

Orienterende beboermøde

Afd. 5 Tværmarksvej

Fremtidssikring af afdelingen

Onsdag den 3. juni 2026

Velkomst



Dagsorden

- Velkomst
- Hvad er en helhedsplan?
- Hvorfor er en helhedsplan nødvendig?
- Orientering om hvad helhedsplanen omfatter
- Orientering om nødvendige vedligeholdelsesarbejder
- Orientering om foreløbig samlet økonomi
- Orientering om foreløbig overordnet procestidsplan
- Orientering omkring genhusningshåndtering
- Spørgsmål

Hvad er en helhedsplan?

Hvad er en helhedsplan?

En helhedsplan er en samlet plan for renovering og udvikling af et alment boligområde.

I en helhedsplan medtages større og mindre byggetekniske udfordringer med henblik på at fremtidssikre afdelingen.

Den beskriver behov, løsninger og økonomi og er en forudsætning for at få renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden.

Helhedsplanen sikre langsigtede, bæredygtige og helhedsorienterede løsninger.

Hvad er en helhedsplan?

Kort om Landsbyggefonden og Landsbyggefondens støtteprincipper

Landsbyggefonden er en selvejende institution, stiftet af almene boligorganisationer og oprettet ved lov.

Landsbyggefondens midler kommer fra almene boligforeninger i Danmark.

Landsbyggefonden kan med udgangspunkt i regulativer støtte almene boligafdelinger, som har et dokumenteret byggeteknisk og økonomisk behov.

Nuværende støtteregulativ udløber ved udgangen af 2026.

Fokus er at løse byggetekniske problemstillinger og fremtidssikre afdelingen.

Hvorfor er en helhedsplan nødvendig?

Hvorfor er en helhedsplan nødvendig?

Helhedsplanen er udarbejdet, da der er konstateret et stigende behov for udbedring af byggetekniske problemstillinger, udtjente installationer og fremtidssikring af afdelingen.

Tænke i helheder for fremtidssikring af afdelingen

- Opretning af byggetekniske problemstillinger
 - Fugtsikring af kældre
 - Radonsikring af terrændæk
- Fornyelse af de tekniske installationer
- Forbedring af indeklimaet
- Modernisering af boliger

Hvorfor er en helhedsplan nødvendig?

Landsbyggefonden er afgørende for at renoveringen kan gennemføres

Grundlæggende krav for at opnå støtte fra Landsbyggefonden.

Byggeteknisk dokumentation:

Der skal foreligge en fagligt funderet rapport, der dokumenterer behovet for renovering.

Driftsøkonomisk begrundelse:

Afdelingen er et "økonomisk bofællesskab" hvor udgifter skal dækkes af afdelingens huslejeindtægter.

Udgifterne til nødvendig renovering og vedligehold overstiger afdelingens huslejeindtægter, derfor er Landsbyggefonden ansøgt om støtte.

For at komme i betragtning til støtte fra Landsbyggefonden skal afdelingen være – eller risikere at kommer – i driftsmæssig ubalance, fx pga. udlejningsproblemer.

Historik og tidligere renoveringer

Opførelse:

- 1952 Opførelse af dobbelthuse med kælder
- 1956 Opførelse af dobbelt- og enkelthuse i et plan
- 1958 Opførelse af dobbelthuse med 1. sal
- 1966 Opførelse af rækkehuse og fælles vaskeri

Renoveringer:

- 1986 Kloakledning ændret ved Tværmarksvej 71-73
- 1980'erne Nyt tag inkl. efterisolering
- 2004 Udskiftning af vinduer og døre, reparation af murværk
- Løbende skimmelrenoveringer af boliger med kælder



Historik

I 2022 er der udarbejdet tilstandsrapport for derved at få et helhedsindtryk af afdelingens renoveringsbehov.

I 2023 er der gennemført indeklimaundersøgelser ift. skimmel og radon.

I flere af de undersøgte bolig overstiger radonniveauet bygningsreglementet grænseværdi.

