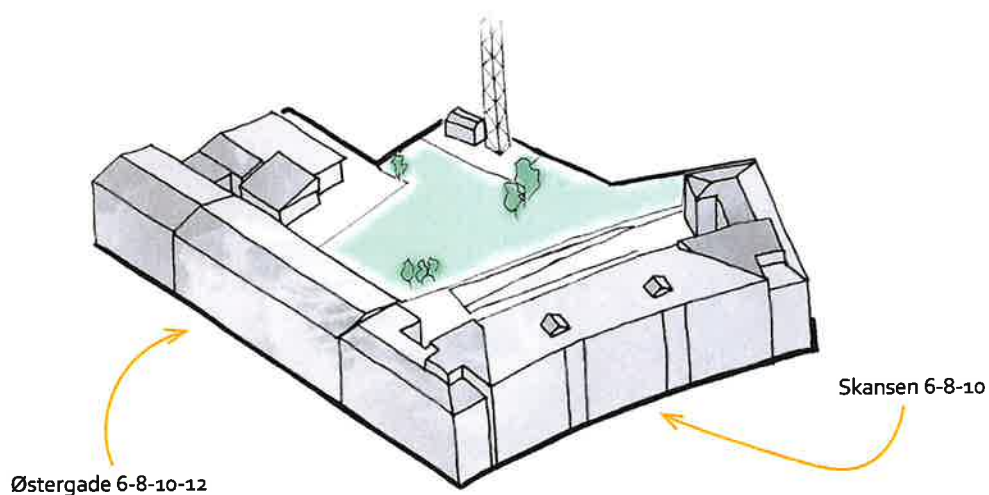


Helhedsplan for reovering af AAB Varde afd. 2

Informationsfolder

Til beboerne i afd. 2, Skansen og Østergade,
i forbindelse med afstemning om helheds-
planen for reoveringen i afdelingen

Februar 2026



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 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 drejer det sig særligt om udtjente installationer, vinduer og døre er udskiftningsparate, og manglende ventilation i lejlighederne, der skaber udfordringer med indeklima og fugt.

Samtidig fremstår boligerne i afdelingen generelt i nedslidt stand, flere med små og utidssvarende badeværelser og køkkener. Udvidelse af badeværelserne vil kræve en større ombygning og ændring af lejlighedernes planindretning.

Derudover ses der i afdelingen blandt andet manglende isolering i tagrum, revner i kældery-

dervægge og betonvægge ved lyskasser samt manglende ventilering af let ydervæg med stålkassetter.

Som led i fremtidssikringen af afdelingen ombygges flere lejemål samt erhvervsarealerne i stueplan til i alt 23 tilgængelighedsboliger. Dette betyder også, at flere opgange ombygges med adgang via elevator. Derudover udvides badeværelserne også i næsten alle lejemål.

De eksisterende erhvervslejemål i stueetagen på Skansen 8-10 omdannes til syv nye boliger. Dette betyder, at afdelingen efter renoveringen indeholder 53 boliger, hvoraf 35 boliger får niveaufri adgang enten direkte fra terræn eller via elevator.

På de følgende sider, kan du se de forskellige renoveringsarbejder for afdelingen.

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 oplystes renoveringsarbejderne, som bliver gennemført med helhedsplanen.

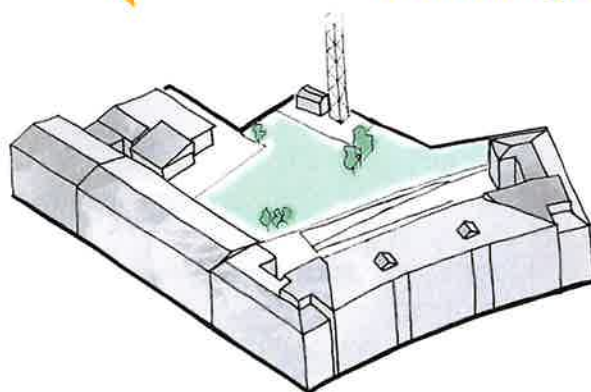
Skansen 6-8-10, Østergade 6-8-10-12:

Udvendige arbejder:

- Efterisolering af tagrum.
- Udskiftning af sålbænke og udskiftning med facadebeklædning af fibercementplader på Skansen.
- Udskiftning af fuger i ydervægge af tegl (efter behov), udskiftning af sålbænk i naturstensskifer og opsætning af vedligeholdelsesfri stern/udhæng på 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 på 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.

(Fortsættes på næste side)

53 lejligheder efter renoveringen



Indvendige arbejder:

- 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.

Tekniske anlæg

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

Fællesarealer:

- Nedbrydning af eksisterende trapperum. Etablering af nye trapper og reposer, samt elevator og tilpasning af tag i Skansen 6-8-10 og Østergade 6.
- Reparation af ølandsfliser i trapperum på Skansen.
- Reparation af trappeopgange på Østergade 8-12.
- En del af lager ombygges til fællesrum.
- Fælles vaskeri i kælder nedlægges. Tøjkask vil fremadrettet ske i hvert enkelt lejemål, læs mere herom i dit individuelle huslejbrev.

