

AAB Varde afd. 6

Helhedsplan

Ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning
d. 15. maj 2025



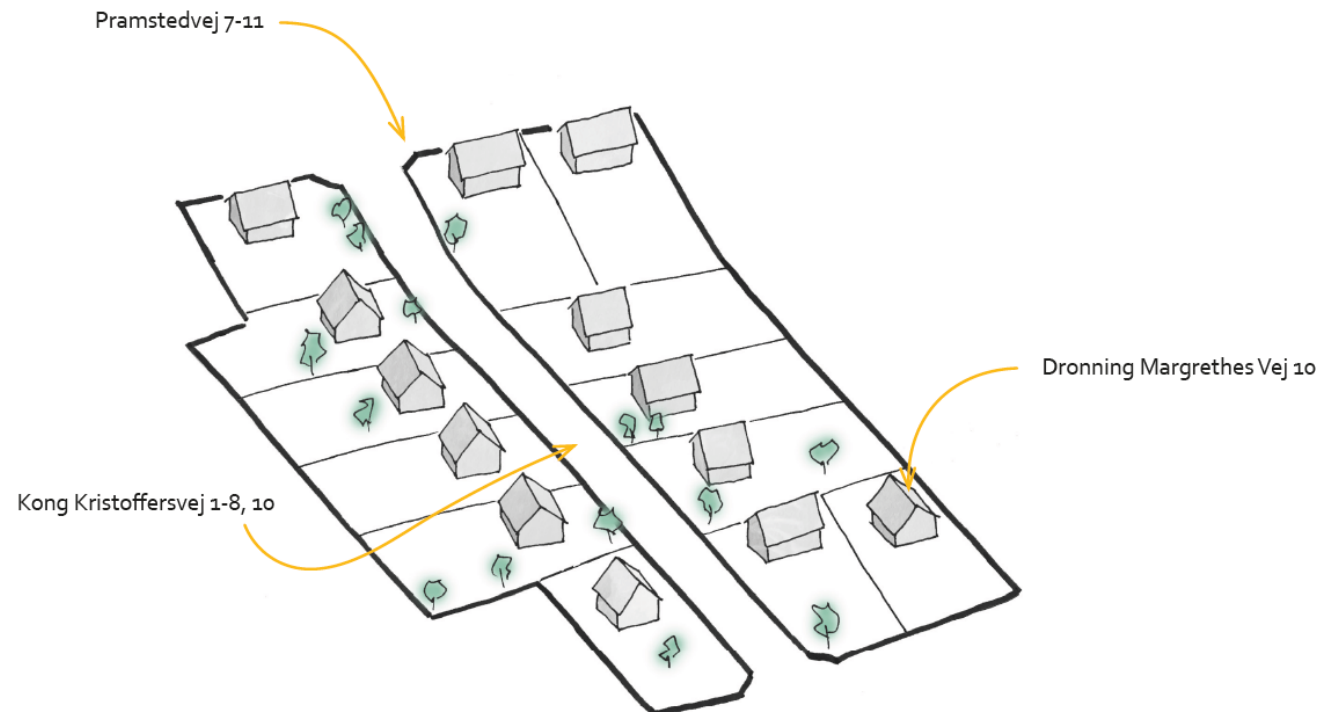


Dagsorden

- 1) Velkomst *v/Michael Kornager*
- 2) Valg af dirigent
- 3) Valg af stemmeoptæller
- 4) Orientering om helhedsplanen og de ekstraordinære arbejder *v/Martin Holst*
- 5) Orientering om fortætning med 10 boliger i et plan *v/Martin Holst*
- 6) Afstemning om godkendelse af helhedsplanen
- 7) Afstemning om godkendelse af fortætningsplan
- 8) Evt.

Helhedsplanen for afdelingen

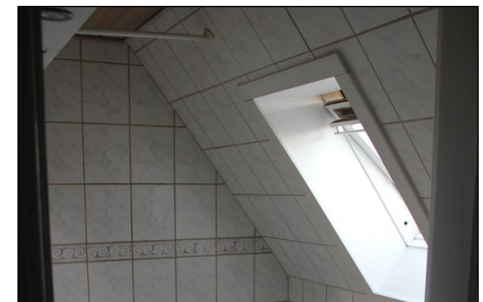
- Afdelingen består af 13 fritliggende huse, som er opført i 1953 og ligner hinanden meget i udførelse og bygningstype, men har også enkelte forskelle i bl.a. indretning:



Hvorfor skal der renoveres?