Grundet ovenstående er ansøgning om renoveringsstøtte indsendt til Landsbyggefonden i september 2023.

I april 2024 besigtigede Landsbyggefonden afdelingen.

I august og november 2025 er supplerende materiale fremsendt til Landsbyggefonden.

I december 2025 har Landsbyggefonden fremsendt finansieringsskitse.

Byggetekniske udfordringer

Generelt for hele afdelingen

- Omfang af drænledninger er ukendt
- Kloakkens levetid er udtjent
- Forskellige former for ventilation/friskluftventiler i badeværelser. Nogle badeværelser er uden ventilation
- Varme- og brugsvandsinstallationer fremstår i overvejende grad som oprindelige
- Tagets levetid er tæt på udtjent
- Generelt stor variation boligerne imellem ift. omfang af gennemførte renoveringer og forbedringer

Byggetekniske udfordringer

Boliger med kælder

Boligerne er jf. tilgængeligt tegningsmateriale opført uden fugtsikring af kældergulv og vægge.

Der opleves i nogle kældre problemer med fugtindtrængning.

Badeværelse er placeret i kælder og fremstår i varierende stand.

Der er i nogle boliger registreret forsatsvægge på kældervægge. Forsatsvægge er løbende fjernet ifm. skimmelsaneringer.

Dobbelt- og enkelthuse i et plan, dobbelthuse med 1. sal og rækkehuse

Terrændækket består af to forskellige konstruktionstyper. I badeværelser og bryggers består terrændæk af beton på sand og kappilarbrydende lag. I boligernes øvrige rum er der lav krybekælder som ventileres vha. sokkelriste. Disse er flere steder observeret tildækket.

Indeklimaundersøgelser

- Skimmel

Skimmelundersøgelser foretaget i december 2022 og maj 2023 viser sandsynlighed for at indeklimaet påvirkes af skimmel i flere af boliger. Herudover er der også i tagrum i boliger med kælder konstateret skimmelvækst.

Årsagen til skimmelvækst i boligerne vurderes at skyldes følgende konstruktive forhold:

- Ringe isolering kombineret med manglende ventilation/udluftning og opvarmning
- Terrændæk, kælder og fundamenter er udført uden fugtsikring mod opstigende grundfugt
- Manglende dræn omkring kældre
- Ringe ventilering af krybekælder samt lavt placerede udluftningsriste
- Gulvbelægning og indvendig pladebeklædning medvirker til fugtophobning
- Ringe ventilering af tagrum / tætning mod bolig i boliger med kælder



Indeklimaundersøgelser

- Radon

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen anbefaler, at der for eksisterende byggeri opført før 2010, iværksættes enkle forbedringer, når radonindholdet i indeklimaet er mellem 100-200 Bq/m³, og at der etableres mere effektive forbedringer, når radonindholdet overstiger 200 Bq/m³.

Boliger med kælder

Radon-årsmiddelværdien er i 1 ud af 3 undersøgte boliger målt til 100 Bq/m³. 🚩

Boliger med krybekælder

3 ud af 8 undersøgte boliger har en radon-årsmiddelværdi på over 100 Bq/m³. 🚩

4 ud af de 8 undersøgte boliger en radon-årsmiddelværdi på 200 Bq/m³ eller derover. 🚩

Årsag til forhøjet radon

- Boligerne er opført i et område der er klassificeret som radonklasse 3, dvs. der er høj risiko for radon
- Boligerne er opført i en periode, hvor der ikke var krav til radonsikring
- Utætheder i gulvkonstruktion og fundament
- Dårlige ventilationsforhold



