

# Afd. 58-51 Aabybro

## ORIENTERING OM HELHEDSPLANEN

Byggeavis for ordinært afdelingsmøde d. 12. marts 2026



omdelt marts 2026

## Kære beboere i Domea Aabybro

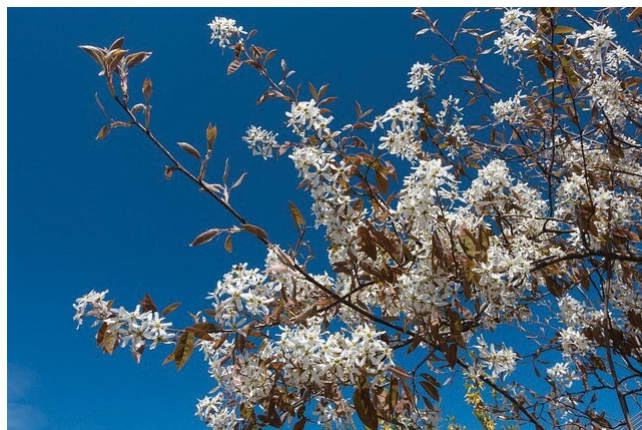
I denne informationsfolder kan du få opfrisket hvad en helhedsplan er, hvad helhedsplanen i Domea Aabybro indeholder og økonomi.

Afdeling 58-51 består af 365 boliger i Aabybro, Birkelse, Biersted og Nørhalne, der er opført i perioden 1979 til 1992. Boligerne er fordelt på sammenlagt 30 adresser. 258 af boligerne indgår i omhandlende helhedsplan. De berørte boliger består primært af rækkehuse med haver og enkelte adresser med etagebyggeri.

Helhedsplanens skema A blev godkendt af Jammerbugt kommunes Kommunalbestyrelse på byrådsmødet den 18. december 2025. Hvorefter at Landsbyggefonden gav tilsagn om støtte til renovering den 19. december 2025. Landsbyggefondens tilsagn er betinget af, at afdelingen på et beboermøde godkender de foreslåede foranstaltninger og de huslejemæssige konsekvenser derved.

### KOMMENDE AFSTEMNING

I skal tage stilling til om Helhedsplanen skal gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden.



### BYGGEUDVALGET

Byggeudvalget består af Domea.dk, driftschef, organisationsbestyrelsen og rådgivere.

Baseret på Byggeudvalgets beslutninger har rådgiver detaljeret projektet, kommunen og Landsbyggefonden har godkendt løsninger.

Vi er derfor klar til at præsentere det endelige projektindhold og huslejekonsekvensen på mødet d. 12. marts.

Med venlig hilsen Byggeudvalget

### Indhold

1. Hvad er en helhedsplan
2. Overblik over processen
3. Hvad er med i helhedsplanen
4. Genhusning
5. Byggeplads og bo i byggeri
6. Helhedsplanens økonomi

# 1. HVAD ER EN HELHEDSPLAN?

En helhedsplan er en samlet plan over en boligafdelings behov for renovering med fremtidssikring af bygninger og boligsociale forhold.

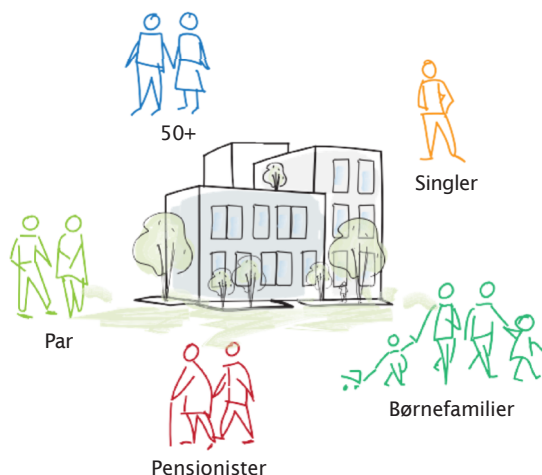
Almene boligafdelinger kan søge om renoveringsstøtte hos Landsbyggefonden. For at opnå støtte skal der udarbejdes en helhedsplan, som skal danne grundlag for ansøgningen til Landsbyggefonden.

