



AAB Varde afd. 6 Helhedsplan

Ordinært afdelingsmøde
d. 30. september 2026



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 samt udvidelse af skunk (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. maleroperationer indv.
- Betonreparationer af lyskasser og kældertrapper samt asfaltering af kælderydervægge samt drænplader



Hvilke renoveringsarbejder gennemføres?

Boligens indre

- Nye udvidede badeværelser på 1. sal
- Nedbrydning af bade faciliteter i kælder
- Nye gulvbelægninger i hele boligen
- Nye køkkener inkl. hårde hvidevare
- Nye indvendige døre
- Udskiftning af gamle radiatorer
- Demontering af lofter i celotex og trælistes, erstattes med nye lofter
- Opdatering af overflader på indvendige skille vægge, så boligen fremstår nyrenoveret
- Nye loftlemme med stiger
- Betonreparation af indvendige kældervægge
- Nyt betongulv i kælder med 150 mm isoleringsplader
- Nyt bad/wc i stueplan (Boligtype 2 og 3)



Hvilke renoveringsarbejder gennemføres?

Tekniske anlæg

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

Udearealer

- Reetablering af haver efter gravearbejde omkring boligerne
- Nye terrasser

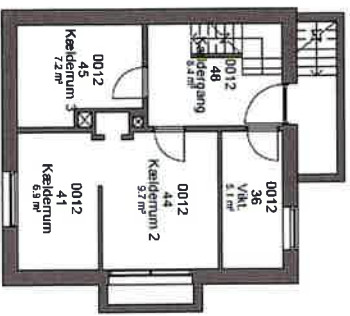




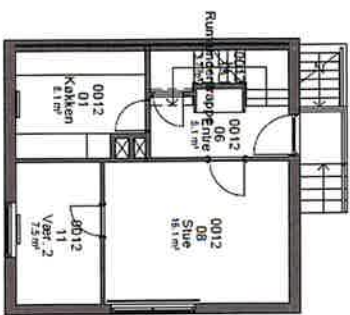
Boligtype 1 (82 m²)

Adresser:

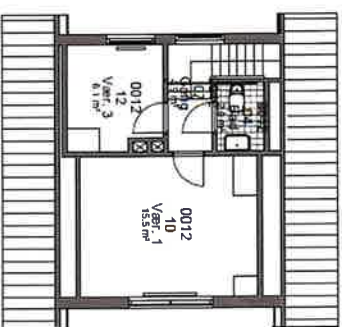
- Kong Kristoffersvej 1 (spejlvendt)
- Kong Kristoffersvej 2
- Kong Kristoffersvej 5 (spejlvendt)
- Kong Kristoffersvej 6
- Kong Kristoffersvej 10



