



AAB Varde afd. 4 Helhedsplan

Ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning
Mandag d. 8. september 2025





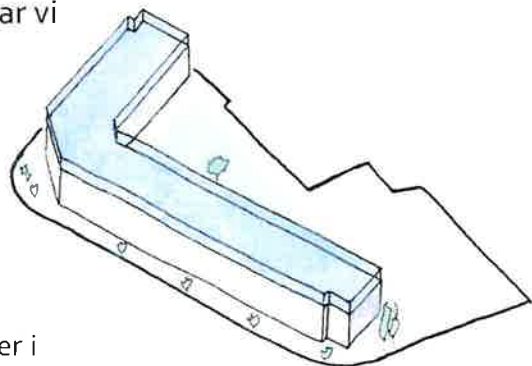
Dagsorden

- 1) Velkomst
- 2) Valg af dirigent
- 3) Vag af stemmeoptæller
- 4) Orientering om helhedsplanen
- 5) Orientering om fortætningen med 12 boliger i ny tagetage
- 6) Afstemning om godkendelse af helhedsplan inklusiv fortætning
- 7) Evt.



Siden sidst – Fortætningsprojekt

- Muligheden for at etablere en ny tagetage med 12 nye boliger er blevet undersøgt.
- Det har vist sig, at det godt kan lade sig gøre.
- På baggrund af den positive stemning overfor idéen ved informationsmødet samt fordelene listet nedenfor, har vi indarbejdet det i helhedsplanen.
- Fordele ved en ny tagetage med nye boliger:
 - Nyt tag, der kræver mindre vedligehold i nærmeste fremtid (10-20 år)
 - Flere beboere i afdelingen til at dele udgifterne mellem
 - Mulighed for ansøgning om midler til forbedringsarbejder i den eksisterende afdeling





Hvad er en helhedsplan?

- En helhedsplan er en samlet plan for en gennemgribende reovering af en boligafdeling.
- Der kan opnås økonomisk støtte til dele af reoveringen hos Landsbyggerfonden.
- For at opnå støtte fra Landsbyggerfonden, er det forudsat, at helhedsplanen lever op til Landsbyggerfondens 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.

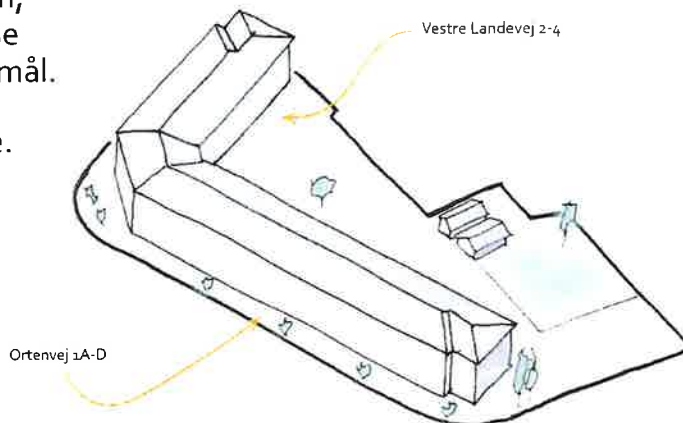
Hvilken økonomisk støtte giver Landsbyggerfonden??

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



Helhedsplanen for afdelingen

- Helhedsplanen omfatter hele afdelingen, der består af en samlet etagebebyggelse med 34 familieboliger og 1 erhvervslejemål.
- Lejlighederne fordeler sig på 6 opgange.
- Bebyggelsen er opført i 1948.



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?

- Kælderen er fugtig og i dårlig stand med bl.a. revner i gulv, lofter og vægge samt utilstrækkelig ventilation.
- Kompakte facader og manglende isolering medfører kuldebroer og fugtige ydervægge.
- Vinduer og yderdøre er udskiftningsparate (1978).
- Tagrummet bør isoleres.
- Lejlighederne fremstår generelt i slidte og utidssvarende stand med små badeværelser og køkkener (1988) samt utilstrækkelig ventilation.
- Flere tekniske installationer er udtjente.
- Udearealer fremstår uninspirerende, domineret af asfalt.





Hvilke renoveringsarbejder gennemføres?

