiftning af brugsvandsinstallationer i alle boliger.

Boligerne på Skolevej 15 – 29 ændres til tilgængelighedsboliger og ud over ovenstående nyindrettes boligerne, således at de opfylder Landsbyggefondens krav til tilgængelighed. Der indrettes også nyt køkken og bad samt der sker bearbejdning af udearealerne.

Byggeriets art	Antal boliger før renovering	Antal boliger efter renovering	Husleje pr. måned før renovering	Husleje pr. måned efter renovering
Dobbelthuse (Skolevej 3-29)	14	14	3308 kr.	4808 – 5620 kr.
Fritliggende enfamiliehuse (Skolevej 31-33)	2	2	3308 kr.	4808 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 eller bad.

Økonomi

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 20.369.000 kr. svarende til 12.604 kr. pr. m².

Husleje

Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige gennemsnitlig med 244 kr. pr. m² pr. år. Det giver et gennemsnitligt huslejeniveau på 666 kr. kr. m² pr. år. Den eksisterende husleje er 422 kr. m² pr. år pr. jan. 2019.

Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel	Kommunal garanti 3)
--- Kr. ---					
20.369.000	10.379.000	6.438.000	3.552.000	-	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 støttetilsagnet.



Bilag:

Bilag - Skolevej 3-33