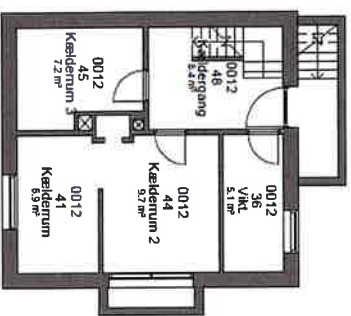
Kælderpåen Eksis.
1 : 100



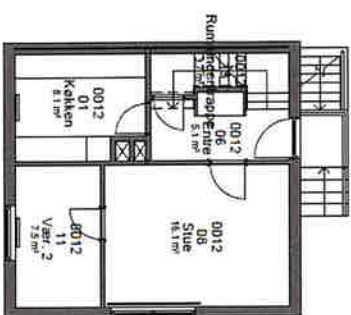
Stueplan Eksis.
1 : 100



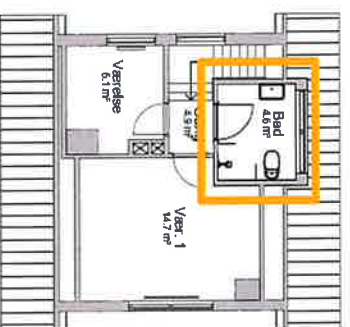
1. Salsplan Eksis.
1 : 100



Kælderpåen
1 : 100



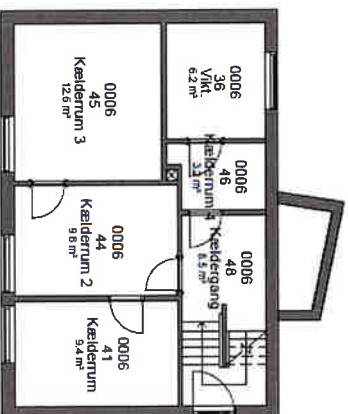
Stueplan
1 : 100



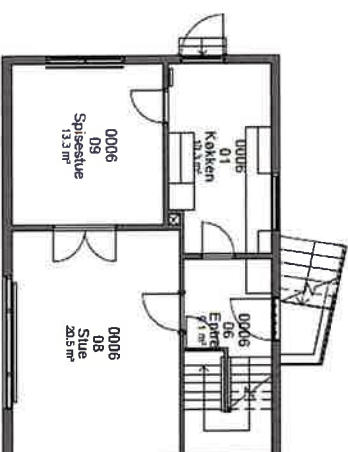
1. Salsplan
1 : 100

Boligtype 3 (113 m²)

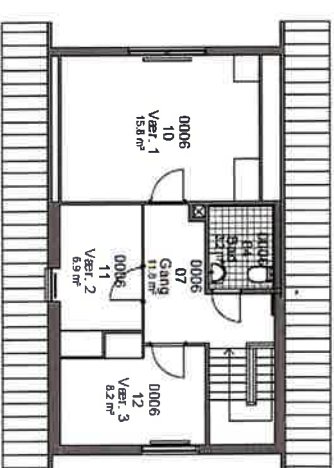
Adresser:
Kong Kristoffersvej 7
Pramstedevej 7
Pramstedevej 9



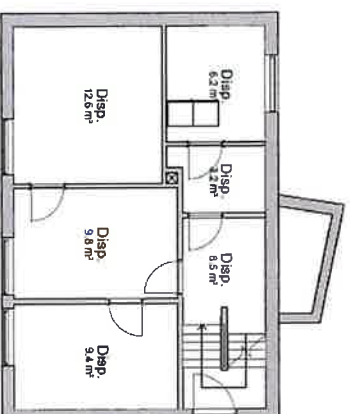
Kælderpian Eksis.
1 : 100



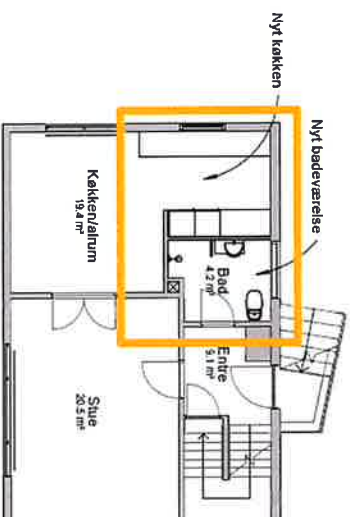
Stueplan Eksis.
1 : 100



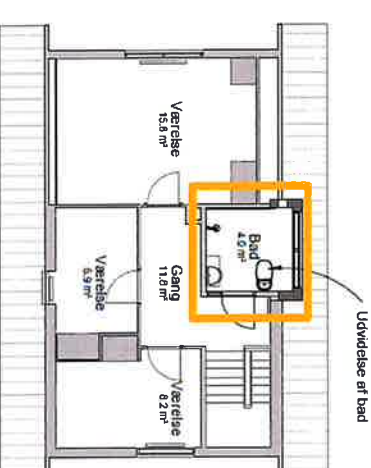
1. Salsplan Eksis.
1 : 100



Kælderpian
1 : 100



Stueplan
1 : 100



1. sal
1 : 100



Økonomisk projektomfang

Anlægsudgifter	
Oprettning af byggeskader og genhusning	kr. 9.135.584
Ekstraordinære moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder	kr. 26.891.112
Total anlægssum inkl. moms	kr. 36.026.696

9.135.585
19.381.693
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 25 % af den samlede anskaffelsessum.