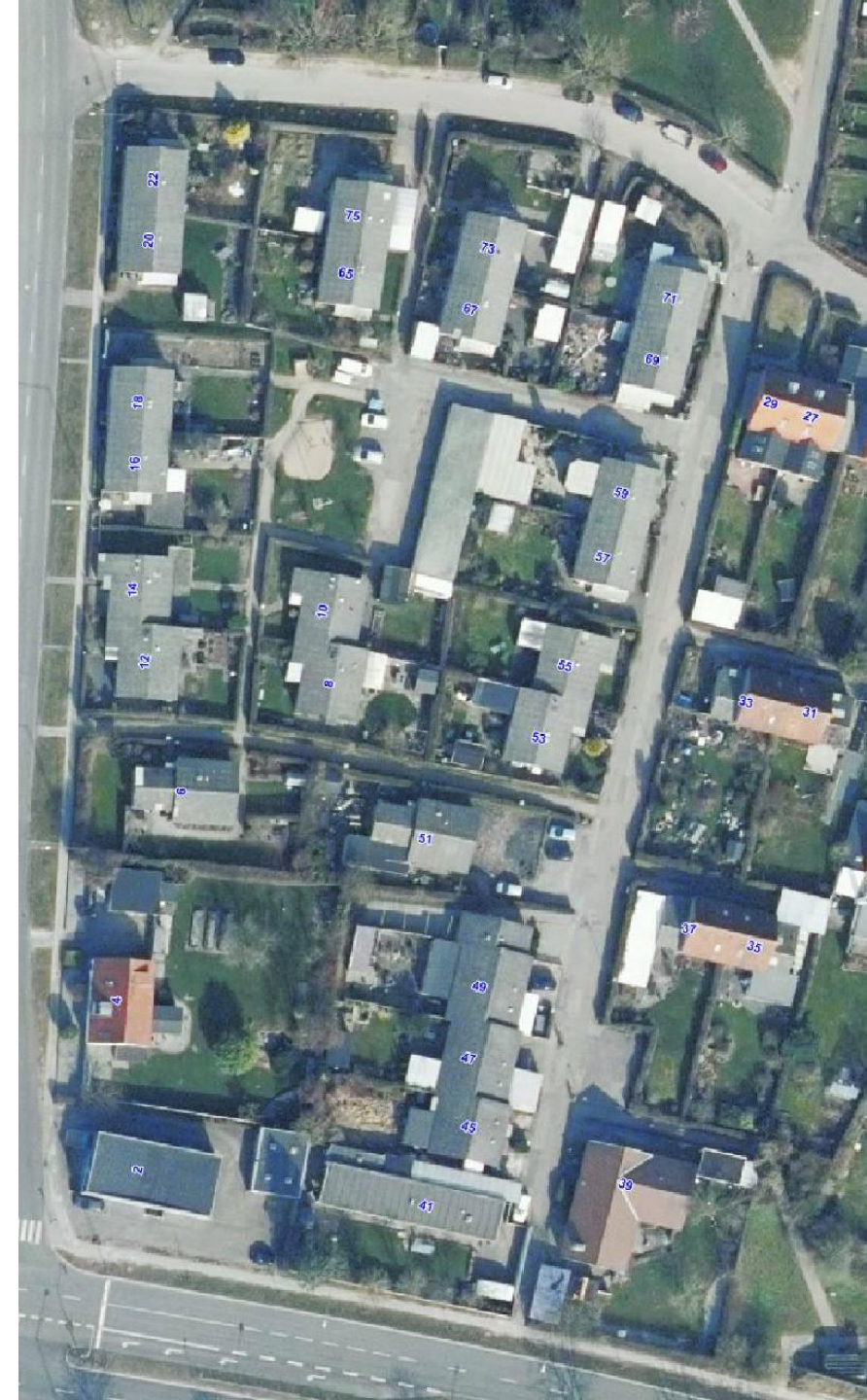
Orientering om hvad helhedsplanen omfatter