## FREMTIDSSIKRING

Når der bruges store beløb på renovering af bygninger, er det vigtigt at renoveringen medfører, at både bygninger og boliger er sunde og attraktive mange år fremover.

Det er også vigtigt, at der er et varieret udbud af boliger, og at boligerne er efterspurgte, så afdelingen ikke får problemer med tomgang.

Og endelig er det vigtigt, at nogle af boligerne er indrettet, så ældre og handicappede beboere kan komme rundt med kørestol og rollator.



En rummelig bebyggelse med plads og rum til alle

## LANDSBYGGEFONDEN

Landsbyggefonden, også kaldet LBF, er en selvejende institution, som forvalter støttemidler til drift og renovering af almene boligbyggerier i hele landet.

Almene boligforeninger betaler bidrag til fonden og kan søge økonomisk støtte til større renoveringsprojekter, der forbedrer ikke bare fysiske, men også de boligsociale forhold.

Du kan læse mere om Landsbyggefonden på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk)

## HELHEDSRENOVERING

Med helhedsplanen laves en samlet plan for renoveringen, som sikrer at både nødvendige byggearbejder og ønskede forbedringer bliver udført på den bedst mulige måde.

## STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN

Når Landsbyggefonden støtter renoveringen, kan huslejestigning, som følge af renoveringen, begrænses.

Hvis de nødvendige renoveringsarbejder skal udføres uden støtte fra Landsbyggefonden vil huslejestigningen blive væsentligt højere.

## 2. OVERBLIK OVER PROCESSEN

Helhedsplanen for Domea Aabybro har været under udvikling i mange år. Domea har siden 2016 arbejdet med helhedsplanen og i 2019 skete udarbejdelse af foreløbige helhedsplaner. Hovedsageligt på grund af COVID-19 blev arbejdet stoppet og blev i 2023 genoptaget i større omfang.

Landsbyggefonden foretog i april 2024 besigtigelse af afdelingen. Ifølge Domeas ansøgning var Landsbyggefondens konklusion:

*"Afdelingen har et ganske betydeligt efterslæb vedr. bl.a. klimaskærm, køkkener og badeværelser m.v., som afdelingen ikke kan løfte, og det er derfor nødvendigt med støtte til udbedring af byggeskaderne m.v. Vedligeholdelsesarbejderne vil være relevante at gennemføre i sammenhæng med øvrige arbejder. Samlet vil renoveringen styrke afdelingens attraktionsværdi og udlejningsevne".*

I forbindelse med besigtigelsen ønskede Landsbyggefonden, at der blev udarbejdet supplerende byggeteknisk dokumentation. Disse undersøgelser er foretaget i 2024 og 2025 og konsekvenserne er indarbejdet i helhedsplanen.



Det har været et langt forløb, men det er helt almindeligt, at arbejdet med en helhedsplan strækker sig over flere år. Derfor er det ekstra glædeligt, at projektet for Domea Aabybro nu er nået så langt, at renoveringen snart kan påbegyndes.

