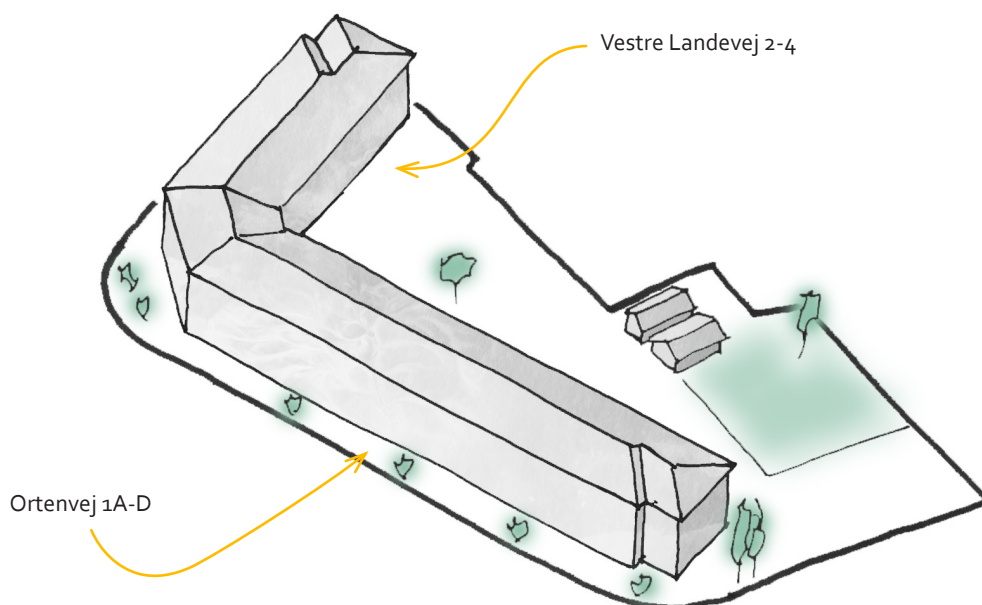


Helhedsplan for renovering af AAB Varde afd. 4

Informationsfolder

Til beboerne i afd. 4, Vestre Landevej og
Ortenvej, i forbindelse med afstemning om
helhedsplanen for renoveringen i afdelingen

April 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 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 kompakte ydervægge og gavle med manglende isolering, der skaber udfordringer med kuldebroer 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 flere udtjente tekniske installationer, manglende

isolering i tagrum samt revner, pudsafskalninger og fugt i kælderen. Vinduer/yderdøre er udskiftningsparate og der opleves generelt problemer med fugt og indeklima.

Som led i fremtidssikringen af afdelingen ombygges 30 boliger til tilgængelighedsboliger. Dette betyder også, at alle opgange ombygges med adgang via elevator.

Det eksisterende erhvervslejemål på Vestre Landevej 2, st. th. omdannes til en ny bolig, og lejemålet på Ortenvej 1A, st. opdeles i to lejligheder. Dette betyder, at afdelingen efter renoveringen indeholder 36 boliger.

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?

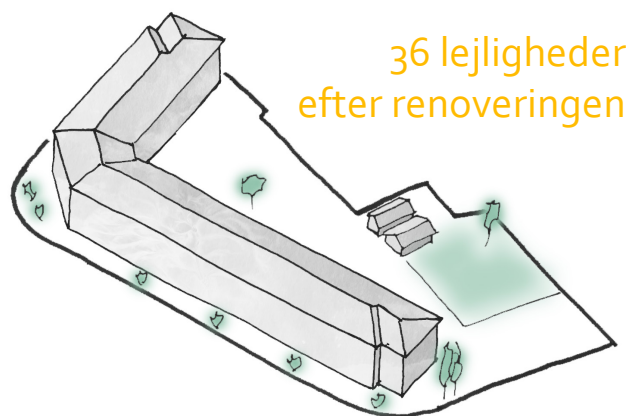
Landsbyggefonden fungerer som en form for fælles "hjælpekasse" for de almene boligorganisationer. Landsbyggefonden får sine indtægter fra de almene boligafdelinger, som er færdige med at betale kreditforeningslån og hvor huslejen nu i stedet sendes til blandt andet Landsbyggefonden. Landsbyggefonden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

Hvad omfatter helhedsplanen?

Nedenfor oplyses renoveringsarbejderne, som bliver gennemført med helhedsplanen.

