

26. Garanti for lån til renovering af køkkenfaldstammer (2010-7974)

Godkendelse af kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af renoveringsarbejder (udskiftning af køkkenfaldstammer) i den almene bebyggelse AKB København, afdeling 11-1048-9 Lundtoftegade

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at det godkendes, at der i forbindelse med gennemførelse af renoveringsarbejder i den almene bebyggelse AKB København, afdeling 11-1048-9 Lundtoftegade, stilles 100 % kommunal garanti for et realkreditlån på op til 6.558.380 kr.

(Teknik- og Miljøudvalget)

PROBLEMSTILLING

Afdelingens ejendom er opført i 1970 og rummer 743 familieboliger med et samlet areal på 51.615 m².

På baggrund af en tilstandsvurdering fra december 2008, der viste, at køkkenfaldstammernes levetid var opbrugt, har afdelingen besluttet at iværksætte projekt til udskiftning af faldstammerne i samtlige lejligheder.

På grund af den eksisterende belåning i ejendommen og realkreditinstitutternes garantiberegning, kræver realkreditinstitutterne 100 % kommunal garanti for det lån, der skal finansiere arbejderne.

Løsning

Projektet medfører udskiftning af 36 stk. køkkenfaldstammer inkl. vandlåse, samt demontering og retablering af inventar, rørkasser og gulve i nødvendigt omfang for udskiftning af køkkenfaldstammerne i lejlighederne. Endvidere omfattes maling af synlige dele af køkkenfaldstammerne, nødvendig efterreparationer af gulve, vægge og lofter i forbindelse med udskiftning af køkkenfaldstammer i lejligheder, på parterreplan og i kældre. Endelig udskiftes de gamle afløbsledninger for toilet-faldstammer og udslagsvaske i kældre.

Teknik- og Miljøforvaltningen finder de påtænkte arbejder hensigtsmæssige og rimelige og anbefaler derfor, at Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen godkender, at der stilles kommunal garanti for det realkreditlån, som skal finansiere arbejderne.

Økonomi

De samlede udgifter er opgjort til 6.958.380 kr., der finansieres på følgende måde:

Realkreditlån med 100 % kommunal garanti	6.558.380 kr.
Egenfinansiering fra henlæggelserne	400.000 kr.

I alt:	6.958.380 kr.
--------	---------------

Lejestigningen som følge af udskiftningen af køkkenfaldstammerne er efter det oplyste beregnet til 9 kr. pr. m², således at den gennemsnitlige leje stiger fra 733 kr. pr. m² til 742 kr. pr. m².

Ved afstemningen i afdelingen i september 2009 blev arbejderne og huslejestigningen godkendt i forbindelse med vedtagelse af afdelingens budget for 2010.

Den kommunale garanti er en eventualforpligtelse, der ikke i sig selv medfører kommunale udgifter.

Videre proces

Når garantistillelsen er godkendt, kan der gives tilsagn om at kommunen vil stille den fornødne garanti, og boligorganisationen kan indlede prisindhentning til brug for endelig godkendelse fra kommunen af arbejdernes igangsætning.

Den konkrete garanti vil efterfølgende blive sendt til teknik- og miljøborgmesteren med henblik på underskrift.

Skulle lånebeløbet og dermed garantibeløbet vise sig at være højere end det her indstillede, vil udvalgene få forelagt sagen på ny.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