### SKEMA A-B-C

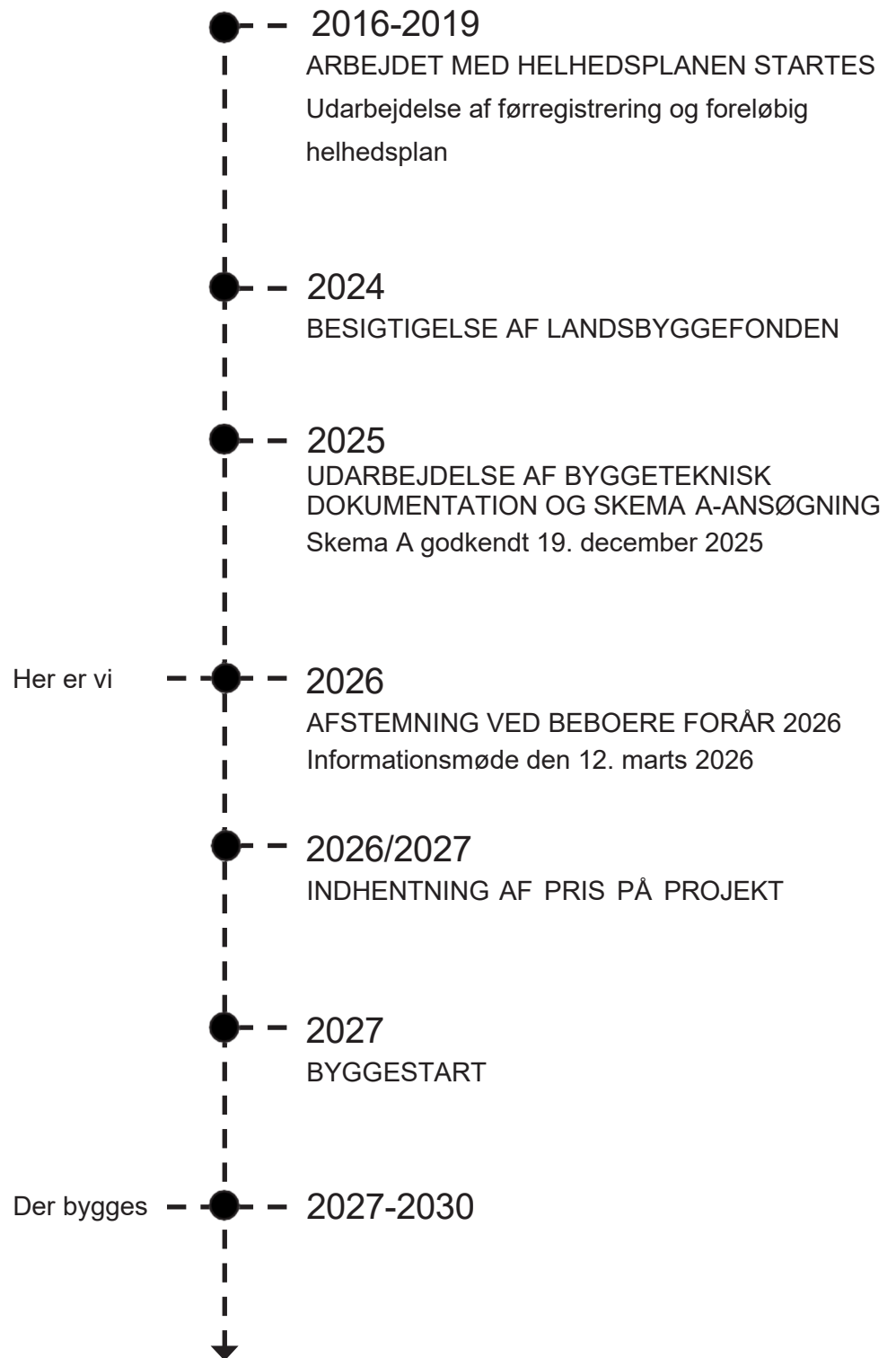
Ansøgning om renoveringsstøtte fra kommunen og LBF er opdelt i 3 faser kaldet hhv. Skema A, B og C.

Skema A: Finansiering på baggrund af et skitseforslag. Indsendes når beboerne på et afdelingsmøde og organisationsbestyrelsen har godkendt projektets omfang.

Skema B: Budget ved opstart af byggeri. Indsendes når alt er planlagt, der er fundet entreprenør og kontrakten er på plads.

Skema C: Endeligt byggregnskab. Sendes højst 6 måneder efter aflevering af byggeriet.

← Her er vi



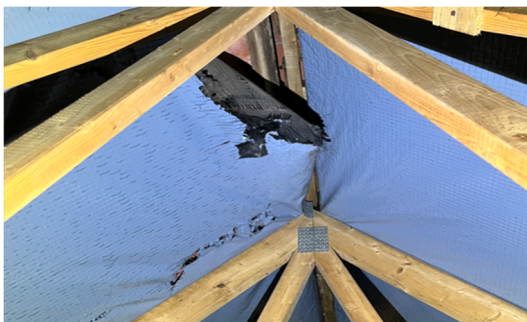
## 3. HVAD ER MED I HELHEDSPLANEN?

### ER DER BEHOV FOR RENOVERING?

De fleste af bygningerne som er med i helhedsplanen er opført i årene mellem 1979 og starten af 90'erne, og er over 40 år gamle.

Bygningernes alder medfører, at flere bygningsdele nu er ved at være slidt op.