Udvendigt

- Ny skalmur på gavlene og ny skalmuret facade imod baggård
- Reparation af stålbeklædning på facade mod vej
- Udskiftning af vinduer og yderdøre
- Udbedring af kælder med reparation af puds og etablering af mekanisk udluftning
- Nedbrydning af trappeopgange for etablering af nye med elevator
- Tilpasning af taget ved nye opgange
- Etablering af dørtelefonanlæg





Hvilke renoveringsarbejder gennemføres?

Indvendigt

- Alle boliger ombygges med ændring af planløsningen
 - Etablering af tilgængelighed i 30 boliger
 - Omdannelse af erhvervslejemål til bolig
 - Opdeling af Ortenvej 1A stuen til to lejemål
- Lyd- og brandsikring af etagedæk inkl. nye gulve
- Nye badeværelser
- Nye køkkener
- Nye gipslofter
- Malerarbejde i berørte rum





Hvilke renoveringsarbejder gennemføres?

Tekniske anlæg

- Etablering af balanceret ventilation inkl. emhætte
- Opgradering af elinstallationer
- Opgradering af varmeanlæg ekskl. blandesløjfe
- Opgradering af vandinstallationer
- Opgradering af spildevandsinstallationer inkl. faldstamme
- Udskiftning af kloaker og separering

Udearealer

- Etablering af arealer/faciliteter til sociale aktiviteter
- Nye belægnings til elevator



Ændring af gårdrummet

Arealerne nær bygningen indrettes med grønne elementer samt områder til ophold og leg.

Bilparkering samles og flyttes væk fra bygningen, tættest på vejen.

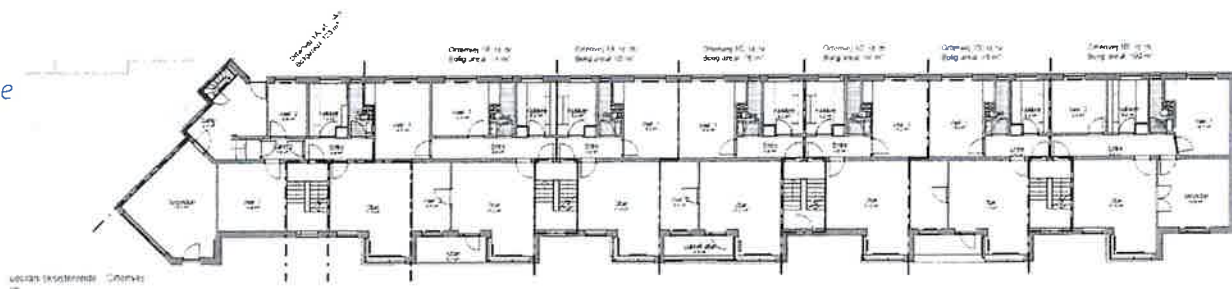
Ekstra parkering, som følge af fortætningsprojektet, kan placeres på nabogrunden, da det påtænkes at købe hele eller dele af grunden.