- De tekniske installationer er udtjente
- Der forekommer indeklima- og fugtproblemer i boligerne
- Nogle af boligerne har kun badeværelse i kælderplan og toilet på 1. sal
- Revner/skade i sokkel/lyskasser og kældertrapper og revner i kældergulv
- Begyndende nedbrydning af udvendig træbeklædning
- Begyndende afskalning af tagplader
- Vinduer/døre er udskiftningsparate

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



Hvilke renoveringsarbejder gennemføres?

Boligens ydre

- Nyt tag inkl. lægter og undertag, nye tagrender og nedløb samt udskiftning af stern og vindskeder
- Efterisolering af tagrum og skråvægge (175mm → 350mm isolering)
- Nye ovenlys og etablering af kviste ved badeværelser
- Udskiftning af træbeklædning på gavle
- Udskiftning af fuger i murværk
- Forsatsvægge i celotex og træ fjernes på indvendig side af ydervæggene samt opsætning af nye Multipor forsatsvægge eller ny udvendig beklædning
- Nye vinduer og yderdøre inkl. malerreparationer indv.
- Betonreparationer af lyskasser og kældertrapper samt asfaltering af kælderydervægge samt drænplader

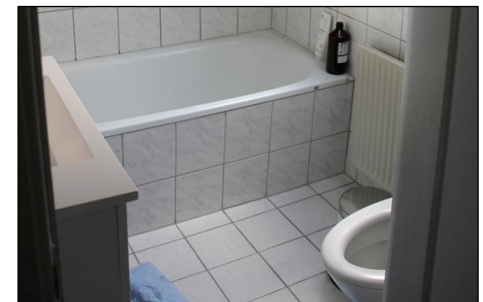
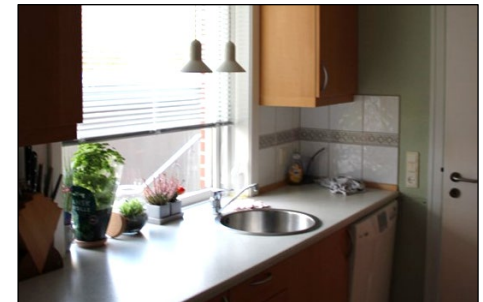
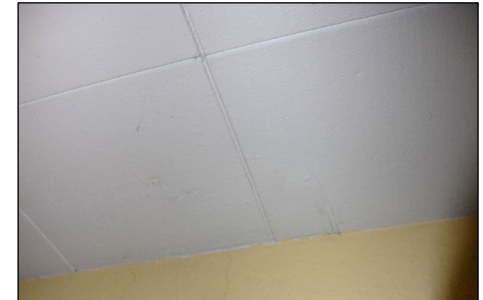




Hvilke renoveringsarbejder gennemføres?

Boligens indre

- Nye udvidede badeværelser på 1. sal + etablering af kvist
- Nedbrydning af badefaciliteter i kældere
- Nye gulvbelægninger i hele boligen
- Nye køkkener inkl. hårde hvidevare
- Nye indvendige døre
- Udskiftning af gamle radiatorer
- Demontering af lofter i celotex og trælistre, erstattes med nye gipslofter
- Opdatering af overflader på indvendige skillevægge, så boligen fremstår nyrenoveret
- Nye loftlemme med stiger
- Betonreparation af indvendige kældervægge
- Nyt betongulv i kældere med 150 mm isoleringsplader



Hvilke renoveringsarbejder gennemføres?

Tekniske anlæg

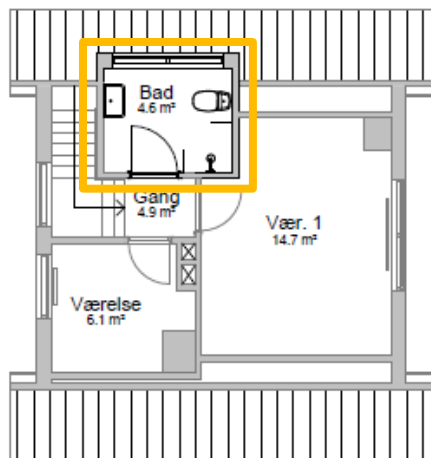
- Etablering af grundvandspumpebrønd inkl. pumpe
- Etablering af omfangsdræn
- Opgradering af varmeinstallationer
- Opgradering af vandinstallationer
- Opgradering af elinstallationer e nye el-tavler og udskiftning af nødvendige el-ledninger
- Etablering af balanceret ventilation i hver bolig (Genvex anlæg)
- Nye afløb i jord (terræn)
- Nye faskiner