Der er desuden skader på undertage, utætte tage, utætte vinduer og terrassedøre og utætte badeværelser, som langsomt - men sikkert, lader fugt komme ind og skaber grundlag for nye større skader på bygningerne.



Eksempel på defekt undertag



Eksempel på fugt i tagrum



Eksempel på fugt i murværk

### Adresser som er med i Helhedsplanen:

Løvsangervej 31-54  
Revlingestien 39-60  
Sneppevej 10-44  
Vadumvej 37E-L  
Bindeleddet 4-16  
Teglværksvej 2A-6B  
Vadumvej 40A-44D  
Kildevangen 1-10  
Tranebærvej 25-56 + 53-93  
Enebærvej 25-67 + 50-94  
Torvestræde 1-5  
Torvestræde 2-8  
Torvestræde 10-24  
Anlægsvej 11-33

### HELHEDSPLANEN

Helhedsplanen omfatter en række nødvendige renoveringsarbejder inde og ude, som skal udføres for at undgå, at der opstår større skader på bygninger og boliger fremover.

Helhedsplanen omfatter desuden, at badeværelser sikres med vådrumsmembran på vægge og gulve, som skal hjælpe til at holde boligerne sunde og tørre.

Du kan læse mere om de planlagte arbejder på de næste sider.

### RENOVERING SOM DRIFTSARBEJDER

Afdelingen står overfor en række større vedligeholdelses- og renoveringsarbejder, som ikke kan udskydes længere.

Hvis helhedsplanen bliver stoppet, vil de nødvendige arbejder derfor blive udført som driftsarbejder uden støtte fra Landsbyggefonden.

# TAGE

## UDSKIFTNING AF UNDERTAGE OG TAGDÆKNING

I mange boliger er der konstateret skader i undertaget (laget under tagdækningen) og i selve tagdækningen. Skaderne skyldes ofte tagets alder eller brugen af undertagsmaterialer, som ikke har vist sig egnede og derfor er nedbrudte. Der kan også være skader på spær, gangbro, sternbrædder, tagrender og tagnedløb. Desuden er der behov for bedre udluftning i tagrummene for at undgå fugtskader, og isoleringen i tagrummene er utilstrækkelig.

For at udbedre disse problemer vil følgende blive gennemført i forbindelse med tagreoveringerne:

- Undertaget og tagdækningen udskiftes.
- Tagrender, tagnedløb og sternbrædder udskiftes.
- Spær og gangbro repareres, hvis der konstateres skader.
- Der etableres bedre udluftning i tagrummene for at sikre et bedre luftskifte og forebygge fugt og skader.
- Tagrummene efterisoleres ved indlægning af ekstra isolering, hvilket vil gøre jeres boliger varmere og reducere energiforbruget.
- De fleste adgangslemme til loftrum udskiftes til nye, bedre isolerede loftslemme med udtræksstige.
- Tagdækningen udføres som udgangspunkt i samme materiale som i dag, men der kan også vælges mere holdbare og bedre materialer.
- Hvis der er behov og mulighed, etableres større tagudhæng for bedre beskyttelse af murværk, vinduer og døre.

Vi forventer, at opdateringerne vil forbedre både tagenes kvalitet og bygningernes energiforbrug.

Bemærk, at tagrummene skal ryddes for opbevaring inden arbejdet påbegyndes.



# FACADER

## RENOVERING AF FACADER

Der er konstateret flere skader på facaderne, som kræver udbedring:

- Mange overliggere over vinduer og døre er revnede. Ved nærmere undersøgelse har vi konstateret, at armeringen i teglstenoverliggerne er udført med sort armeringsjern, som er korroderet (rustet). Den rustne armering udvider sig og får overliggerne til at revne.
- Der er observeret revner i murværket lige under tagkonstruktionen på flere adresser. Det skal derfor undersøges, om tagkonstruktionen er korrekt forankret i formuren, og der skal foretages nødvendige udbedringer.
- I murværket er der revner forårsaget af manglende dilatationsfuger, som også skal udbedres.
- Sålbænke er flere steder udført med bagfald og med begrænset eller ingen fremspring fra facaden, hvilket giver opfugtede facader og ødelægger vinduerne.

