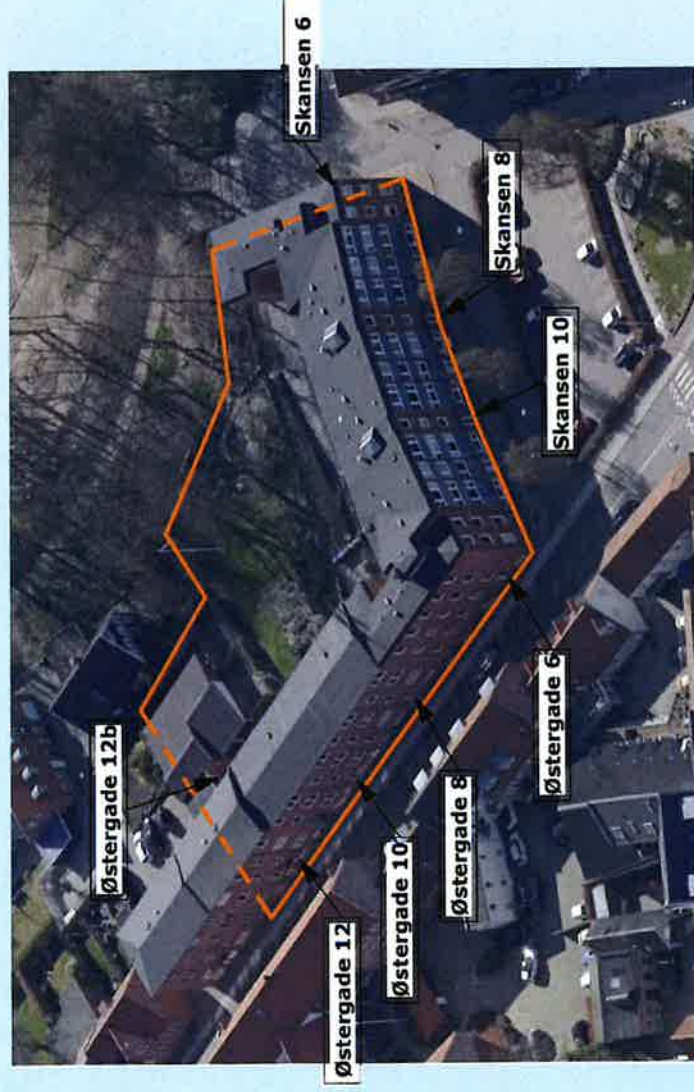




# AAB Varde afd. 2

## Helhedsplan

Ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning  
Tirsdag d. 7. april 2026





## Dagsorden

- 1) Velkomst og valg af dirigent *v/Michael Kornager*
- 2) Kort gennemgang af projektet *v/Martin Holst*
- 3) Spørgsmål og drøftelse af helhedsplan
- 4) Endelig afstemning af helhedsplanen