Finansiering

Finansiering		
Ydelsesstøttet realkreditlån (Landsbyggefonden)	kr.	9.135.584
Ustøttet realkreditlån	kr.	20.891.112
Egen trækningsret	kr.	2.000.000
Henlæggelser (ekstraordinære forbedringsarbejder)	kr.	4.000.000
I alt finansiering	kr.	36.026.696



9.135.585
17.602.993
1.778.700
28.517.277



Finansiering

Huslejekonsekvens		
Årlig ydelse på ydelsesstøttet realkreditlån, 3,6% (fordelagtigt lån ved Landsbyggefonden)	kr.	328.881
Årlig ydelse på udstøttet realkreditlån, 6% (alm. kreditforeningslån)	kr.	1.253.467
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
Løbende tilskud fra Dispositionsfonden (nedtrappes efter 5 år)	kr.	-50.000
Betaling af underskud fra tidl. år	kr.	-
Nedsættelse af henlæggelser (besparelse på drift)	kr.	-400.000
Samlet huslejestigning for afdelingen	kr.	427.712

328.881
1.056.180
-615.000
-76.920
-12.716
-31.416
-229.000
420.009



Huslejekonsekvens

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.	319	313
Ny gennemsnitlig årlig husleje pr. m ²	kr.	1.075	1.069



- Huslejestigningen som følge af renoveringen pr. m² er beregnet til **42 %**.
- 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 %



Huslejeeksempler

Huslejeeksempler som følge af renoveringen bliver følgende:

Huslejeeksempler*		2026
Boligtype 1 (85 m ²)	kr./md.	7.615
Boligtype 2 (99 m ²)	kr./md.	9.090
Boligtype 3 (115 m ²)	kr./md.	10.203

* Uden evt. råderetssager

Areauførgølsen på 3 m² pr. bolig skyldes etablering af kvist på 1. sal.
(Gælder alle tre boligtyper)



Råderetssager

I afdelingen har flere boliger individuelle råderetssager på bl.a. terrasser, carporte, køkkener mv.

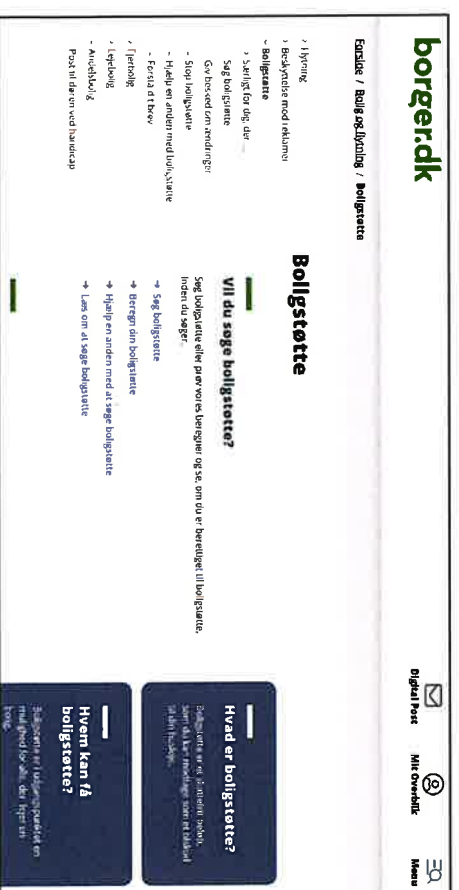
- I forbindelse med helhedsplanen gennemgås alle råderetssager.
- Det skal bl.a. afklares, hvilke og hvordan carporte, der er nødvendige at fjerne ifm. arbejdet med omfangsdræn, skal håndteres.

Råderetssager vil blive håndteret i henhold til råderetsreglerne



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.

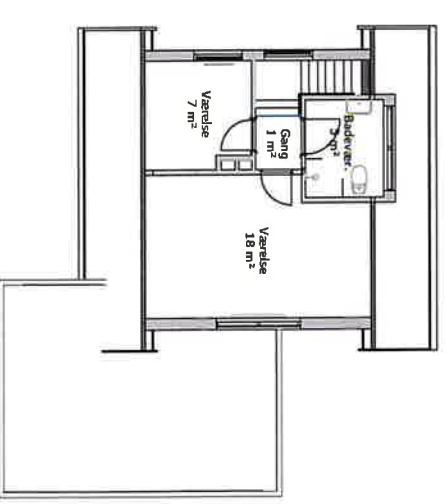
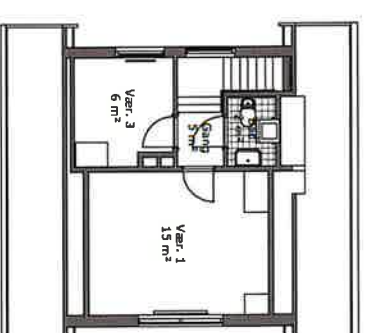