For at udbedre disse skader omfatter facaderenoveringen følgende tiltag:

- Udskiftning af revnede teglstenoverliggerne over vinduer og døre.
- Udskiftning af manglende og løse mørtelfuger i murværket.
- Udskiftning 1/2 af revnede mursten.
- Undersøgelse og eventuel udbedring af forankring mellem tagkonstruktionen og formuren.
- Etablering eller genoprettelse af dilatationsfuger i murværket for at forebygge nye revner.
- Udskiftning af sålbænke.

Vi arbejder på at sikre, at facaderne bliver både sikre og holdbare fremover.



# VINDUER OG DØRE

## UDSKIFTNING AF VINDUER OG DØRE

Mange vinduer og døre er efterhånden gamle og utætte. I helhedsplanen udskiftes vinduer og døre til nye elementer med 3-lags glas, så der mange steder opnås en energibesparelse.

Nogle steder skal hele konstruktionen omkring terrassedøre- og vinduer, ombygges for at undgå yderligere rådskader i bygningsdele.



# BETONTRAPPER- OG SVALEGANGE

## RENOVERING

Betonkonstruktionerne ved nogle af betontrapperne og svalegange ved bebyggelser i flere etager, er så medtaget at de enten skal udskiftes eller renoveres.



# KØKKENER

## UDSKIFTNING AF KØKKENER

Ved udskiftning af køkkener, sker der en udskiftning 1:1. Det vil sige at køkkenet ikke ændres i indretning og der bygges ikke om.

De gamle køkkenelementer fjernes og der monteres et nyt køkken med ny bordplade, vask og blandingsbatteri.



# BADEVÆRELSER

## MODERNISERING AF BADEVÆRELSER

Ved modernisering af badeværelser fjernes de gamle væg- og gulvfliser samt sanitet. Der lægges nye gulvfliser og i bruseniche og over håndvask opsættes nye vægfliser.

Øvrige vægge malerbehandles.

Der monteres ny håndvask, nyt toilet og nye blandingsbatterier ved håndvask og i bruseniche.



# UDSUGNING

## FUGTSTYRET UDSUGNING

I badeværelser og bryggers bliver der installeret en fugtstyret udsugning i stedet for de gamle klapventiler som er monteret i lofterne eller i væggene.

Udsugningen måler fugten i luften og starter af sig selv når fugtigheden er for høj.



# GULVE

## MUSESTOP VED TERRASSEDØRE

Der er foretaget undersøgelser af gulve og konstruktioner under gulve i de boliger, hvor beboere har set mus inde i boligerne. Undersøgelserne har vist at der i nogle boliger, kan komme mus ind via loftrummet, ned i indervægge og ind undergulve ved terrassedøre.

For at udføre et musestop, skal gulvet ved terrassedøre tages op, så der kan ske udbedring. Gulvet repareres efter udbedringen.



## OPRETNING AF GULVE I ENTRÉ

Ved gulve i entré er der registreret skader på gulvklinter og store ujævnheder på gulvene.

Der skal ske en udbedring ved fjernelse af gulvklinterne, udbedring af underlaget og udførelse af en ny gulvbelægning.



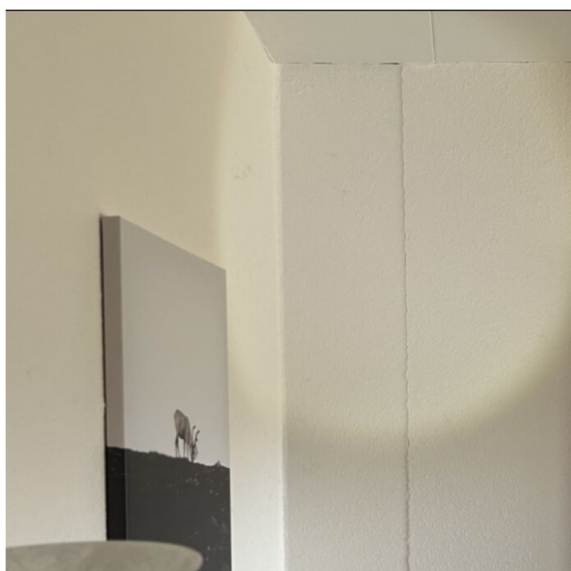
# VÆGGE

## REVNER I INDERVÆGGE

Indervæggene er i nogle af boligerne ikke fastgjort korrekt i tagkonstruktionen. Dette har bevirket at der er kommet revner i indervæggene.