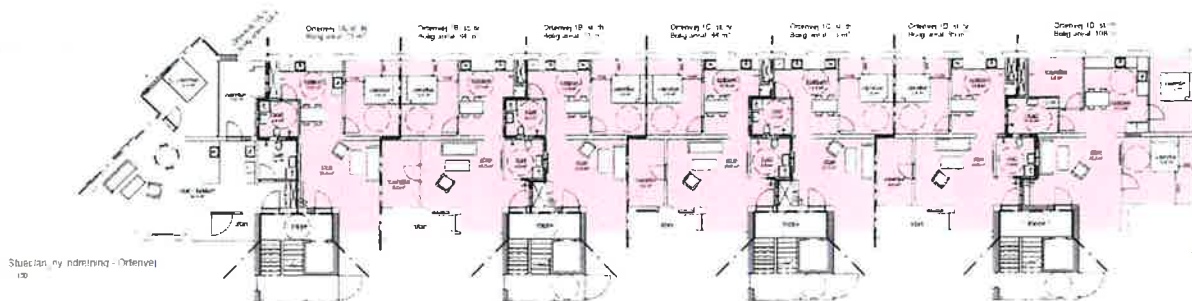


Indretning – Stueplan

Eksisterende indretning



Fremtidig indretning





Indretning – Øvre etager

Eksisterende indretning

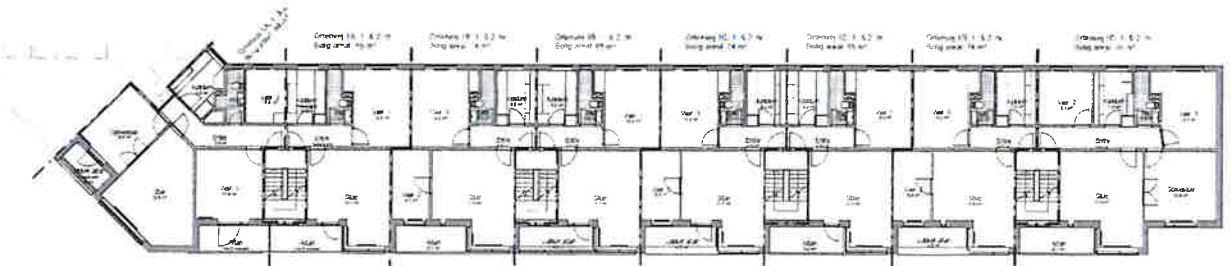


Fig 2 K&S plan eksisterende Ørtorvej

Fremtidig indretning

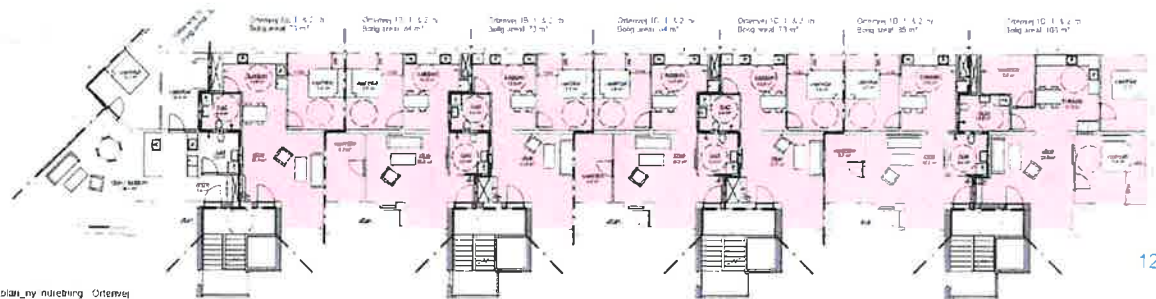
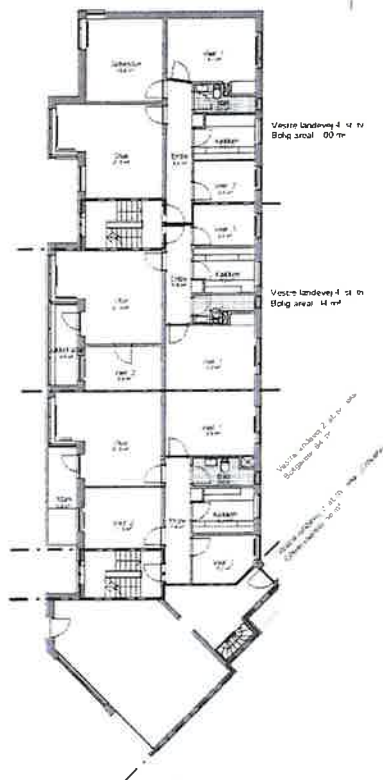