Udearealer

- Reetablering af haver efter gravearbejde omkring boligerne
- Nye terrasser



Udvidelse af badeværelse på 1. sal



Type 1:

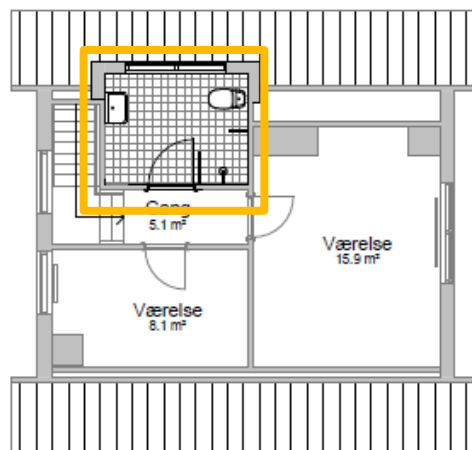
Kong Kristoffersvej 1
(spejlvendt)

Kong Kristoffersvej 2

Kong Kristoffersvej 5
(spejlvendt)

Kong Kristoffersvej 6

Kong Kristoffersvej 10



Type 2:

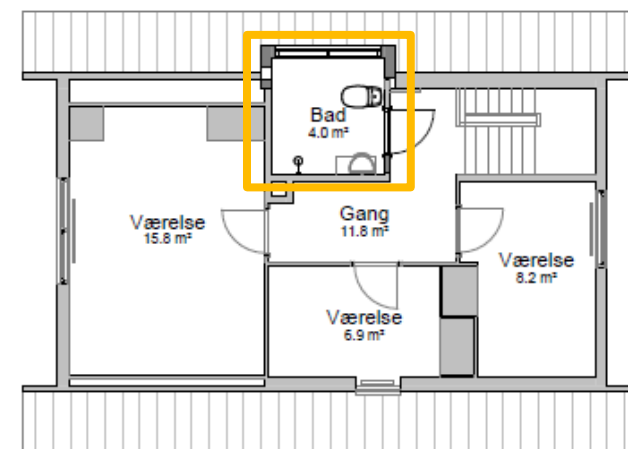
Pramstedvej 11

Kong Kristoffersvej 3

Kong Kristoffersvej 4

Kong Kristoffersvej 8

Dr. Margrethes Vej 10



Type 3:

Kong Kristoffersvej 7

Pramstedvej 7

Pramstedvej 9



Økonomisk projektomfang (helhedsplan)

Anlægsudgifter		
Opretning af byggeskader og genhusning	kr.	9.135.585
Ekstraordinære moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder	kr.	19.381.693
Total anlægssum inkl. moms	kr.	28.517.277

- De oplyste anlægsudgifter dækker også over håndværkerudgifter samt omkostninger. Alle beløb er inkl. moms.
- Landsbyggefonden yder støttet lån på cirka 9,1 mio. kr., hvilket svarer til cirka 32 % af den samlede anskaffelsessum.



Finansiering (helhedsplan)

Finansiering		
Ydelsesstøttet realkreditlån (Landsbyggefonden)	kr.	9.135.585
Ustøttet realkreditlån	kr.	17.602.993
Henlæggelser	kr.	1.778.700
I alt finansiering	kr.	28.517.277



Finansiering (helhedsplan)

Huslejekonsekvens		
Årlig ydelse på ydelsesstøttet realkreditlån, 3,6% (fordelagtigt lån ved Landsbyggefonden)	kr.	328.881
Årlig ydelse på ustøttet realkreditlån, 6% (alm. kreditforeningslån)	kr.	1.056.180
Løbende tilskud fra Landsbyggefonden (jf. finansieringsskitse)	kr.	-615.000
Fritagelse for G-bidrag	kr.	-76.920
Fritagelse for indbetaling af ydelser til Dispositionsfonden	kr.	-12.716
Betaling af underskud fra tidl. år	kr.	-31.416
Nedsættelse af henlæggelser (besparelse på drift)	kr.	-229.000
Samlet huslejestigning for afdelingen	kr.	420.009



Huslejekonsekvens (helhedsplan)

Den gennemsnitlige huslejekonsekvens som følge af renoveringen bliver følgende:

Huslejekonsekvens*		2025
Nuværende gennemsnitlige årlig husleje pr. m ²	kr.	756
Forhøjelse af den gennemsnitlige årlige husleje pr. m ²	kr.	313
Ny gennemsnitlig årlig husleje pr. m ²	kr.	1.069

