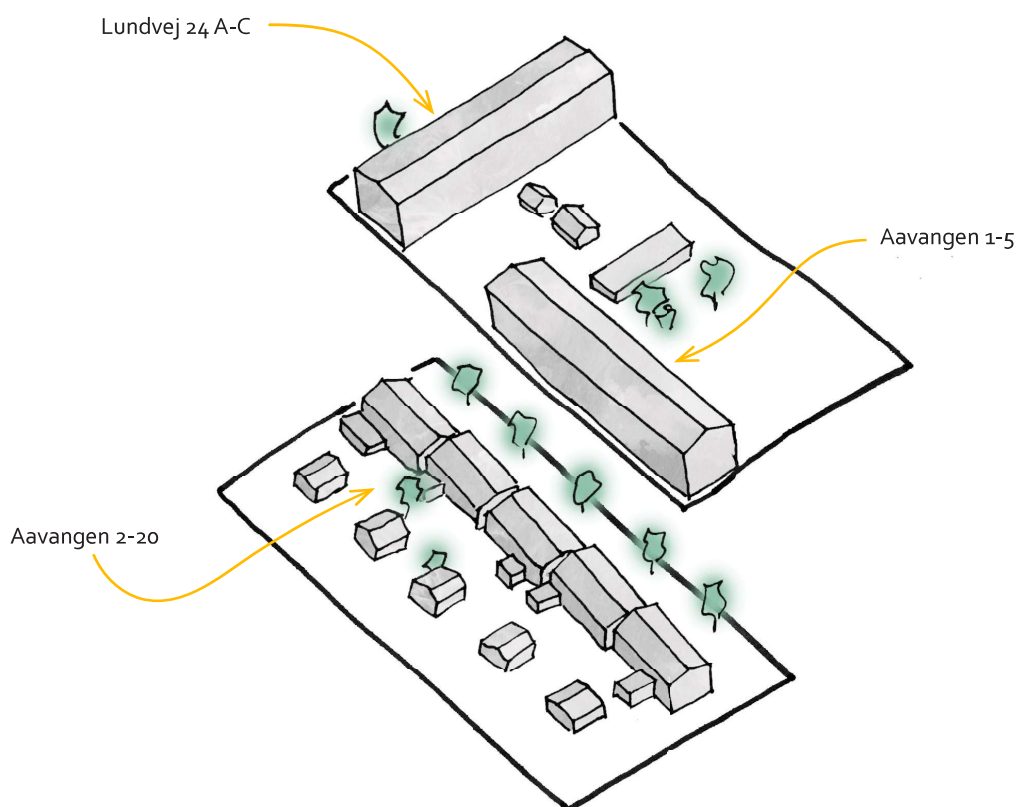


Helhedsplan for renovering af AAB Varde afd. 1

Informationsfolder

Til beboerne i afd. 1, Lundvej og Aavangen, i forbindelse med afstemning om helhedsplanen for renoveringen i afdelingen

Februar 2025



Kære beboere

Helhedsplanen omfatter en gennemgribende renovering af afdelingens bebyggelse med det formål at fremtidssikre afdelingens boliger.

Helhedsplanen har været længe ventet og nu er det tid til, at I skal høre nærmere om helhedsplanen og ikke mindst stemme om den. Dette sker på henholdsvis et informationsmøde og et ekstraordinært afdelingsmøde.

I denne informationsfolder kan du læse mere om helhedsplanen.

På de følgende sider gennemgås renoveringsarbejderne af afdelingens 46 boliger, hvilke renoveringsarbejder Landsbyggefonden kan støtte, finansieringen af helhedsplanen og hvad renoveringen medfører af huslejekonsekvenser.

Hvorfor skal afdelingen renoveres?

Formålet med helhedsplanen er at fremtidssikre afdelingen ved at bringe den op til nutidig standard.

Som i mange tilsvarende boligforeninger med ældre bygningsmasse ses der en tiltagende udfordring i at leve op til moderne krav om blandt andet indeklima, boligindretning og -standard.

I afdelingen er det særligt manglende isolering af ydervægge, gavle og tag, der skaber udfordringer med kuldebroer og fugt.