Fig 2 K&S plan ny indretning Ørtorvej

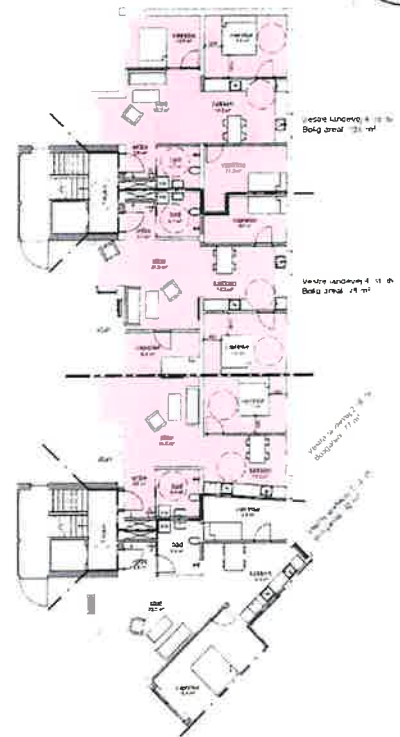
Indretning - Stueplan

Eksisterende indretning



eksisterende - Vestre Landevej

Fremtidig indretning

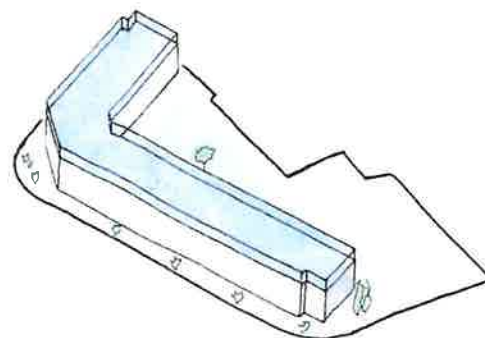


Stueplan, ny indretning - Vestre Landevej



Fortætningsprojekt – boliger i ny tagetage

- De 12 nye boliger i tagetagen vil indretningsmæssigt være sammenlignelige med de underliggende etager.
- På baggrund af den positive stemning overfor idéen ved informationsmødet samt fordelene listet nedenfor, har vi indarbejdet det i helhedsplanen.
- Fordele ved en ny tagetage med nye boliger:
 - Nyt tag, der kræver mindre vedligehold i nærmeste fremtid (10-20 år)
 - Flere beboere i afdelingen til at dele udgifterne mellem
 - Mulighed for ansøgning om midler til forbedringsarbejder i den eksisterende afdeling (op til 173.000 kr. pr. ny bolig)





Hvad betyder fortætningen for finansieringen?

Overskud fra "grundsalg" og fortætningspuljemidlerne vil bidrage til finansiering af følgende forbedringsarbejder:

- Afdelingens andel af nyt velisoleret tag



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 og finansiering (helhedsplan inkl. nyt tag)

Anlægsudgifter	
Opretning af byggeskader, fællesarealer og genhusning	kr. 39.891.558
Ekstraordinære moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder	kr. 29.874.753
Total anlægssum inkl. moms	kr. 69.766.311

- De oplyste anlægsudgifter dækker også over håndværkerudgifter samt omkostninger. Alle beløb er inkl. moms.
- Landsbyggefonden yder støttet lån på cirka 39,9 mio. kr., hvilket svarer til cirka 57 % af den samlede anskaffelsessum.



Huslejekonsekvens (helhedsplan inkl. nyt tag)

Huslejekonsekvens		
Årlig ydelse på ydelsesstøttet realkreditlån, 3,6% (fordelagtigt lån ved Landsbyggefonden)	kr.	1.436.096
Årlig ydelse på ustøttet realkreditlån, 6% (alm. kreditforeningslån)	kr.	1.607.925
Driftslån fra Landsbyggefonden 15 år	kr.	-1.876.000
Fritagelse for G/A-bidrag	kr.	-169.655
Fritagelse for indbetaling af ydelser til Dispositionsfonden	kr.	-15.100
Nedsættelse af henlæggelser (driftsbesparelser)	kr.	-332.300
Samlet huslejestigning for afdelingen	kr.	650.966





Huslejekonsekvens (helhedsplan inkl. nyt tag)

Den gennemsnitlige huslejekonsekvens som følge af renoveringen bliver følgende:

Huslejekonsekvens*		2025	2024
Nuværende gennemsnitlige årlig husleje pr. m ²	kr.	650	5
Forhøjelse af den gennemsnitlige årlige husleje pr. m ²	kr.	229	100 %
Ny gennemsnitlig årlig husleje pr. m ²	kr.	879	

* Uden evt. råderetssager

- Huslejestigningen som følge af renoveringen pr. m² er beregnet til **35 %**.
- 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 %