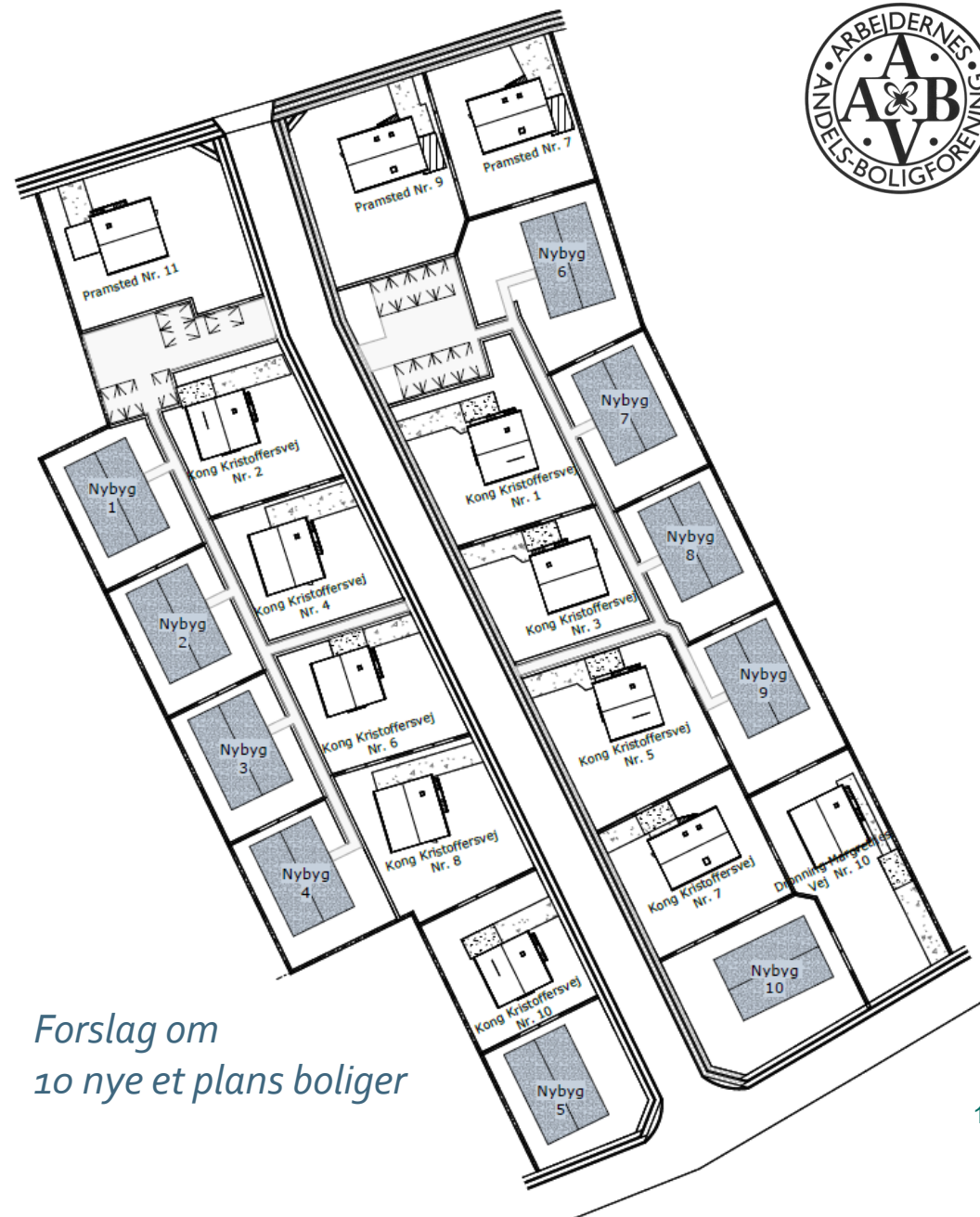
* Uden evt. råderetssager

- Huslejestigningen som følge af renoveringen pr. m² er beregnet til **41 %**.
- 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 stigning i henlæggelserne på 6 %