Udearealer:

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

Her er vist et eksempel på en fremtidig lejlighedsindretning. I dit individuelle huslejbrev kan du se, hvad helhedsplanen betyder for netop din bolig.

Etablering af tilgængelighed

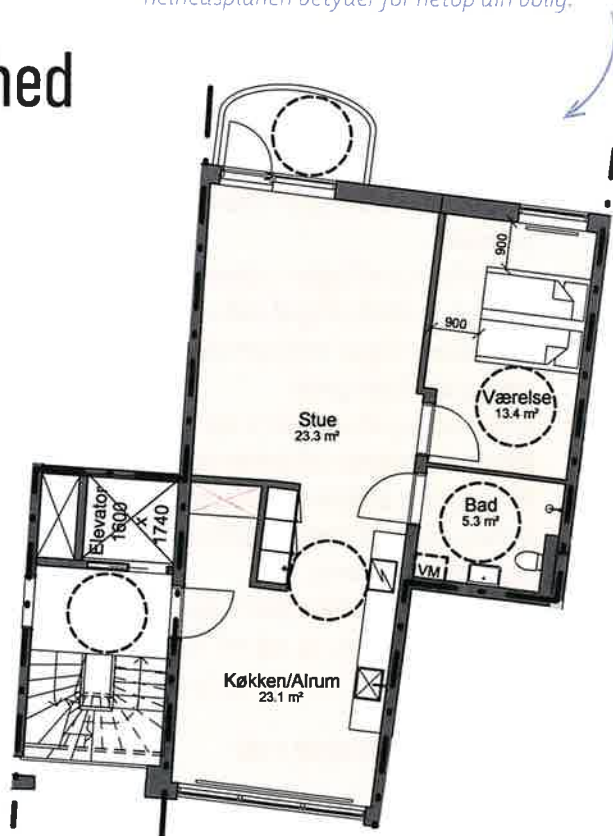
Som en del af afdelingens fremtidssikring etableres 23 tilgængelighedsboliger. Det vil sige, at boligerne indrettes, så de overholder Landsbyggefondens krav for tilgængelighed.

Det betyder, at der i forbindelse med renoveringen etableres nye trappeopgange med elevator på Østergade 6 samt Skansen 6, 8 og 10, for at sikre niveaufri adgangsforhold. Boligernes indretning ændres for at skabe den nødvendige ekstra plads særligt i badeværelse og køkken.

Omdisponeringen af boligerne og omdannelse af trapperummene medfører også, at der ændres på lejlighedskellene mellem boligerne.

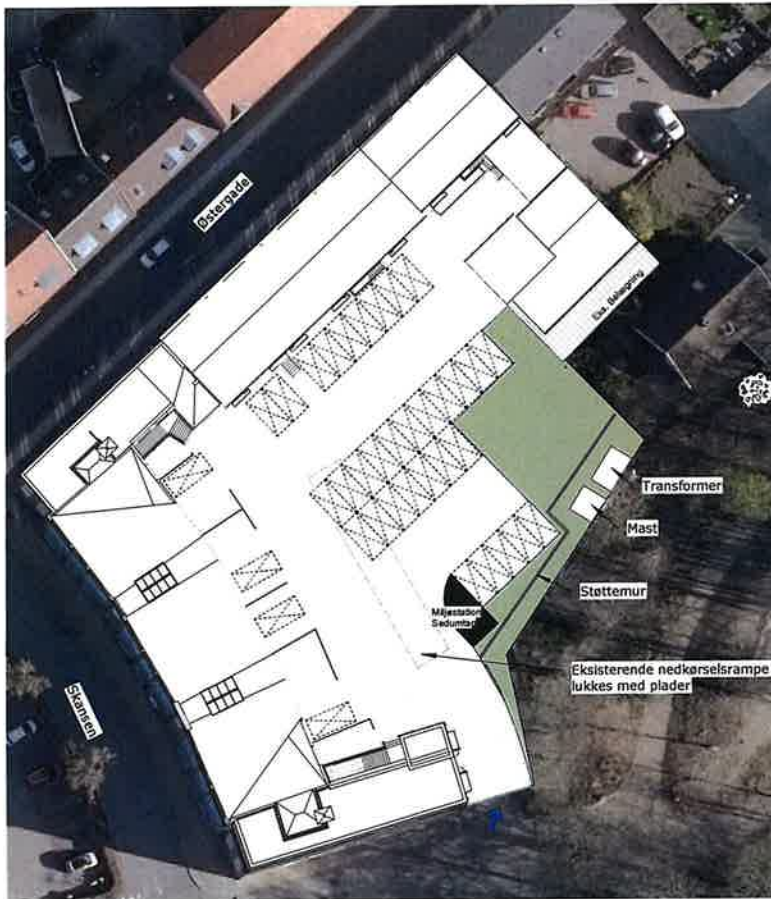
Der etableres tilgængelighed i:

- Skansen 8 + 10, st. + 1. + 2. + 3., tv./th. (16 stk.)
- Skansen 6 + Østergade 6, st. + 1. + 2., mf. (6 stk.)
- Østergade 6, st. th. (1 stk.)



