



**Punkt 13.**

**Godkendelse af Skema A for helhedsplanen for Vivabolig afd. 5, Konvalvej, Aalborg C**

2014-1805

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender,  
renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan,  
en renoverings- og ombygningsudgift på 72.069.000 kr.,  
et rente- og afdragsfrit lån på 112.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (1/5 ordning),  
en kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af projektet.

**Magistraten anbefaler** indstillingen.

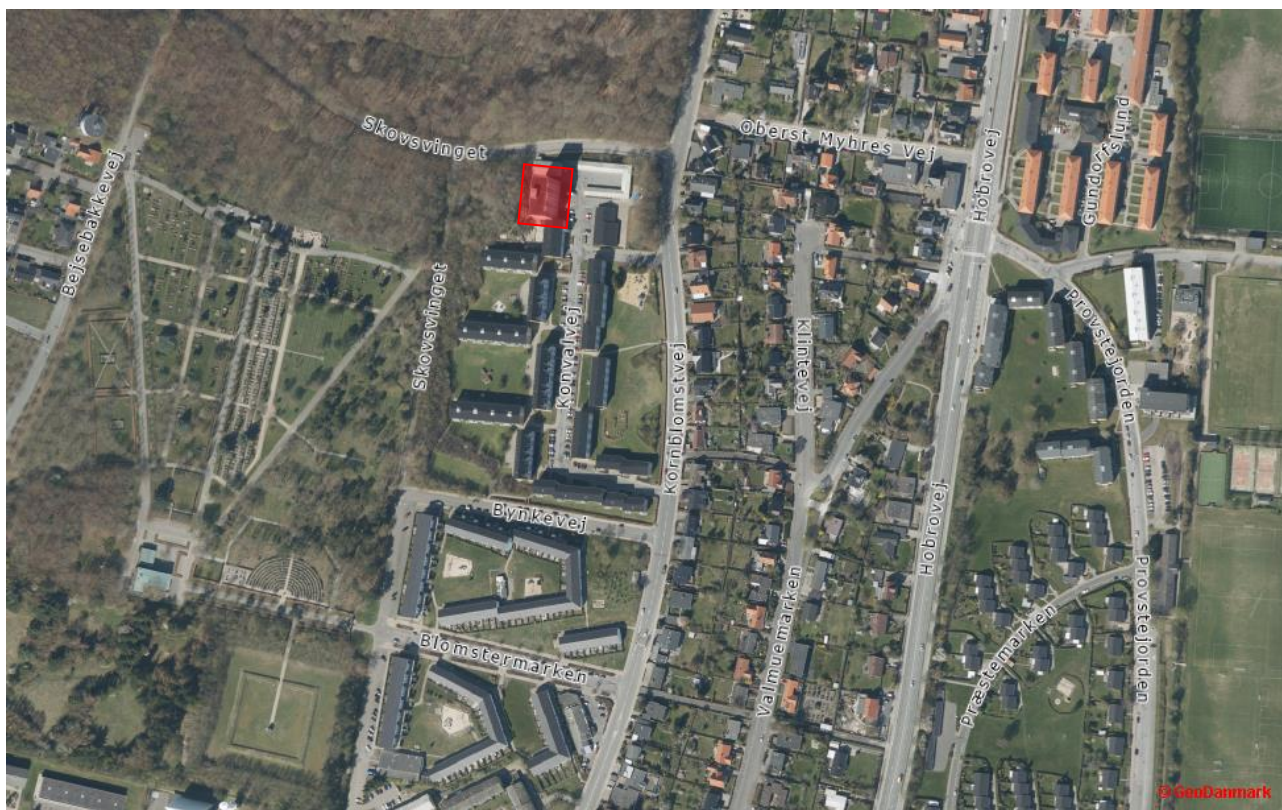
*Beslutning:*

*Godkendt.*



## Sagsbeskrivelse

Bygherre: Vivabolig afd. 5



Afdelingen består i dag af 236 boliger. Renoveringsarbejdet omfatter kun højhuset på 8 etager og består af 32 boliger fordelt med 4 boliger pr. etage. De 32 boliger fordeles med 8 stk. 2-rums boliger og 24 stk. 3-rums boliger. Alle 32 boliger ombygges til 3-rums og tilgængelige boliger. Antal boliger efter renovering forbliver uændret.