Orientering om fortætning

Grund Opgørelse

Adresse	Eks. areal	Nyt areal
Pramstedvej 7	860	407 m ²
Pramstedvej 9	891	515 m ²
Pramstedvej 11	805	557 m ²
Kong Kristoffersvej 1	767	477 m ²
Kong Kristoffersvej 2	702	409 m ²
Kong Kristoffersvej 3	741	375 m ²
Kong Kristoffersvej 4	742	393 m ²
Kong Kristoffersvej 5	734	480 m ²
Kong Kristoffersvej 6	742	386 m ²
Kong Kristoffersvej 7	744	422 m ²
Kong Kristoffersvej 8	807	457 m ²
Kong Kristoffersvej 10	738	366 m ²
Dronning Margrethes vej 10	725	486 m ²
Ny bolig 1		331 m ²
Ny bolig 2		309 m ²
Ny bolig 3		307 m ²
Ny bolig 4		333 m ²
Ny bolig 5		342 m ²
Ny bolig 6		455 m ²
Ny bolig 7		326 m ²
Ny bolig 8		322 m ²
Ny bolig 9		362 m ²
Ny bolig 10		442 m ²



Forslag om
10 nye et plans boliger



Hvad betyder fortætningen for finansieringen?

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

- Nye gulvbelægninger i hele boligen
- Nye terrasser
- Nye el-tavler og udskiftning af nødvendige el-ledninger
- Nye afløb i jord (terræn)
- Nye faskiner
- Nye køkkener inkl. hårde hvidevare
- Opdatering af overflader på indvendige skille vægge, så boligen fremstår nyrenoveret
- Nye indvendige døre
- Udskiftning af gamle radiatorer



Finansiering

(helhedsplan inkl. finansiering fra fortætning)

Finansiering			
Ydelsesstøttet realkreditlån (Landsbyggefonden)	kr.	9.135.585	9.135.585
Ustøttet realkreditlån	kr.	14.046.353	17.602.993
Henlæggelser	kr.	1.778.700	1.778.700
Tilskud fra fortætningspulje (<i>til ekstraordinære forbedringsarbejder</i>)	kr.	1.706.640	-
Tilskud fra dispositionsfonden (<i>delvis fra salget af byggegrunde</i>)	kr.	1.850.000	-
I alt finansiering	kr.	28.517.277	28.517.277

Tilskud fra fortætningen indregnes

Finansiering

(helhedsplan inkl. finansiering fra fortætning)

Huslejekonsekvens			
Årlig ydelse på ydelsesstøttet realkreditlån, 3,6% (fordelagtigt lån ved Landsbyggefonden)	kr.	328.881	328.881
Årlig ydelse på ustøttet realkreditlån, 6% (alm. kreditforeningslån)	kr.	842.781	1.056.180
Løbende tilskud fra Landsbyggefonden (jf. finansieringsskitse)	kr.	-615.000	-615.000
Fritagelse for G-bidrag	kr.	-76.920	-76.920
Fritagelse for indbetaling af ydelser til Dispositionsfonden	kr.	-12.716	-12.716
Betaling af underskud fra tidl. år	kr.	-31.416	-31.416
Reduceret ejendomsskat pga. fortætning	kr.	-36.000	-
Nedsættelse af henlæggelser (besparelse på drift)	kr.	-229.000	-229.000
Samlet huslejestigning for afdelingen	kr.	170.610	420.009

Rentebesparelser og reduceret ejendomsskat

Huslejekonsekvens

(helhedsplan inkl. finansiering fra fortætning)

Den gennemsnitlige huslejekonsekvens som følge af renoveringen bliver følgende:

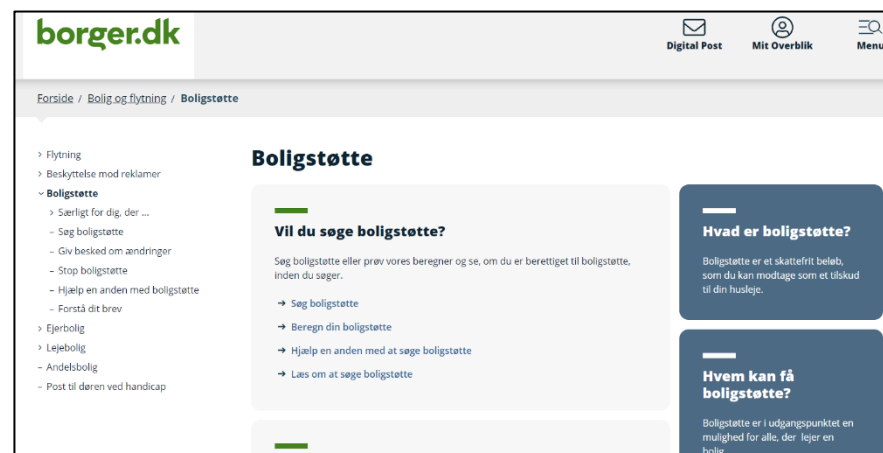
Huslejekonsekvens*		2025	2025
Nuværende gennemsnitlige årlig husleje pr. m ²	kr.	756	756
Forhøjelse af den gennemsnitlige årlige husleje pr. m ²	kr.	116	313
Ny gennemsnitlig årlig husleje pr. m ²	kr.	872	1.069