FRIVILLIGT tilvalg: Udvidelse/tilbygning

- Mulighed for tilbygninger skal godkendes af afdelingen (låntagelse hertil), og vil efterfølgende være et individuelt tilvalg.
- Stigningen i husleje vil først blive endeligt fastsat efter entreprenørudbud.
- Forventet huslejestigning for tilbygning:
 - ▶ 3.600 kr./måned for boligtype 1 (tilbygning med badeværelse)
 - ▶ 1.900 kr./måned for boligtype 2 (lille tilbygning)

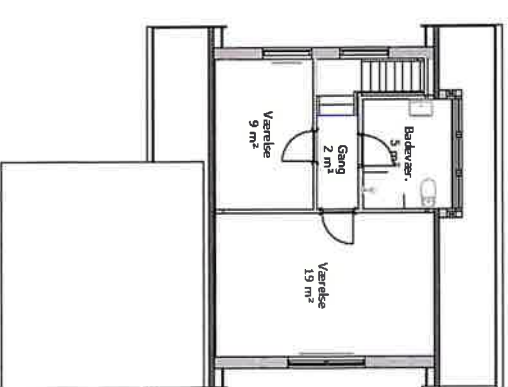
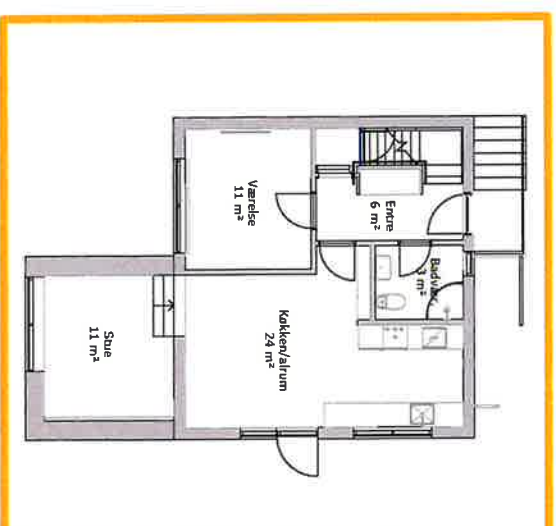
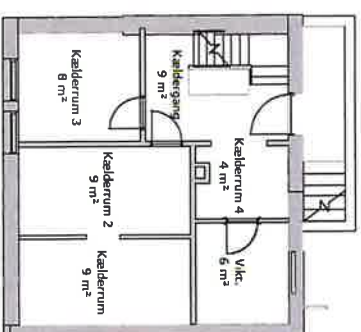
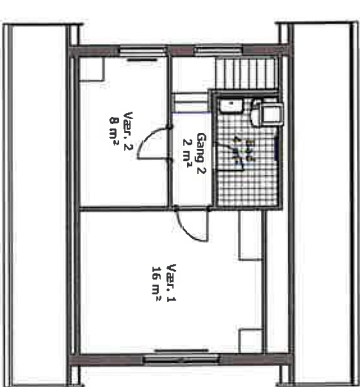
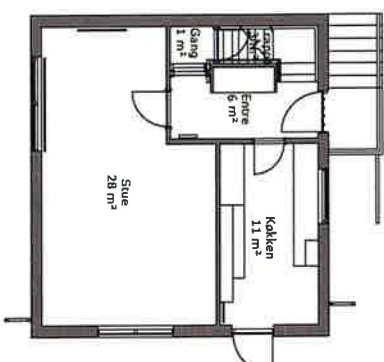
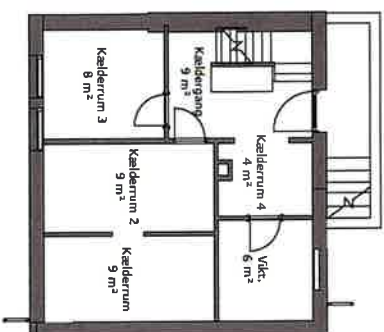
Kong Kristoffersvej 10