Samtidig fremstår boligerne i afdelingen generelt i nedslidt stand, flere med små og utidsvarende badeværelser og køkkener. Særligt i etageboligerne på Lundvej og Aavangen 1-5 er

badeværelserne meget små og trænger til en fremtidssikring. Udvidelse af badeværelserne vil kræve en større ombygning og ændring af lejlighedernes planindretning.

Derudover ses der i boligerne blandt andet udtjente tekniske installationer, begyndende nedbrydning af murværk og udvendig træbeklædning samt på rækkehusene også begyndende nedbrydning af taget. Vinduer/yderdøre er udskiftningsparate og der opleves generelt problemer med fugt og indeklima.

På de følgende sider, kan du se de forskellige renoveringsarbejder for afdelingen opdelt i henholdsvis rækkehuse (Aavangen 2-20) og etageboliger (Lundvej 24 A-C og Aavangen 1-5).

Hvad er en helhedsplan?

Kort fortalt er en helhedsplan en samlet plan for en renovering og fremtidssikring af en boligafdeling.

Til en helhedsplan kan der opnås økonomisk støtte til dele af renoveringen hos Landsbyggefonden. For at opnå støtte fra Landsbyggefonden, er det forudsat, at helhedsplanen lever op til Landsbyggefondens standarder. Landsbyggefonden kan blandt andet give støtte til håndtering af byggeskader, bedre tilgængelighed og forbedring af udearealer.

Hvem er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden fungerer som en form for fælles "hjælpekasse" for de almene boligorganisationer. Landsbyggefonden får sine indtægter fra de almene boligafdelinger, som er færdige med at betale kreditforeningslån og hvor huslejen nu i stedet sendes til blandt andet Landsbyggefonden. Landsbyggefonden støtter ekstraordinære renoveringsarbejder i en helhedsplan.

Hvad omfatter helhedsplanen?

Nedenfor oplyses renoveringsarbejderne, som bliver gennemført med helhedsplanen.

Aavangen 2-20:

- Udbedring af kældere med reparation af puds og etablering af mekanisk udluftning
- Nye vinduer og yderdøre inkl. malerarbejder indv.
- Ny tagbelægning inkl. stern, tagfod, inddækning, mv. og ny isolering på loft inkl. gangbro
- Ny gavl mod øst med isolering
- Hulmursisolering ca. 80 mm hulmur
- Omfugning af murværk og udskiftning af sten (ca. 10 %)
- Reparation af puds på facade i stueplan inkl. maling og ny letfacade på 1. sal
- Nye terrændæk med isolering, gulvarme og ny gulvbelægning i stueplan
- Nye køkkener
- Ny forsatsvæg i lejlighedsskel
- Flytning af radiatorer på 1. sal til under vinduerne (hvis muligt)
- Nye gummifuger på badeværelse

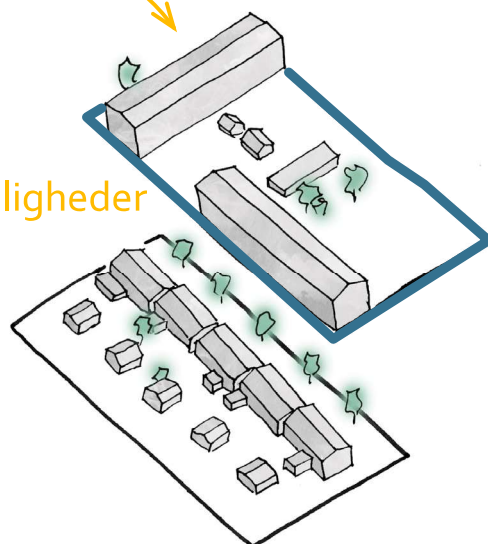
10 rækkehuse

- Fjerne forsatsvæg ved ydervæg, samt ny tapet og maling
- Etablering af balanceret ventilation
- Opgradering af varmeanlæg med nye stik
- Elinstallationer renoveres med bl.a. ny eltavle
- Opgradering af vandinstallationer med vandstik til hver bolig
- Opgradering af spildevandsledninger og brønde, samt opgradering af regnvandsledninger og faskiner
- Tagnedløbsbrønde med sandfang
- Etablering af selvstændige forhaver

Lundvej 24 A-C og Aavangen 1-5:

- Istandsættelse af puds, etablering af udluftning og ny afskærmning med stålgritter til depotrum i kælder
- Isolering af etagedæk mod kælder
- Nye vinduer og yderdøre inkl. malerarbejder indv.
- Etablering af brandsektion i trapperum, reparation af overflader, udskiftning af entrédøre og nyt dørtelefonlæg
- Ny isolering i tagrum, hæve gangbro og ny loftstrappe
- Gennemgang af altaner og udskiftning af rustne skruer
- Ny skalmur af gavl mod øst inkl. fundament på Aavangen
- Nye udvidede badeværelser
- Ændret planudformning med nyt køkken i åben forbindelse med stuen
- Nye gipslofter pga. fjernelse af lofter med celotex
- Ny gulvbelægning pga. brandsikring af etageadskillelse
- Fjerne celotex-forsatsvægge på isolerede ydervægge
- Lydisolering af lejlighedsskel
- Malerarbejde i berørte rum

36 lejligheder



- Kloak separeres i regn- og spildevand
- Etablering af balanceret ventilation
- Opgradering af spildevandsinstallationer
- Opgradering af varmeanlæg
- Opgradering af vandinstallationer
- Elinstallationer udskiftes delvist
- Etablering af arealer/faciliteter til sociale aktiviteter i de udendørs fælles friarealer

Afdeling 1



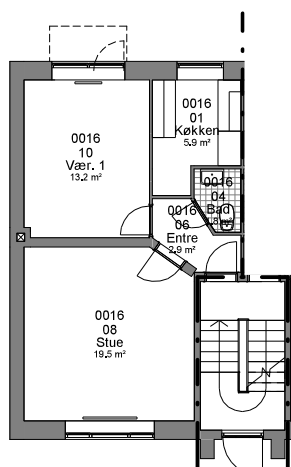
Udvidelse af badeværelser

De eksisterende badeværelser i etageboligerne på Lundvej 24 A-C og Aavangen 1-5 udvides alle.

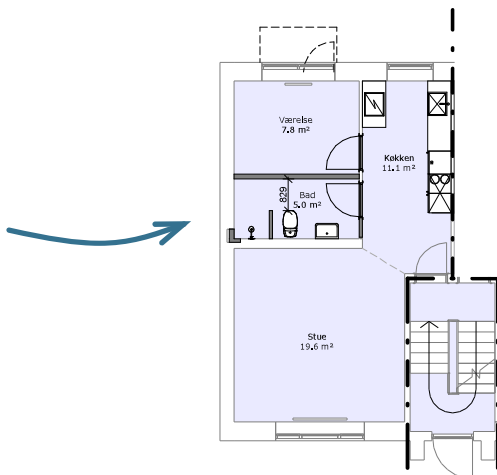
Det har dog ikke været muligt at udvide badeværelserne uden at påvirke placering af køkkenet, hvorfor en større ændring af boligernes indretning har været nødvendig.

I blokken på Lundvej 24 A-C flyttes boligernes eksisterende badeværelse, værelset ændres og køkkenet åbnes op mod indgang og stue, således at de fleste lejligheder bliver gennemlyste.

I blokken på Aavangen udvides boligernes eksisterende badeværelse, værelset ændres og køkkenet flyttes, så der i alle lejligheder bliver åbent køkken/alrum og stue.



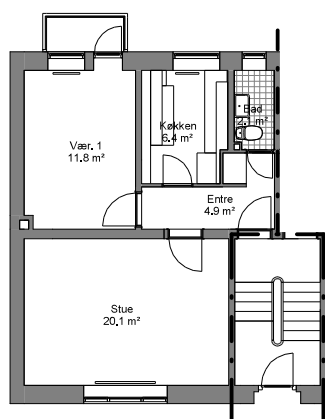
Eksisterende indretning
Lundvej 24C, tv



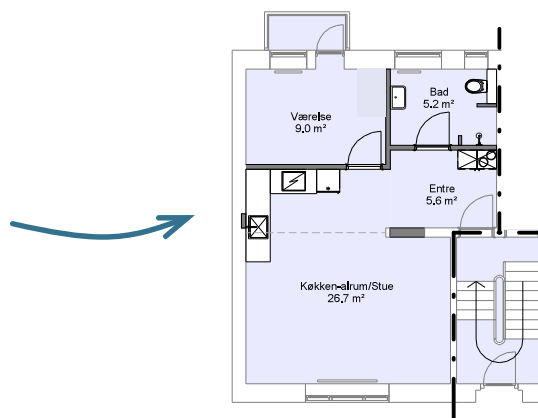
Fremtidig indretning
Lundvej 24C, tv

Her er vist to eksempler på ombygningen af lejlighederne.