* Uden evt. råderetssager

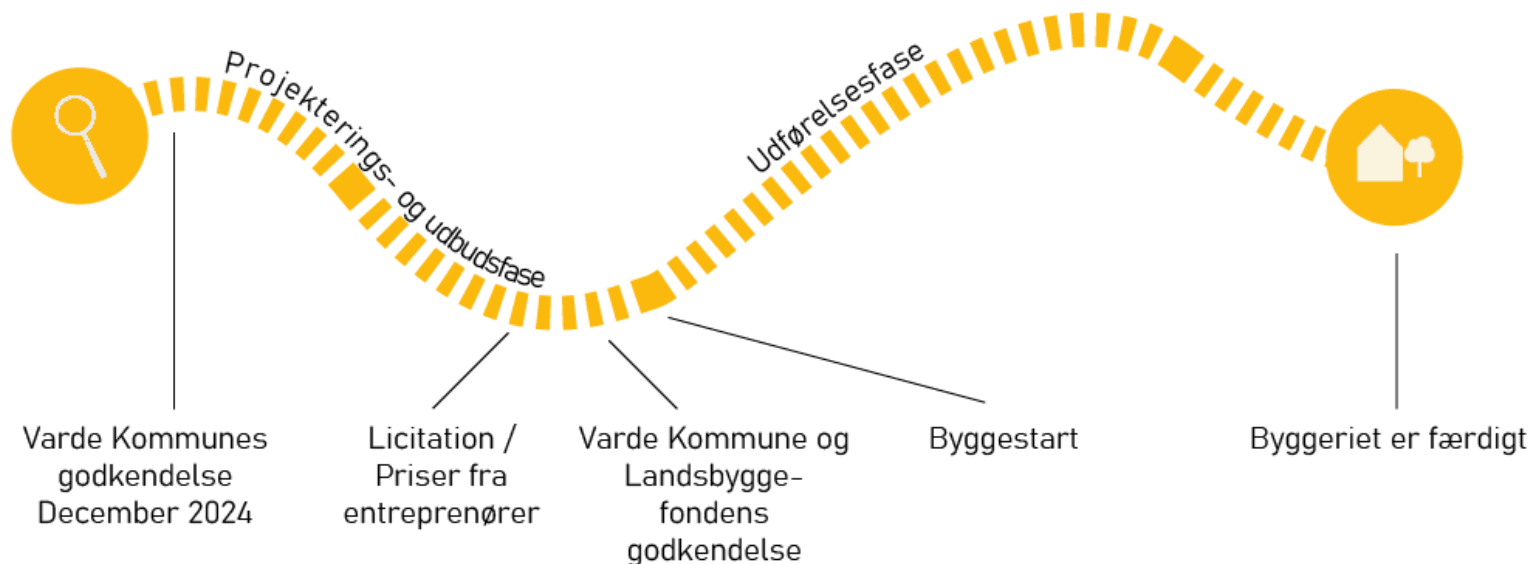
- Huslejestigningen som følge af renoveringen pr. m² er beregnet til **15 %**.
- Ny husleje er beregnet i nutidsværdi og alene på renoveringsomkostninger/gældende husleje – eventuelle huslejestigninger som følge af fremtidige generelle prisstigninger og øgede driftsomkostninger er ikke indregnet.
- Fremover årlig stigning i henlæggelserne på 6 %

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 og klikke på "Beregn din boligstøtte", eller
- Kontakte 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 opfølgningsmøde.
- Frem til renoveringens afslutning, vil der løbende blive udarbejdet nyhedsbreve med information om status på helhedsplanen.



Den videre proces

- Efter en eventuel godkendelse af helhedspanen nedsættes et byggeudvalg
- I vil blive indkaldt til et **nyt orienteringsmøde**, forventeligt fjerde kvartal 2025
- Her vil vi præsentere de faktiske **priser fra licitationen**, endeligt indhold i projektet, tidsplan mv.



SPØRGSMÅL?





Afstemning om godkendelse af helhedsplanen

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



Afstemning om godkendelse af fortætningsplan

- 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