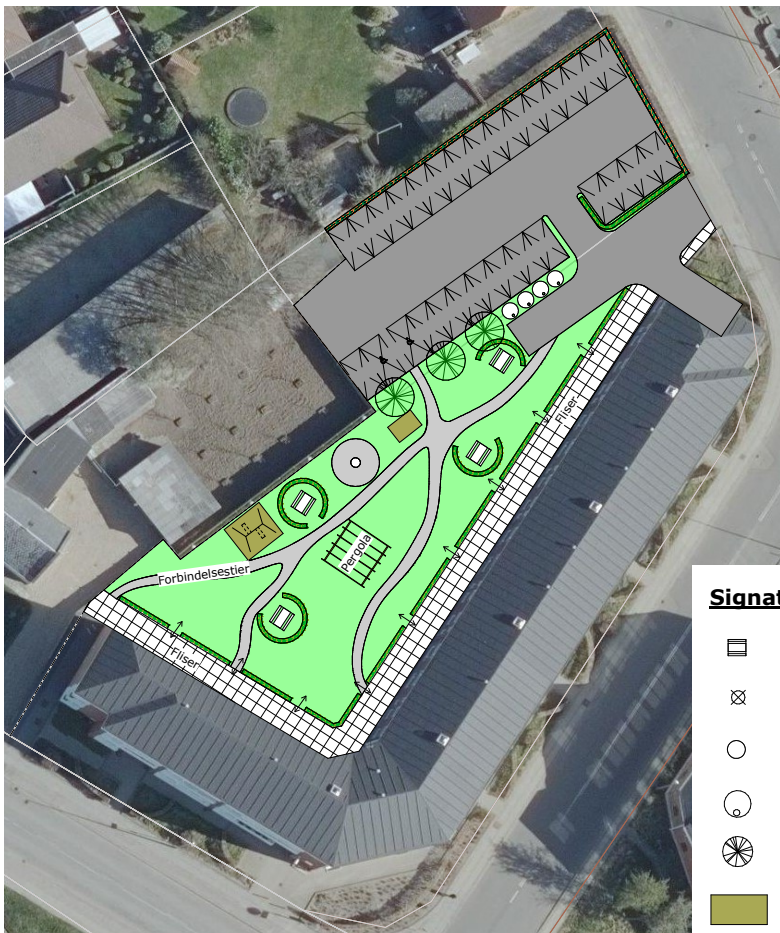
Ortenvej 1A-D, Vestre Landevej 2-4:

- Ny skalmur på gavlene og ny skalmuret facade imod baggård
- Reparation af stålbeklædning på facade mod vejen
- 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 herunder tilpasning af taget og etablering af dørtelefonlæg
- Alle boliger ombygges med ændring af planløsningen pga. etablering af tilgængelighed i 30 boliger, omdannelse af erhvervslejemål til bolig og opdeling af lejemålet Ortenvej 1A st. til to lejemål
- I boligerne udføres lyd- og brandsikring af etagedæk inkl. nye gulve
- Etablering af nye badeværelser og køkkener
- Nye gipslofter



- Malerarbejde i berørte rum
- Etablering af balanceret ventilation inkl. emhætte i alle boliger
- Opgradering af tekniske installationer herunder elinstallationer, varmeanlæg, vandinstallationer og spildevandsinstallationer inkl. faldstammer
- Kloaker udskiftes og separeres
- Etablering af arealer/faciliteter til sociale aktiviteter i baggården
- Nye belægninger til elevator

Omdannelse af gårdrummet












Foreløbig skitse for den fremtidige indretning af gårdrummet.

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

Arealerne nærmest bygningen, der i dag anvendes til parkering, indrettes med grønne elementer samt områder til ophold og leg.

Al bilparkering samles og flyttes væk fra bygningen, så det i fremtiden vil være placeret tættest på Ortenvej.

Signaturer:

-  Bord & bænkesæt i delvis lukkede gårdhave
-  Flagstang
-  Bål-/Grillsted
-  Molok
-  Træ
-  Sandkasse
-  Gyngestativ med sikkerhedsunderlag
-  Parkeringsplads
-  Handicap parkering

Afdeling 4



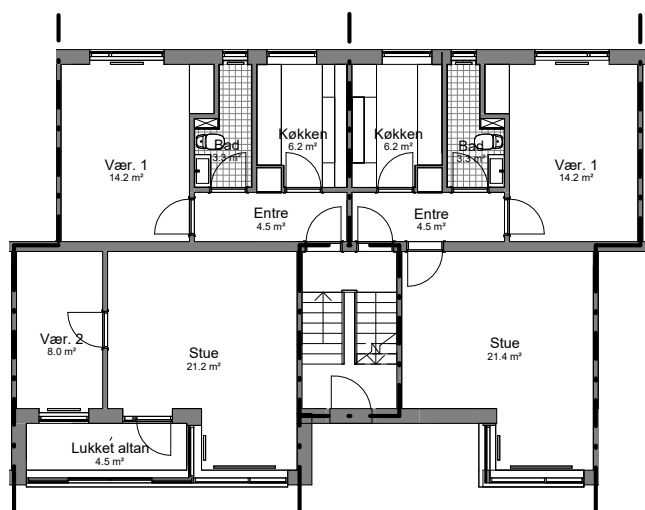
Etablering af tilgængelighed

Som en del af afdelingens fremtidssikring omformes 30 boliger til tilgængelighedsboliger. Det vil sige, at boligerne indrettes med ekstra god plads særligt i køkken og badeværelse samt med forbedrede adgangsforhold.

Det betyder, at der i forbindelse med renoveringen etableres nye trappeopgange med elevator, udenpå den eksisterende bygningsform, og at

boligernes indretning ændres for at skabe den nødvendige ekstra plads i både badeværelse og køkken.