I dit individuelle huslejevæbrev kan du se, hvad ombygningen betyder for netop din bolig.



Eksisterende indretning
Aavangen 1, tv



Fremtidig indretning
Aavangen 1, tv

Se huslejekonsekvensen for netop din bolig i dit individuelle huslejbrev.

Økonomi og huslejekonsekvens

Den samlede udgift til helhedsplanen er budgetteret til ca. 50,6 mio. kr. inkl. moms. Helhedsplanen finansieres via optagelse af lån dels ved Landsbyggefonden, der er de almene boligorganisationers fælles "hjælpekasse", og dels ved en kreditforening. Derudover ydes der også tilskud fra afdelingen og boligorganisationen.

Hvilken støtte giver Landsbyggefonden til helhedsplanen?

Lånene ved Landsbyggefonden udgør ca. 17,6 mio. kr. af det samlede budget. Ved støttede renoveringsarbejder yder Landsbyggefonden fordelagtige lån, der er lån med lavere omkostninger. Det betyder, at afdelingens udgifter til helhedsplanen bliver lavere, end hvis renoveringsarbejdet skulle finansieres alene ved kreditforeningslån på almindelige vilkår.

Hvilken anden økonomisk støtte gives der til helhedsplanen?

I afdelingen spares der løbende op til renovering og vedligeholdelse. En del af de opsparede midler, kaldet henlæggelser, ydes som et tilskud til helhedsplanen. Derudover yder AAB Varde også et større tilskud til renoveringen, så huslejen kan holdes på et acceptabelt niveau.

Huslejekonsekvens

Helhedsplanen medfører, at huslejen stiger, når renoveringsarbejdet i den enkelte bolig er gennemført. Helhedsplanen forventes at medføre en gennemsnitlig huslestigning på 23% svarende til 168 kr. pr. m² årligt. Stigningen afhænger af omfanget af renoveringen i den enkelte bolig.

Den nuværende gennemsnitlige husleje for afdelingen er (2025): 721 kr. pr. m² årligt

Den fremtidige gennemsnitlige husleje for afdelingen er (2025): 889 kr. pr. m² årligt

Ovennævnte husleje er uden evt. råderetssag og er en foreløbig huslejberegning anført i 2025-tal, så den kan sammenlignes med din nuværende husleje. Huslejen vil blive reguleret hvert år, hvilket betyder, at den - når helhedsplanen er gennemført - er tilsvarende højere.

Råderetssager

I afdelingen har enkelte boliger individuelle råderetssager på f.eks. overdækning af terrasse. Råderetssager, der berøres af arbejderne i helhedsplanen, bortfalder, og ligeledes bortfalder tilknyttede råderetsbetalinger.

Genhusning

Grundet den omfattende renovering af afdelingens boliger herunder arbejder i bl.a. badeværelse og køkken, skal beboerne i alle boliger genhuses, mens renoveringsarbejderne står på.

Det vil sige, at AAB Varde finder en midlertidig bolig, mens din bolig renoveres.

Du vil blive kontaktet af Elin Lund inden for de kommende uger for afholdelse af første møde i forhold til genhusning.