Udbedring skal både ske i selve boligen, så revnerne ikke opstår igen og udbedring i tagkonstruktionen, hvor indervægge fastgøres.

Udbedringen i boligerne indeholder reparation af indervægge med malerreparationer, hvor rummene skal tømmes for inventar.



# ADRESSE/AKTIVITETER

Adresse/aktivitet	Tagrenovering	Udluftning af tagrum	Udskiftning af tagtrum	Reparation af teglstensoverligger	Ombygning af murværk og sokkel	Udskiftning af konstruktion v. terrasse	Etablering af sølbænke	Udskiftning af sokkelrender/stensenge	Ventilation	Fugtskyret udsugning	Renovering af skure	Musestop ved terrassedøre	Nyt køkken	Modernisering af terrassedøre	Modernisering af badeværelse	Udbedring af bryggers	Oprettning af revner i indervægge	Fjernvarmekonvertering	Renovering af gulve i entré	Renovering af trapper/svalegang	Renovering af spildevandsinstallationer	
Løvsangervej 31-54																						
Revlingestien 39-60																						
Sneppevej 10-44																						
Vadumvej 37E-L																						
Bindeleddet 4-16																						
Teglværksvej 2A-6B																						
Vadumvej 40A-44D																						
Kildevangen 1-10																						
Tranebærvej 25-56 og 53-93																						
Enebærvej 25-67 og 50-94																						
Torvestræde 1-5																						
Torvestræde 2-8																						
Torvestræde 10-24																						
Anlægsvej 11-33																						

## 4. GENHUSNING

Normalt bliver beboere genhuset, når køkkener eller badeværelser skal renoveres.

For at minimere ulejligheden for jer, har vi i denne omgang valgt en anden løsning.

Under renoveringen af et køkken eller badeværelse, som varer mellem 2 og 3 uger, vil der blive opstillede toilet- og badevogne samt mobilkøkkener foran jeres boliger.

På den måde kan I blive boende i jeres hjem og samtidig få adgang til nødvendige faciliteter i renoveringsperioden.

Vi håber, denne løsning vil gøre processen mere bekvem for jer.

Ved boliger hvor der skal ske musestop ved terrassedøre, er det nødvendigt at tømme stuen for møbler.

Dette er planlagt med at der opstilles flyttecontainer, hvor flyttefolk vil hjælpe med at flytte jeres møbler ud i og tilbage i stuen igen, når arbejdet er udført. Dette arbejde vil højst vare en uge.

Alle beboere vil blive tilbudt en samtale med Domeas beboerkoordinator, som vil kunne hjælpe med spørgsmål, når renoveringen nærmer sig jeres bolig.

Beboere som selv har mulighed for at bo et andet sted, kan selvfølgelig vælge dette og så vil der ikke blive opsat midlertidige faciliteter.

Ved udskiftning af vinduer og døre sker der heller en genhusning, da et vindue eller en dør er demonteret i meget kort tid, få timer, inden der monteres nye vinduer eller døre.

I får meget mere information om midlertidige faciliteter og omfanget af renovering på jeres adresse ca. 3 mdr. før håndværkerne starter.

### HJÆLP TIL FLYTNING AF MØBLER

Udgifter til den mest nødvendige flytning af møbler, bliver dækket af byggesagen.



Eksempel på et mobilkøkken



Eksempel på en toilet- og badevogn

## 5. BYGGEPLADS OG BO I BYGGERI

### BYGGEPLADSER FYLDER

Arbejderne på de forskellige adresser vil variere meget i udførelsestid og må forventes at vare imellem 4 måneder og helt op 2 år.

Det betyder, at der skal placeres en skurby, hvor entreprenøren blandt andet har mandskabsvogne til håndværkerne og containere til værktøj.

Affaldscontainere til forskellige fraktioner skal placeres tæt på de bygninger, der arbejdes på, og nye materialer opbevares i containere og på paller. For at passe på eksisterende belægninger bliver der udlagt køreplader flere steder.

Der skal stillads om de bygninger hvor der udskiftes tage, som kræver, at håndværkerne kan komme til hele vejen rundt om bygningerne, også i jeres haver.

Der skal forventes større pres på p-pladserne, så man kan risikere at skulle gå lidt længere end man plejer.