Hvad omfatter helhedsplanen

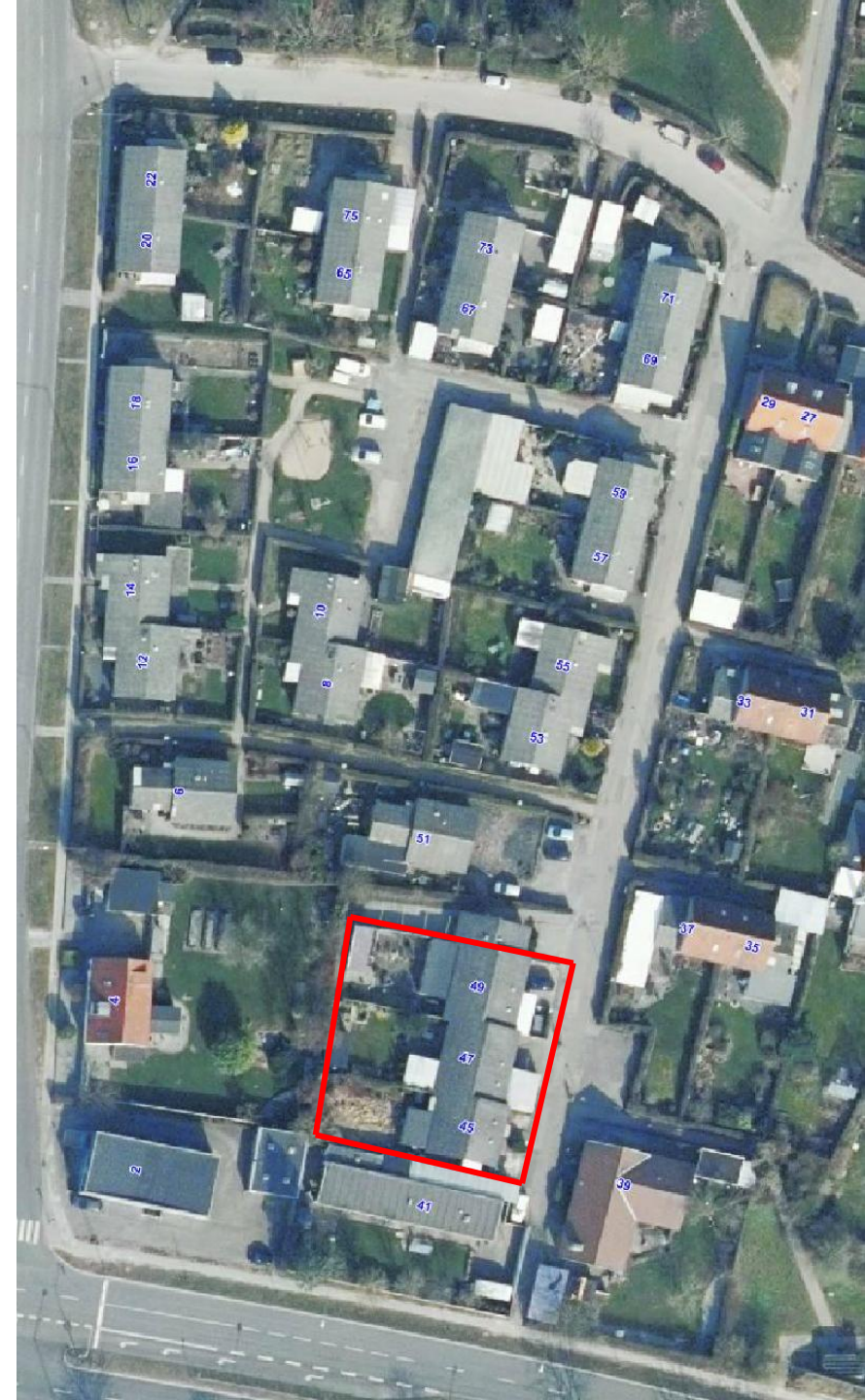
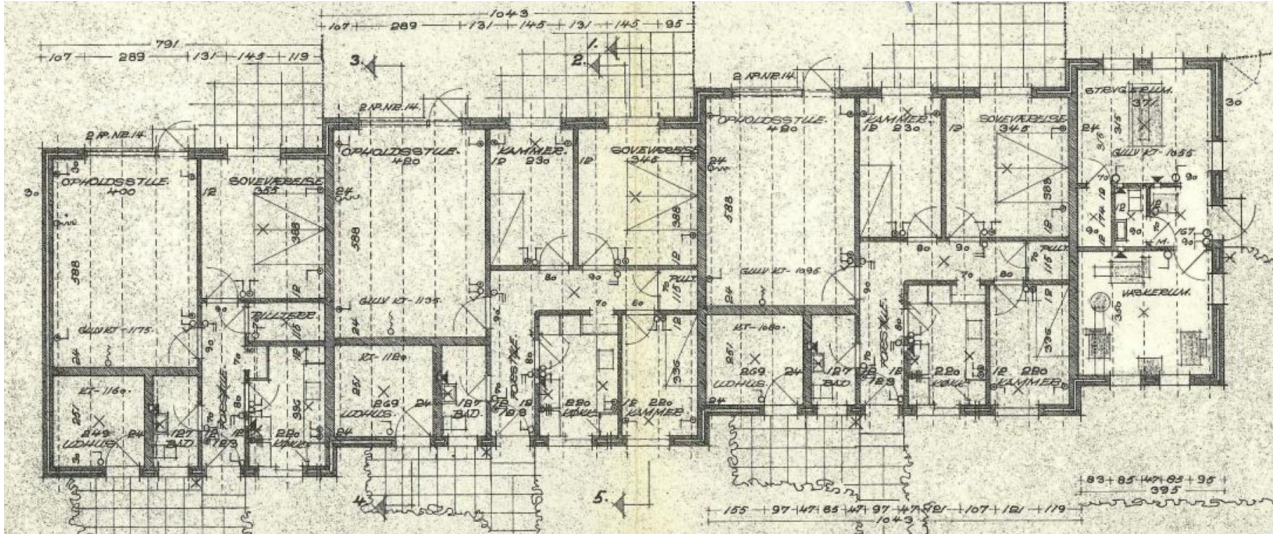
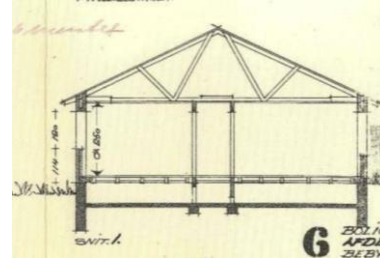
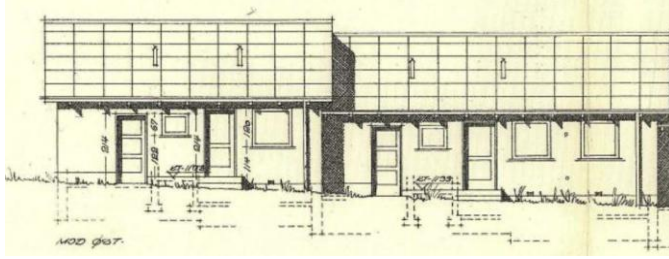
Forslag til renovering – overordnet projektomfang