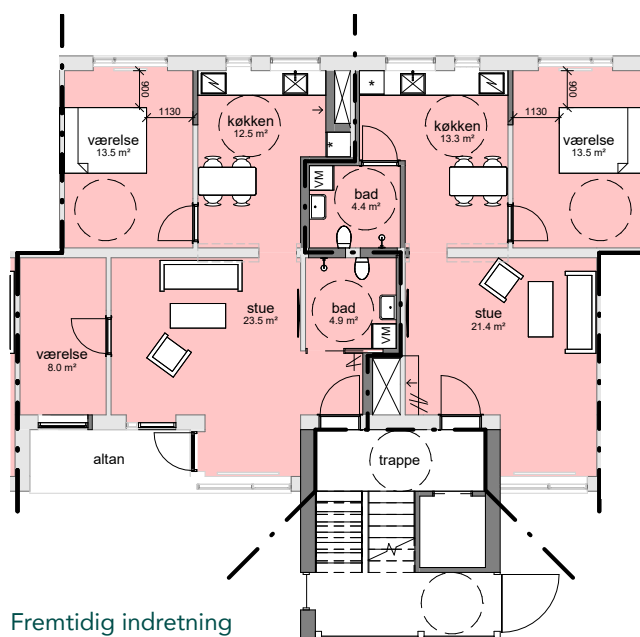
Den ekstra plads i boligerne skabes ved, at arealer fra de nuværende små badeværelser tillægges køkkenet, og pladsen fra de nuværende trappeopgange tillægges boligerne og udnyttes til etablering af ny entré og nyt badeværelse.



Ekstisterende indretning
Ortenvej 1C, stuen

Her er vist et eksempel på ombygning af lejlighederne i en gang.

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



Fremtidig indretning
Ortenvej 1C, stuen

Se huslejekonsekvensen for netop din bolig i dit individuelle huslejbrev.

Økonomi og huslejekonsekvens

Den samlede udgift til helhedsplanen er budgetteret til ca. 66,7 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. 39,9 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 35% svarende til 229 kr. pr. m² årligt. Stigningen afhænger af omfanget af renoveringen i den enkelte bolig.

Den nuværende gennemsnitlige husleje for afdelingen er (2025): 650 kr. pr. m² årligt

Den fremtidige gennemsnitlige husleje for afdelingen er (2025): 879 kr. pr. m² årligt

Ovennævnte husleje er en foreløbig huslejebe-regning 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.

Genhusning

Grundet den omfattende renovering og ombygning af afdelingens boliger, herunder etablering af tilgængelighed, 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

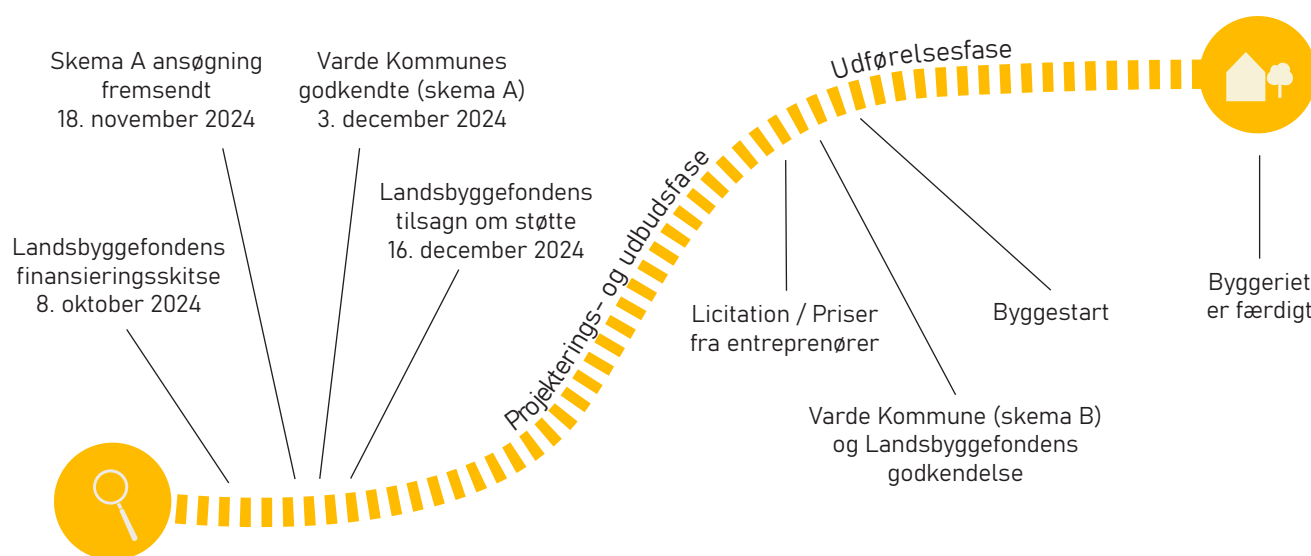
kommende uger for afholdelse af første møde i forhold til genhusning.

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 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 4, Ortenvej og Vestre Landevej. 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