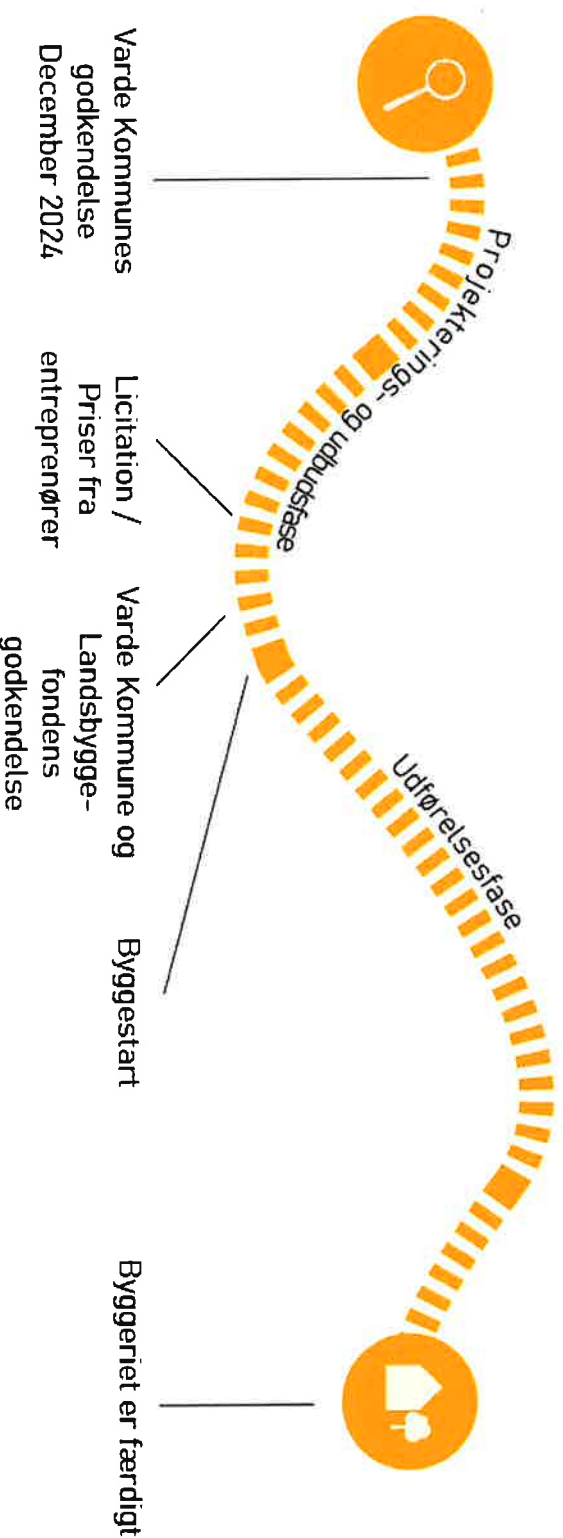
Boligtype 2 (lille tilbygning)

Adresser:

- Pramstedvej 11
- Kong Kristoffersvej 3
(spejlvendt fortrappe)
- Kong Kristoffersvej 4
- Kong Kristoffersvej 8
- Dr. Margrethes Vej 10



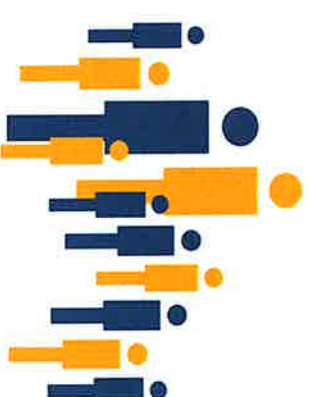
Den videre proces



- 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

- I vil blive indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde med **afstemning om helhedsplanen** i november 2026.
- Efter en eventuel godkendelse af helhedsplanen nedsættes et renoveringsudvalg





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

PR9 - garage
Kælderarb. - Konflikt??
Tilbygning - Ej konflikt

flikt ✓
 onflik

- Konflikt
- Ej konflikt

- carport
- derarb. - Konflikt
- ygning - Ej konflikt

KK8 - carport
Kælderarb. - Konflikt
Tilbygning - Ej konflikt

KK10 - carport
Kælderarb. - Ej konflikt
Tilbygning - Ej konflikt

- KK1 - carport
- Kælderarb. - Ej konflikt
- Tilbygning - Ej konflikt

- KK3 - carport
- Kælderarb. - Ej konflikt
- Tilbygning - Ej konflikt

- KK5 - carport
- Kælderarb. - Ej konflikt
- Tilbygning - Ej konflikt

KK7 - carport
Kælderarb. - evt. konflikt
Tilbygning - Ej konflikt

DM10 - C
Kælderart
Tilbygning



Tak for i aften