## Hvad er en helhedsplan?

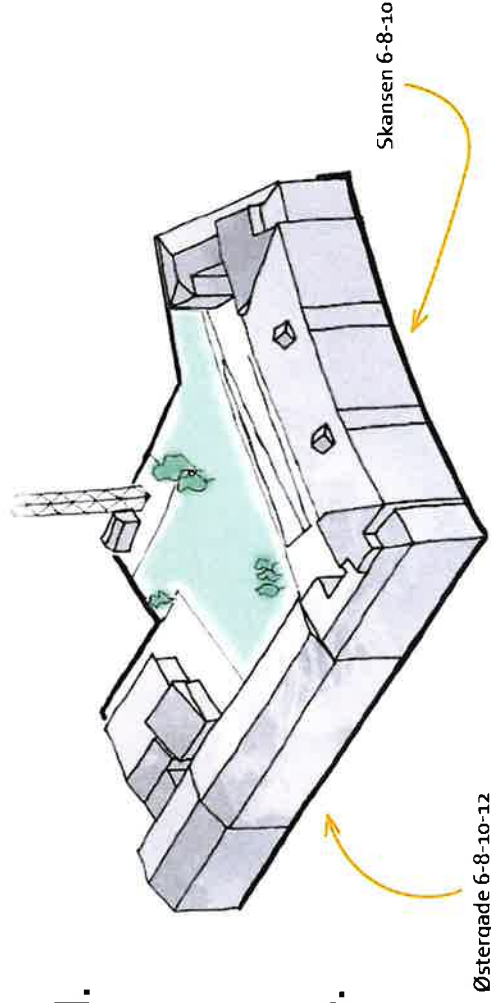
- En helhedsplan er en samlet plan for en gennemgribende renovering af en boligafdeling.
- Der kan opnås økonomisk støtte til dele af renoveringen hos Landsbyggefonden.
- For at opnå støtte fra Landsbyggefonden, er det forudsat, at helhedsplanen lever op til Landsbyggefondens standarder, der er eksempelvis ikke støtte at hente til almindelig vedligeholdelse.
- Der er krav til byggeteknisk dokumentation af eksterne rådgivere. Fuldendt Rådgivende Ingeniører har derfor været tilknyttet helhedsplanen frem til nu og har udført de indledende byggetekniske undersøgelser.

### Hvilken økonomisk støtte giver Landsbyggefonden??

- *En del af den mdr. husleje "spares" op hos Landsbyggefonden. De fleste penge går til at finansiere dele af helhedsplaner rundt om i landet. Ved støttet arbejde yder Landsbyggefonden lån til lavere renter og fritagelse for indbetalinger.*

## Helhedsplanen for afdelingen

- Helhedsplanen omfatter hele afdelingen, der består af en samlet etagebebyggelse med 46 familieboliger og 5 erhvervslejemål.
- Lejlighederne fordeler sig på 7 opgange (én lejlighed med direkte adgang).
- Bebyggelsen er opført i 1938, 1939 og 1960.



*For at afdelingen vil være konkurrencedygtig i fremtiden, er der behov for et generelt løft og udbedring af de byggetekniske udfordringer i afdelingen.*

## Hvorfor skal der renoveres?

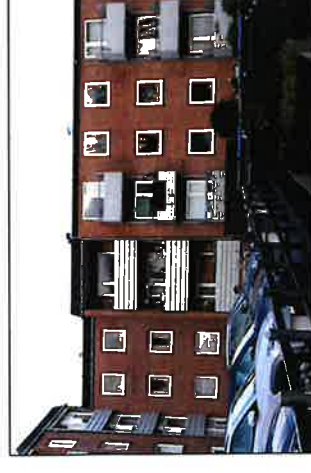
- Revner i kælderydervægge og betonvægge ved lyskasser.
- Let ydervæg med stålkassetter er ikke ventileret (Skansen).
- Vinduer og yderdøre er udskiftningsparate (fra før 1993).
- Tagrummet bør isoleres.
- Lejlighederne fremstår generelt i slidt og utidssvarende stand flere steder med små badeværelser og køkkener af ældre dato samt utilstrækkelig ventilation.
- Altaner ses flere steder med revner og rustne beslag (Skansen 6, 8 og 10 samt Østergade 6).
- Tekniske installationer er udtjente. Bl.a. har der været flere vandskader i vådrum.
- Udearealer fremstår uinspirerende



## Hvilke renoveringsarbejder gennemføres?

### Udvendigt

- Efterisolering af tagrum
- Udskiftning af sålbænke og udskiftning med facadebeklædning af fibercementplader (*Skansen*)
- Udskiftning af fuger i ydervægge af tegl (efter behov), udskiftning af sålbænk i naturstensskifer og opsætning af vedligeholdelsesfri stjern/udhæng (*Østergade*)
- Udskiftning af yderdøre og vinduer, der trænger
- Betonreparation af sokler og kældervægge
- Reparation af kældertrapper, revner i kældergulve, puds på kælderindervægge, terrændæk og flisebelægning.
- Nye altaner (*Skansen 8 og 10, 1.-3. sal. tv. og th., Skansen 6 st.-2. sal mf. og 3. sal tv, Østergade 6 st.tv., 1.-2. sal mf. og 3. sal th*)