Arbejder som indgår i helhedsplanen:

- Udskiftning og separering af kloak i terræn
- Nyt slidlag på asfalteret vej
- Nye vandforsyningsstik
- Beløb afsat til forbedring af garageanlæg
- Beløb afsat til belysning langs interne stier
- Haver ryddes og hække og græs reetableres efter renovering
- Halvtage, udestuer mv. demonteres



Tværmarksvej 45-49

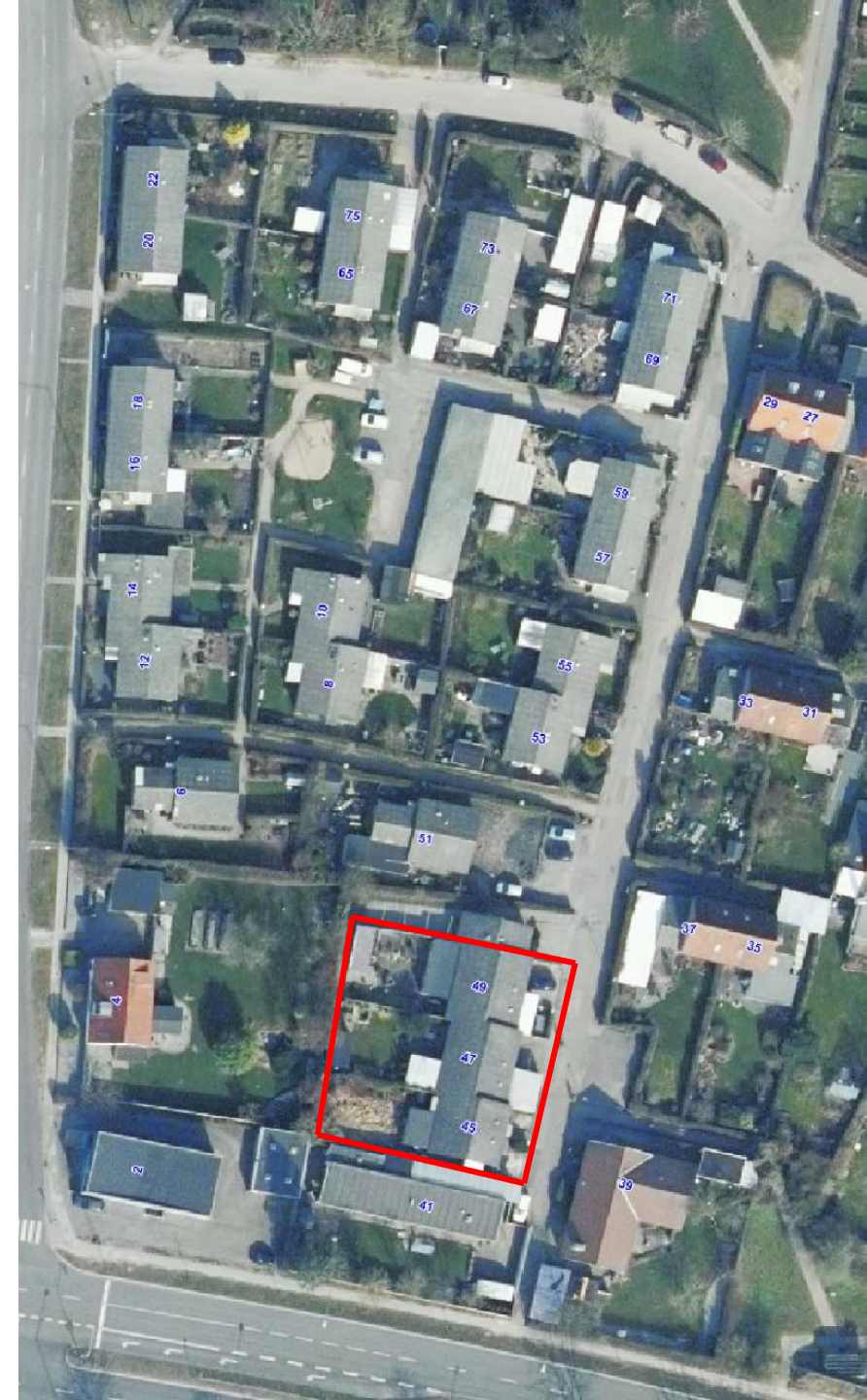


Rækkehuse med krybekælder

Tværmarksvej 45-49

Arbejder som indgår i helhedsplanen:

- Nyt tag inkl. ny isolering
- Nye vinduer og døre
- Reparation af murværk/fuger
- Isolering af facade ved radiatornicher
- Nyt terrændæk, dvs. rydning af boligen og nyt gulv i alle rum
- Nyt badeværelse
- Nyt køkken
- Nye indvendige døre
- Overfladebehandling af vægge
- Nye installationer
- Ventilation