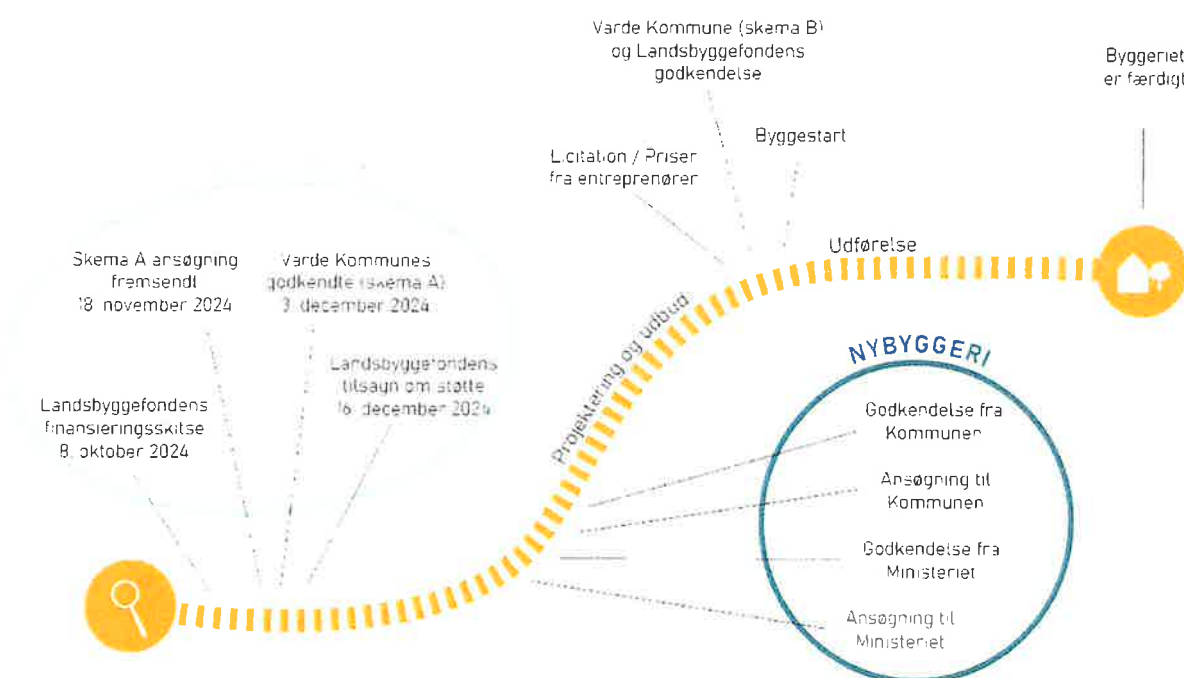


Boligstøtte

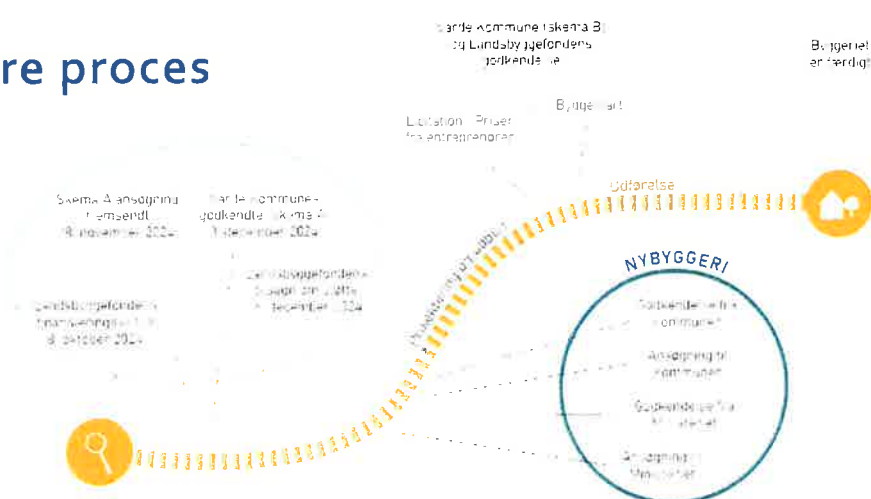
- Hvis du i dag modtager boligstøtte, vil huslejen på din bolig også have indflydelse på din støtte.
- Det er kun Udbetaling Danmark, der kan beregne din individuelle boligstøtte, da støtten afhænger af dine private økonomiske forhold.
- Vil du have en vejledende beregning af, hvor meget du kan få i boligstøtte, kan du gå ind på: www.borger.dk/boligstøtte og klikke på "Beregn din boligstøtte", eller
- Kontakte Udbetaling Danmark på tlf. 7012 8063.



Den videre proces



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 2026





Spørgsmål

SPØRGSMÅL?





Afstemning om helhedsplanen inkl. fortætning

Ved godkendelse af helhedsplanen inkl. fortætning godkendes også, at de nye boliger sammenlægges med den eksisterende afdeling 4, og at fortætningspuljemidlerne anvendes til afdelingens andel af nyt velisoleret tag.

- Afstemning

- Resultat af afstemningen
 - FOR:
 - IMOD:
 - UGYLDIG:



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

Tak for i aften