## Hvilke renoveringsarbejder gennemføres?

### Indvendigt

- Alle boliger får ændret planudformningen i større eller mindre grad, pga. hhv.:
  - *Etablering af tilgængelighed*
  - *Udvidelse af badeværelser*
  - *Omdannelse af erhvervslejemål til boliger*
- Lyd- og brandsikring af etageadskillelse og lejlighedsskel
- Nye badeværelser
- Nye køkkener og inventar
- Malerarbejde af alle rum, der berøres af renoveringsarbejderne
- Nye entrédøre efter behov



## Hvilke renoveringsarbejder gennemføres?

### Trapperum

- Nedbrydning af eksisterende. Etablering af nye trapper og reposer, samt elevator og tilpasning af tag (*Skansen 6-8-10 og Østergade 6*)
- Reparation af ølandsfliser i trapperum (*Skansen*)
- Reparation af trappeopgange (*Østergade 8-12*)

### Fælleslokaler

- En del af lager ombygges til fællesrum
- Fælles vaskeri i kælder nedlægges. Tøjvask vil fremadrettet ske i hvert enkelt lejemål.



## Hvilke renoveringsarbejder gennemføres?

### Tekniske anlæg

- Etablering af balanceret mekanisk ventilation i alle boliger
- Renovering af el-, vand-, varme- og afløbsinstallationer i lejligheder
- 2 ombyggede varme og vandinstallationer i kælder

### Udearealer

- Omdisponering af udenomsarealer bl.a. for bedre tilgængelighed og parkering
- Oprentning af stensætning





## Økonomi

- Landsbyggefonden støtter renoveringen, men ikke alle typer renoveringsarbejder.
- Anlægsudgiften fordeles mellem støttede og ustøttede arbejder.
- Landsbyggefondens støtte består af renoveringsstøtte og driftsstøtte.
- Afdelingen forventer besparelser på den årlige drift og nedsættelse af henlæggelser.



## Økonomisk projektomfang (helhedsplan)

Anlægsudgifter	
Opretning af byggeskader, fællesarealer og genhusning (Ydelsesstøttet realkreditlån (Landsbyggefonden))	kr. 49.307.591
Ekstraordinære moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder (Ustøttet realkreditlån)	kr. 31.756.472
<b>Total anlægssum inkl. moms</b>	<b>kr. 81.064.063</b>

- De oplyste anlægsudgifter dækker også over håndværkerudgifter samt omkostninger. Alle beløb er inkl. moms.
- Landsbyggefonden yder støttet lån på cirka 49,3 mio. kr., hvilket svarer til cirka 61 % af den samlede anskaffelsessum.



## Finansiering (helhedsplan)

Huslejekonsekvens	
Årlig ydelse på ydelsestøttet realkreditlån, 3,6% (fordelagtigt lån ved Landsbyggefonden)	kr. 1.775.073
Årlig ydelse på udstøttet realkreditlån, 6% (alm. kreditforeningslån)	kr. 1.905.388
Driftslån fra Landsbyggefonden 15 år	kr. -2.537.048
Fritagelse for G/A-bidrag	kr. -193.868
Fritagelse for indbetaling af ydelser til Dispositionsfonden	kr. -43.843
Nedsættelse af henlæggelser (driftsbesparelser)	kr. -307.200
<b>Samlet huslejestigning for afdelingen</b>	<b>kr. 598.503</b>



## Finansiering (helhedsplan)

Den gennemsnitlige huslejekonsekvens som følge af renoveringen bliver følgende:

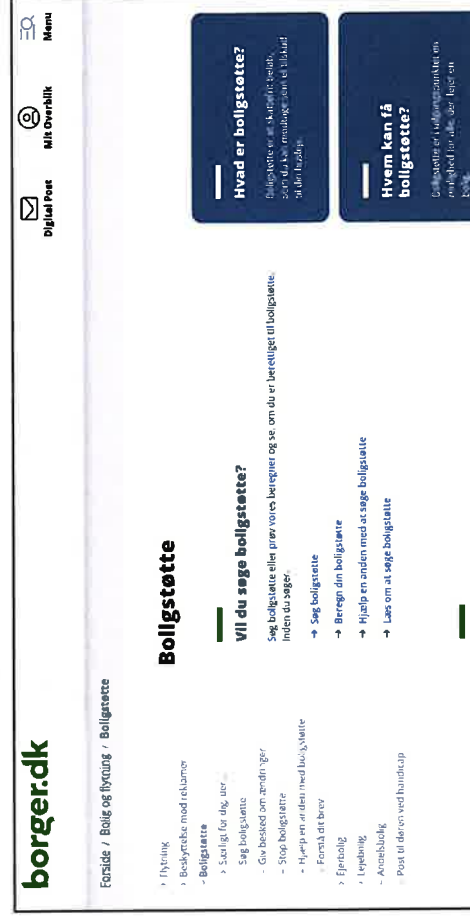
Huslejekonsekvens*	2026
Nuværende gennemsnitlige årlig husleje pr. m <sup>2</sup>	772 kr.
Forhøjelse af den gennemsnitlige årlige husleje pr. m <sup>2</sup>	145 kr.
Ny gennemsnitlig årlig husleje pr. m <sup>2</sup>	917 kr.

\* Uden evt. råderetssager

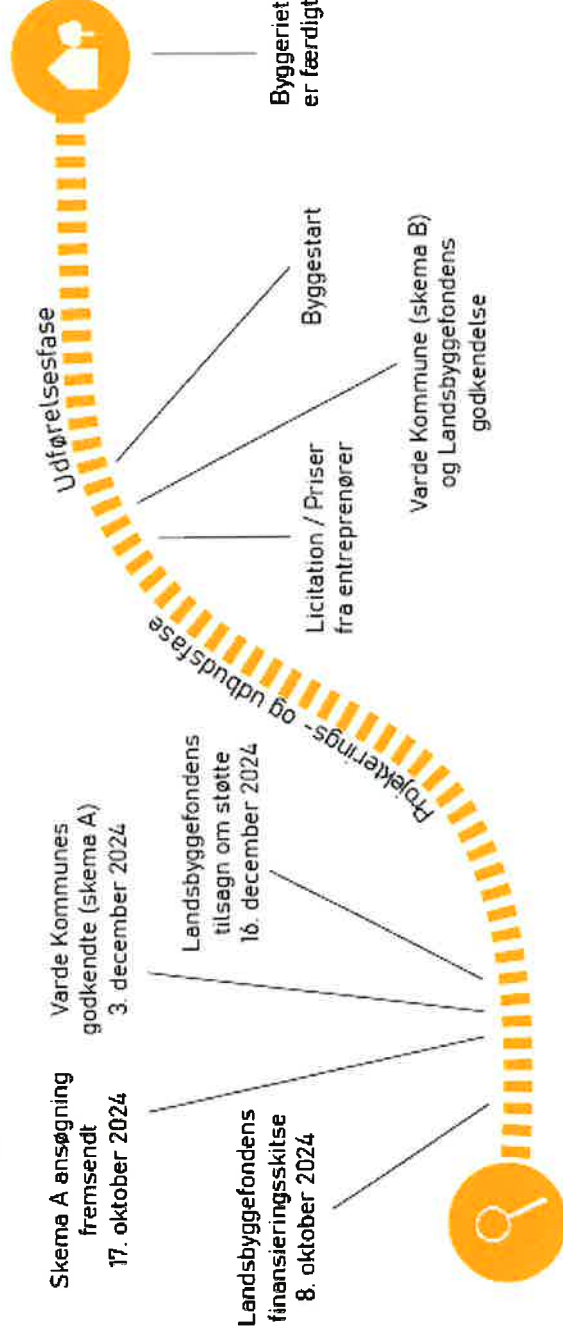
- Huslejestigningen som følge af renoveringen pr. m<sup>2</sup> er beregnet til **ca. 19 %**.
- I forbindelse med renoveringen sker en ensartning af huslejen, med udgangspunkt i den indbyrdes værdi.
- Ny husleje er beregnet i nutidsværdi og alene på renoveringsomkostninger/gældende husleje – eventuelle huslejestigninger som følge af fremtidige generelle prisstigninger og øgede driftsomkostninger er ikke indregnet.
- Fremover årlig forventet stigning i henlæggelserne på 5 %