### HELHEDSPLANEN VIL PÅVIRKE DIN HVERDAG

I byggeperioden vil der være mere trafik og støj. Der vil dog blive taget størst muligt hensyn til beboerne i afdelingen. Vi planlægger arbejdet, så det generer dig mindst muligt, men der vil være støv, støj og øget trafik. Det kan ikke undgås.

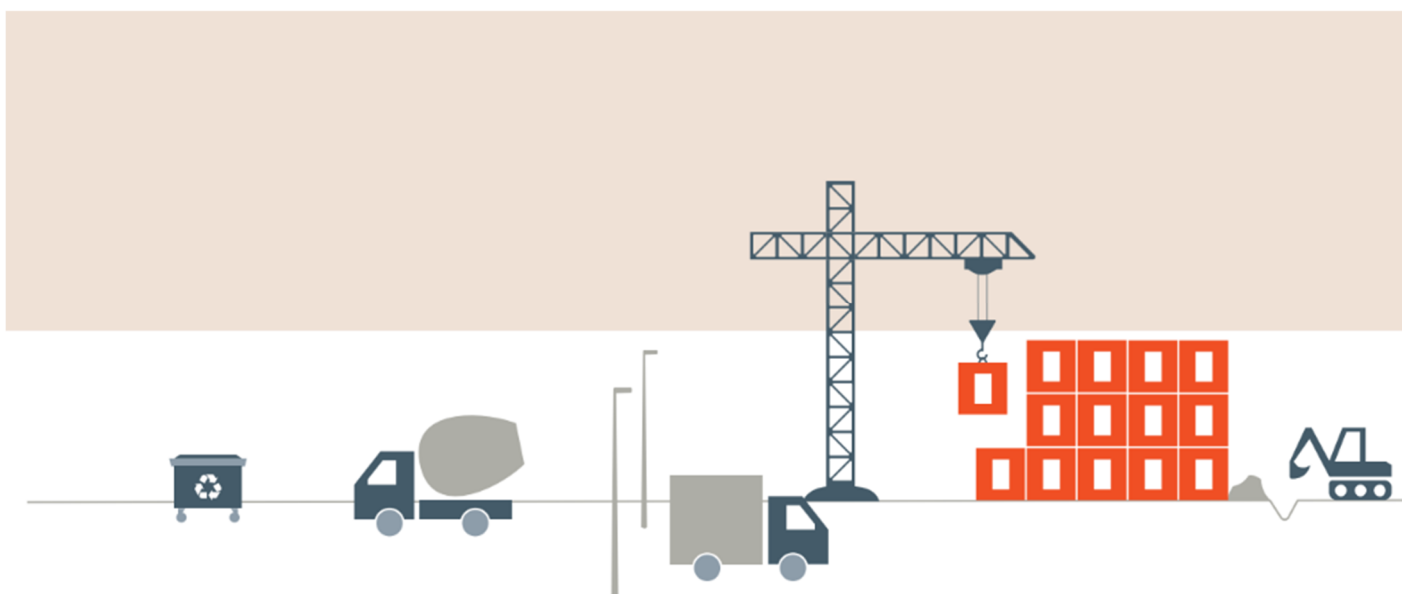
På de fleste byggepladser arbejder håndværkerne fra klokken 7-17, så hvis du er hjemme i dagtimerne, kan der foregå støjende arbejde i nærheden.

### VARSLINGER

Du får besked 3 måneder før, du skal genhuses, og håndværkerne går i gang med din blok.

### BEBOERMØDER OG INFORMATIONER

Der bliver løbende afholdt beboermøder, hvor du får at vide, hvad der skal ske. Desuden vil der blive udgivet en Byggeavis, med information om hvordan Helhedsplanen forløber.



## 6. HELHEDSPANENS ØKONOMI

### HVOR KOMMER PENGENE FRA?

Landsbyggefonden yder støtte til gennemførelse af helhedsplanen ved fordelagtige lån, og årlig driftsstøtte.

Udover bygningsarbejderne er der en række øvrige udgifter, til teknisk rådgivning, bygge-sagsadministration, finansieringsudgifter, genhusning med mere, der er indeholdt i økonomien for helhedsplanen.

