



**Punkt 17.**

**Godkendelse af skema A for helhedsplan på Saltumvej, Alabu Bolig, afd. 21, Aalborg Øst**

2011-23226

**By- og Landskabsudvalget indstiller**, at byrådet godkender,

renoveringsprojektet og den tilhørende helhedsplan,  
en renoverings- og ombygningsudgift på 247.116.000 kr.,  
et rente- og afdragsfrit lån på 200.000 kr. som led i en kapitaltilførsel til afdelingen (1/5 ordning),  
en kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af projektet.

*Beslutning:*

*Anbefales.*

## Sagsbeskrivelse

**Bygherre:** Alabu Bolig afd. 21



Den kommende renovering er resultatet af langvarige forhandlinger med Landsbyggefonden omkring en generel fremtidssikring af afdelingen. En tidligere renovering fra 1996 løste desværre ikke en række grundlæggende tekniske udfordringer. Resultatet bliver, at de eksisterende 120 lejligheder nedrives (nedrenovering) og 144 nye boliger opføres i eksisterende byggefelter. De 4 nordligst beliggende blokke ændres til 4 nye punkthuse. Disse punkthuse indeholder fremover både genetablerede boliger, støttet af Landsbyggefonden, samt 41 nye almene familieboliger (særskilt indstilling). De sydligst beliggende blokke ændres til rækkehuse i to plan eller til lejligheder i hhv. stueplan og første sal.

Der gøres opmærksom på at boligselskabet pga. Covid-19 ikke har kunnet afholde afdelingsmøder, og at nærværende indstilling behandles efter Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus sygdom (Covid-19). Denne giver boligorganisationer mulighed for at tage beslutninger, forudsat at afdelingsmøderne kan holdes på et senere tidspunkt. Alabu holder afstemning i afdelingen, når forholdene igen er til det.

### Projekt

Rækkehusene vil også fremover bestå af såvel små som store boliger, boliger i to plan med intern trappe, andre lejligheder i ét plan med en udvendig adgangstrappe til 1. sal. Boligerne i stueetagen vil blive



tilgængelige i forhold til Landsbyggefondens krav. I de 4 nye punkthuse etableres ligeledes forskellige boligstørrelser. Generelt vil alle punkthuse blive forsynet med elevatorer, hvorved både de genopførte og de nye boliger bliver tilgængelige. De nye, tilgængelige boliger medfører, at en del ældre beboere kan forblive i deres bolig og i lokalområdet, selv om de evt. er blevet gangbesværede.

De 19 gårdhavehuse vil gennemgå en renovering omfattende reparation af ydervæggene, nye tagpaptage, nye vinduer/døre, nye installationer, nye baderum, køkkener og bryggerser samt diverse reparationer. Der etableres i alle boliger effektive, balancerede ventilationsanlæg med varmegenvinding.

På udearealerne vil der også ske en række ændringer med nye stier, veje, p-pladser og beplantning. Der vil blive fokus på tilgængeligheden frem til boligerne, ligesom trygheden i området vil blive bearbejdet. I det centrale område på vestsiden af Saltumvej bliver der et større fælles udeareal, som bliver en slags grøn oase for alle i afdelingen. Ud over forskellige fælles opholdsarealer er der planer om at etablere et væksthus, samt forskellige værksteder til beboerne.

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
Lejligheder/Rækkehuse	120 stk. på 64-110 m <sup>2</sup>	98 stk. på 64-101 m <sup>2</sup>	4.354-6.398 kr.	5.067-7.996 kr.
Gårdhavehuse	19 stk. 117-133 m <sup>2</sup>	19 stk. på 117-133 m <sup>2</sup>	7.687 kr.	8.288-9.421 kr.
Punkthuse (etage)	0	43 stk. på ca. 59-92 m <sup>2</sup>	-	4.753-7.483 kr.

## Økonomi

Den samlede renoveringsudgift for afdelingen er beregnet til 247.116.000 kr. svarende til 18.313 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## Husleje

Huslejen vil som følge af renoveringen og med den foreslåede støtte stige gennemsnitligt med 203 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Det giver et gennemsnitligt huslejeniveau på 940 kr. kr. m<sup>2</sup> pr. år. Den eksisterende husleje er 737 kr. m<sup>2</sup> pr. år pr.

## 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 Landsdispositionsfondens 20%	200.000 kr.
Landsbyggefonden	tilskud fra Landsdispositionsfondens 20%	200.000 kr.
Boligorganisationen	tilskud fra egen dispositionsfond 20%	200.000 kr.
	I alt 100%	1.000.000 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 (se ovenfor)	Kommunal garanti 3)
--- Kr. ---					



247.116.000	148.612.770	15.290.000	82.213.230	1.000.000	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:

Tegninger - Skema A