## Boligstøtte

- Hvis 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.
- Vil du have en vejledende beregning af, hvor meget du kan få i boligstøtte, kan du gå ind på: [www.borger.dk/boligstoette](http://www.borger.dk/boligstoette) og klikke på "Beregn din boligstøtte", eller
- Kontakt Udbetaling Danmark på tlf. 7012 8063.



## Den videre proces



- Det tager lang tid at planlægge og gennemføre en helhedsplan og der er risiko for forskydninger i tid. Der er ikke to helhedsplaner der er ens. Huslejekonsekvenserne som følge af helhedsplanen ligger dog fast, når den er vedtaget.
- Licitationen kan betyde ændringer eller besparelser i projektet – i givet fald vil I blive orienteret herom på et opfølgingsmøde.
- Frem til renoveringens afslutning, vil der løbende blive udarbejdet nyhedsbreve med information om status på helhedsplanen.



## Genhusning

- Grundet den omfattende renovering og ombygning af afdelingens boliger herunder arbejder i både badeværelse og køkken, skal beboerne i alle boliger genhuses.
- I vil blive kontaktet af Elin inden for de kommende uger for afholdelse af første møde for afklaring af genhusning.
- Derefter vil Elin sørge for, løbende frem mod byggestart, at indkalde og afholde møder med jer hver især.
- Når du skal genhuses, har du mulighed for at få flyttehjælp.

Flytteprocessen vil overordnet foregå således:

- Flyttekasser stilles til rådighed af AAB Varde
- Beboerne pakker ned i flyttekasserne
- Flyttefolk flytter kasser til/fra ny genhusningsbolig/depot

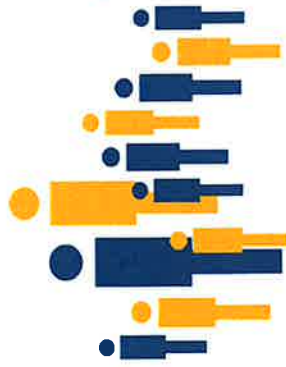
## Den videre proces

- Efter en eventuel godkendelse af projektet nedsættes et byggeudvalg
- I vil blive indkaldt til et **status- og orienteringsmøde**, forventeligt medio 2027



**Eventuelt**

**SPØRGSMÅL?**





## Afstemning om helhedsplanen

- Nedsættelse af stemmeudvalg
- Afstemning
- Resultat af afstemningen
  - FOR: 30 stemmer
  - IMOD: 2 stemmer
  - UGYLDIG: 0 stemmer



## Kontakt

- Har du spørgsmål til renoveringen, er du velkommen til at kontakte AAB Varde pr. mail eller telefon:

**Elin Lund**

Udlejningsansvarlig / Genhusning / Beboerservice

Tlf. 22 49 55 66

[el@aabvarde.dk](mailto:el@aabvarde.dk)

# Tak for i aften