Der gives ikke støtte til tiltag, hvor der er tale om nedslidte bygningsdele, som hører til almindelig drift og vedligeholdelse, men de er med i helhedsplanen som nødvendige arbejder.



### LANDSBYGGEFONDENS PENGE?

Landsbyggefonden (LBF) støtter udviklingen af Danmarks almene boliger med midler som alle boligforeninger indbetaler til Fonden.

LBF bidrager til støtten og udviklingen af det almene boligbyggeri og reovering, og skaber derved konkurrencedygtige boliger.

Dermed bidrager LBF til løsningen af en grundlæggende opgave ved at fremtidssikre almene boligafdelinger fysisk, økonomisk og socialt.

LBF yder ikke støtte til reoveringer, hvis der ikke er godkendt en helhedsplan i afdelingen.

### DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Efter gennemførelsen af en helhedsplan vil boligafdelingen fremstå som en fremtidssikret afdeling, og afdelingens daglige drift og vedligeholdelse vil være minimeret.

Der vil stadig være vedligeholdelsesopgaver, men i et langt mindre omfang, hvilket også kan resultere i en nedsættelse af afdelingens midler til drift og vedligeholdelse.

## HELHEDSPLAN

Det samlede budget for helhedsplanen udgør ca. 226 mio. kr. Heraf er 98 mio. kr. støttet af Landsbyggefonden.

Boligselskabet, Jammerbugt Kommune og Landsbyggefonden har godkendt helhedsplanen, som indebærer en huslejestigning på 11,2 pct.

Huslejestigningen vil først blive opkrævet, når arbejderne er afsluttet i år 2029/2030.

Hvis helhedsplanen ikke gennemføres, bortfalder støtten fra Landsbyggefonden. De nødvendige renoveringsarbejder vil stadig blive udført, men med en større huslejestigning.

## HUSLEJEKONSEKVENNS

Huslejekonsekvens	Budget [kr. inkl. moms]	Stigning [pct.]	Husleje [gns. kr./m <sup>2</sup> /år]
Helhedsplan	226.415.000	11,2	1.100

Huslejekonsekvens hvis der stemmes nej til helhedsplanen	Budget [kr. inkl. moms]	Stigning [pct.]	Husleje [gns. kr./m <sup>2</sup> /år]
Alternativ finansiering, uden støtte	226.415.000	56,8	1.551

## HUSLEJEKONSEKVENNS FORDELT PÅ BOLIGTYPER

Huslejeeksempler [Bolig/adresse]	Størrelse	Husleje før [kr./md. ekskl. forbrug]	Stigning [11,2 %]	Husleje efter [kr./md. ekskl. forbrug]	Husleje hvis helhedsplan ikke gennemføres
2-vær. Løvsangervej	60	5.368	601	5.969	8.419
1-vær. Sneppevej	30	2.667	299	2.966	4.183
3-vær. Bindeleddet	85,5	6.896	772	7.668	10.815
3-vær. Tranebærvej	79	6.934	777	7.711	10.875
3-vær. Enebærvej	80	7.026	787	7.813	11.019
4-vær. Enebærvej	102	8.013	897	8.910	12.567
2-vær. Torvestræde	68	5.456	611	6.067	8.557
1-vær. Østergade	42	2.953	331	3.284	4.631

## Hvis helhedsplanen GENNEMFØRES med støtte fra Landsbyggefonden

Huslejestigning: **11,2 %** i forhold til 2024-2025 huslejeniveau  
Samlet økonomi: ca. 226 mio. kr.  
Fremtidig husleje: ca. 1.100 kr./m<sup>2</sup>/år (2024-2025 huslejeniveau 989 kr./m<sup>2</sup>/år)

## Hvis helhedsplanen IKKE GENNEMFØRES

Huslejestigning: **56,8 %** i forhold til 2024-2025 huslejeniveau  
Samlet økonomi: ca. 226 mio. kr.  
Fremtidig husleje: ca. 1.551 kr./m<sup>2</sup>/år (2024-2025 huslejeniveau 989 kr./m<sup>2</sup>/år)

# BYGGEUDVALGET

- Mette Holme Formand
- John Olsson Næstformand
- Bjarne Kjærsgaard Medlem
- Ib Nellemann Medlem
- Claus Svendsen Medlem