Eksempel på en fremtidig indretning med tilgængelighed (Skansen 8, 1. th.)

Omdannelse af gårdrummet



Foreløbig skitse for den fremtidige indretning af gårdrummet.

I forbindelse med renoveringen af afdelingen sker der også en ændring af gårdrummet.

Der arbejdes på en afblænding af nedkørselsrampen til sikringskælderen, så dette areal i stedet kan anvendes til parkering. Afblænding af nedkørselsrampe beror på myndighedsgodkendelse.

Det forventes at der kan etableres i alt 36 parkeringspladser. En tilvækst på 27 pladser ift. eksisterende forhold.

Afdeling 2



Se huslejekonsekvensen for netop din bolig i dit individuelle huslejbrev.

Økonomi og huslejekonsekvens

Den samlede udgift til helhedsplanen er budgetteret til ca. 81,1 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. 49,3 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 fritagelse på ydelser, som afdelingen ellers skulle indbetale til dem. Alt dette for at 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 19% svarende til 145 kr. pr. m² årligt. Stigningen afhænger af omfanget af renoveringen i den enkelte bolig.

Den nuværende gennemsnitlige husleje for afdelingen er (2026): 772 kr. pr. m² årligt

Den fremtidige gennemsnitlige husleje for afdelingen er (2026): 917 kr. pr. m² årligt

Ovennævnte husleje er en foreløbig huslejeberregning anført i 2026-tal, så den kan sammenlignes med din nuværende husleje. Huslejen vil blive reguleret hvert år, hvilket betyder, at den - når helhedsplanen er gennemført - vil være tilsvarende højere.

Råderetssager

I afdelingen har enkelte boliger individuelle råderetssager på f.eks. køkken og badeværelse. Råderetssagerne bortfalder i forbindelse med renoveringen af lejlighederne, og ligeledes bortfalder tilknyttede råderetsbetalinger.

Genhusning

Grundet den omfattende renovering og ombygning af afdelingens boliger, herunder etablering af tilgængelighed, ombygning og udvidelse af badeværelser skal beboerne i alle boliger genhuses, mens renoveringsarbejderne står på.

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

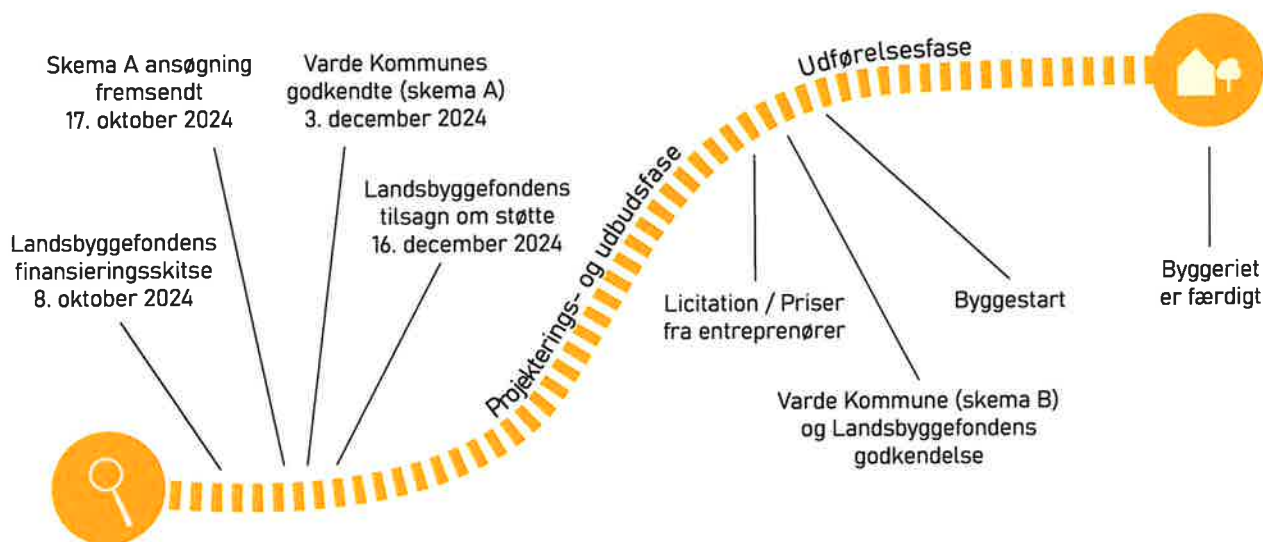
Du vil blive kontaktet af Elin Lund inden for de kommende uger for afholdelse af første møde i forhold til genhusning.

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

Procesplan

Nedenfor ses den foreløbige procesplan for helhedsplanen. Procesplanen bliver detaljeret og kvalificeret afhængig af byggeriets endelige omfang og politiske godkendelse.

Frem til renoverings 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 huslejeforhøringen 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 **tirsdag d. 24. marts 2026** og afgiv din stemme omkring helhedsplanen for renovering af afdeling 2, Skansen og Østergade.

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