Vivabolig afd. 5 er en af boligorganisationens ældre afdelinger opført i 1957, beliggende tæt på naturskønne områder. Afdelingen ligger i den sydvestlige del af Aalborg tæt på centrum. Der findes i området en del rekreative og grønne områder deriblandt Mølleparken, Bejsebakken samt Aalborg Zoo.

I forbindelse med renoveringen disponeres boligerne med fokus på sammenhængende indretning og gennemlyste boliger. Disponeringen sikrer nem tilgængelighed i form af ny elevatoradgang.

Afdelingens vision med helhedsplanen er at etablere nye tilgængelige boliger, som kan være med til at beholde beboerne i alle af deres livsfasen. Visionen er ligeledes at skabe attraktive udfordrende udearealer, der dels forbedrer og styrker sammenholdet og samtidig sikrer tryghed for den enkelte beboer.

### Projekt

De væsentligste renoveringsarbejder i helhedsplanen omfatter:

Opretning:

- Nedtagning af puds og isolering
- Efterisolering af facader
- Skalmuring
- Ombygning af altangange

Ombygning:

- Boliger indrettes med gennemlyste køkken/alrum
- Altaner udvides
- Etablering af ventilation



## Tilgængelighed:

- Boliger ombygges til tilgængelige boliger
- Placering af elevator inde i bygningen, hvor der tidligere var trapperum
- Boliger indrettes med nyt badeværelse

## Miljøfremmende foranstaltninger:

- Forbedring af friarealer i hele bebyggelsen

Projektet vil overholde kravene til renoveringsklasse 2 i Bygningsreglementet 2018.

Byggeriets art	Antal boliger før renovering	Antal boliger efter renovering	Husleje pr. måned før renovering*	Husleje pr. måned efter renovering*
Etagebyggeri	236	236	4.854 – 5.910 kr.	5.239 – 6.378 kr.

\* Huslejepåvirkning omfatter udelukkende de 32 boliger der er del af renoveringsarbejdet.

**Økonomi**

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 72.069.000 kr., hvoraf 10.200.000 kr. er til forbedringer af udearealer, renovering af parkeringspladser, carportanlæg mv. gældende for hele afdelingen. De resterende 61.869.000 kr. af renoveringsudgiften svarer til 23.017 kr. pr. m<sup>2</sup> for de boliger der er omfattet af renoveringsstøttesagen. Årsagen til den høje renoveringsudgift er det omfangsrige arbejde i forbindelse med ombygningen indenfor eksisterende isometri, særligt i forhold til forstærkninger og forbedringer af funderingsforhold.

**Husleje**

Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige gennemsnitligt med 67 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Det giver et gennemsnitligt huslejeniveau på 911 kr. kr. m<sup>2</sup> pr. år. Den eksisterende husleje er 844 kr. m<sup>2</sup> pr. år pr. jan. 2020.

Lejefordeling efter renovering reguleres således, at den i hele afdelingen afspejler reglerne om lejefordeling efter indbyrdes værdi.

**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%	112.000 kr.
Realkreditinstitut	rente- og afdragsfrit lån 20%	112.000 kr.
Landsbyggefonden	lån fra Landsdispositionsfondens 20%	112.000 kr.
Landsbyggefonden	tilskud fra Landsdispositionsfondens 20%	112.000 kr.
Boligorganisationen	tilskud fra egen dispositionsfond 20%	112.000 kr.
	I alt 100%	560.000 kr.

Aalborg Kommunes medvirken i nærværende kapitaltilførsel er betinget af de øvrige parter medvirken.

**Finansiering**

Udgift i alt	Støttede realkreditlån 1)	Ustøttede realkreditlån	Egen finansiering og tilskud 2)	Kapitaltilførsel	Kommunal garanti 3)
--- Kr. ---					
72.069.000	57.591.000	6.065.000	7.853.000	560.000	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%.

### **Demokratisk godkendelsesproces**

Skema A behandles efter Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus sygdom (COVID 19) som giver mulighed for boligorganisationer at tage beslutninger forudsat, at beboer afstemning i afdelingen kan holdes på et senere tidspunkt, når forbuddet mod større forsamlinger ophæves.

Helhedsplanen som ovenfor beskrevet er anbefalet af afdelingen og godkendt af Vivabolig organisationsbestyrelse jf. retningslinjer fra Landsbyggefonden og Bekendtgørelsen, der bl.a. omfatter afdelingens fremtidige afstemning om planens realisering.

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



Bilag:

Tegningsmateriale - Konvalvej