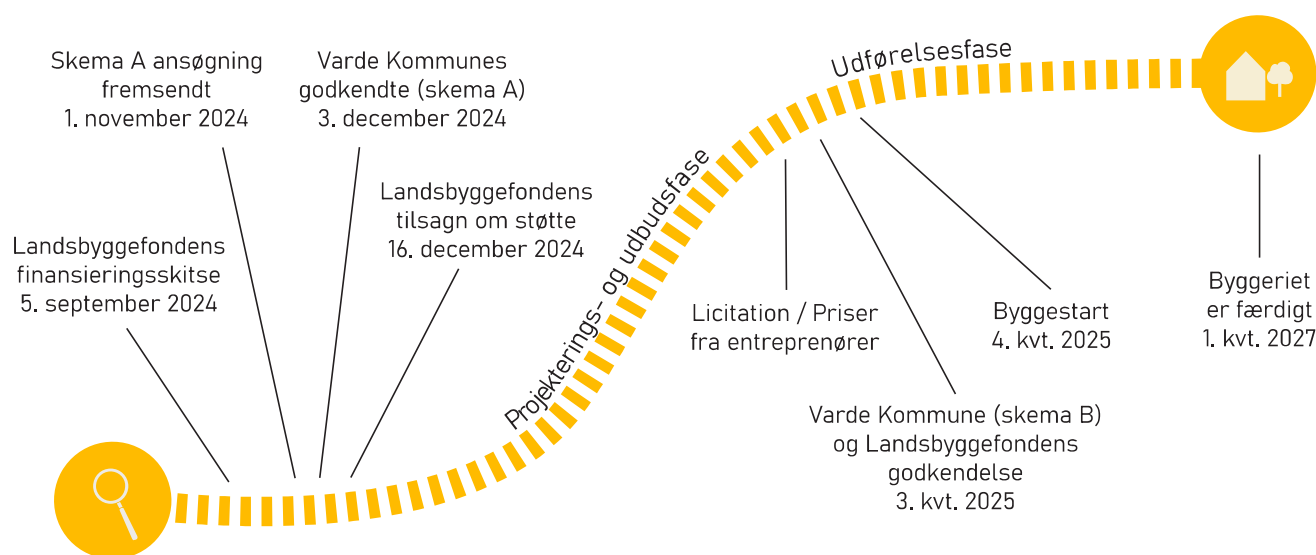
Såfremt du har særlige hensyn i forbindelse med ovenstående, vil AAB Varde være behjælpelig med at finde en løsning herpå.

Tidsplan

Nedenfor ses den foreløbige tidsplan for helhedsplanen. Tidsplanen er med forbehold for den videre detaljering og kvalificering, som vil blive foretaget i den kommende fase af projektet. Det forventes at renoveringsarbejdet påbegyndes i 4. kvrt. 2025, med en forventet varighed

på omkring 1,5 år for hele afdelingen.

Frem til renoveringens afslutning, vil der løbende blive omdelt nyhedsbreve med information om status på helhedsplanen.



Boligstøtte

Såfremt du i dag modtager boligstøtte, vil huslejen på din bolig også have indflydelse på din støtte. Det er kun "Udbetaling Danmark", der kan beregne din individuelle boligstøtte, da støtten afhænger af dine private økonomiske forhold. Vi opfordrer derfor på det kraftigste til at kontakte Udbetaling Danmark for at høre nærmere om eventuel regulering af din støtte.

I mange tilfælde vil en stor del af huslejeforhøjelsen blive udjævnet som følge af en forhøjet boligstøtte, hvorfor det er vigtigt, at du undersøger dette inden det ekstraordinære afdelingsmøde.

Udbetaling Danmark kan kontaktes via www.borger.dk/boligstoette eller på tlf. 70128063

Ekstraordinært afdelingsmøde - Husk at stemme

Mød op til det ekstraordinære afdelingsmøde og afgiv din stemme omkring helhedsplanen for renovering af afdeling 1, Lundvej og Aavangen. Dato for det ekstraordinære afdelingsmøde afklares med afdelingsbestyrelsen efter informationsmødet.

På gensyn til det ekstraordinære afdelingsmøde.

Med venlig hilsen
AAB Varde





Kontakt AAB Varde

Har du spørgsmål til renoveringen, afstemningen eller genhusningen, er du velkommen til at kontakte os pr. mail eller telefon, enten på hovednummeret eller direkte til Elin.

KONTAKT

Elin Lund

Udlejningsansvarlig / Genhusning / Beboerservice

Tlf. 22 49 55 66
el@aabvarde.dk

Arbejdernes Andels-Boligforening

Telefonen er åben alle hverdage fra kl. 8:00 til 12:00

Tlf. 75 22 11 12
post@aabvarde.dk

NRGI

KUBEN
MANAGEMENT