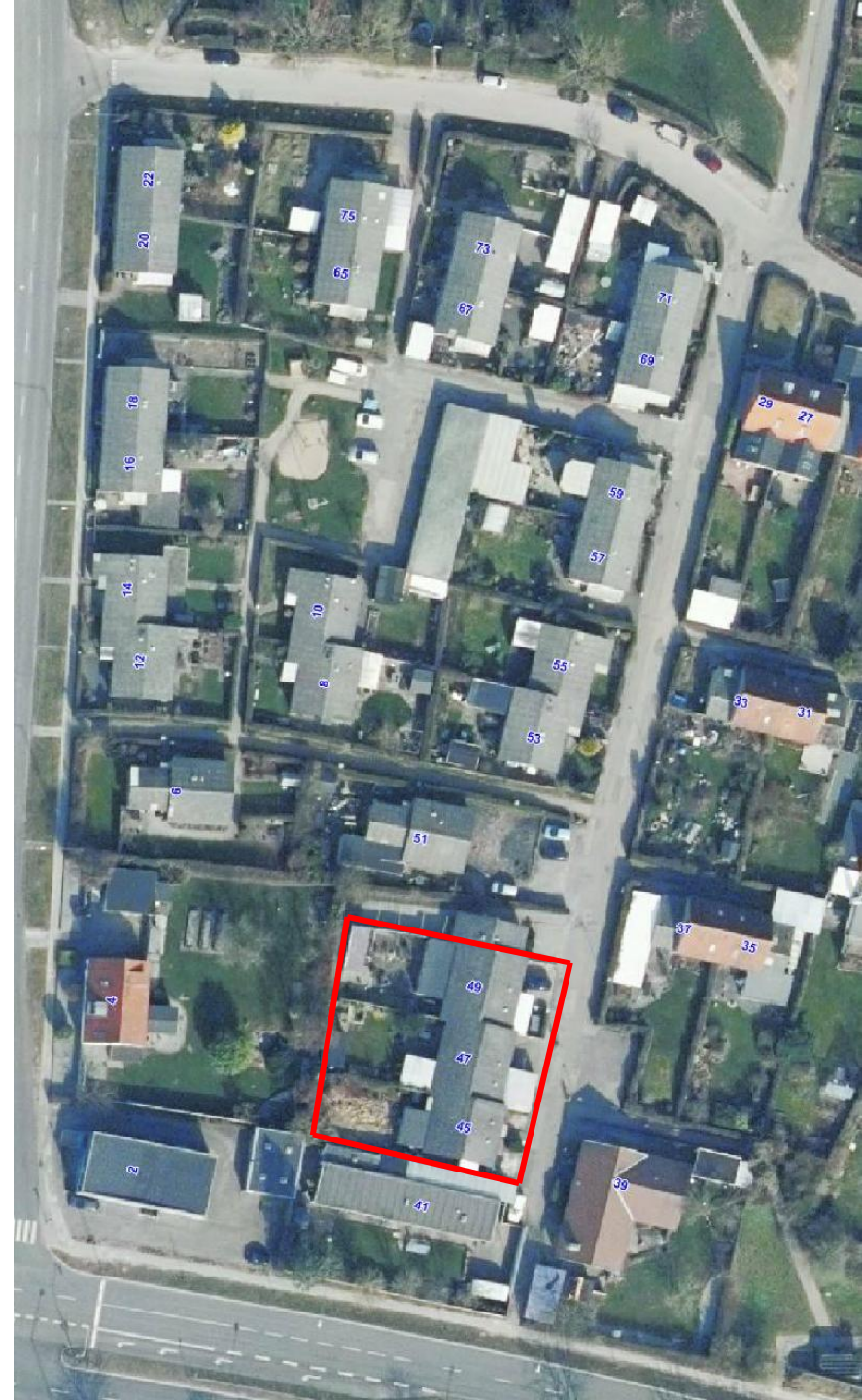
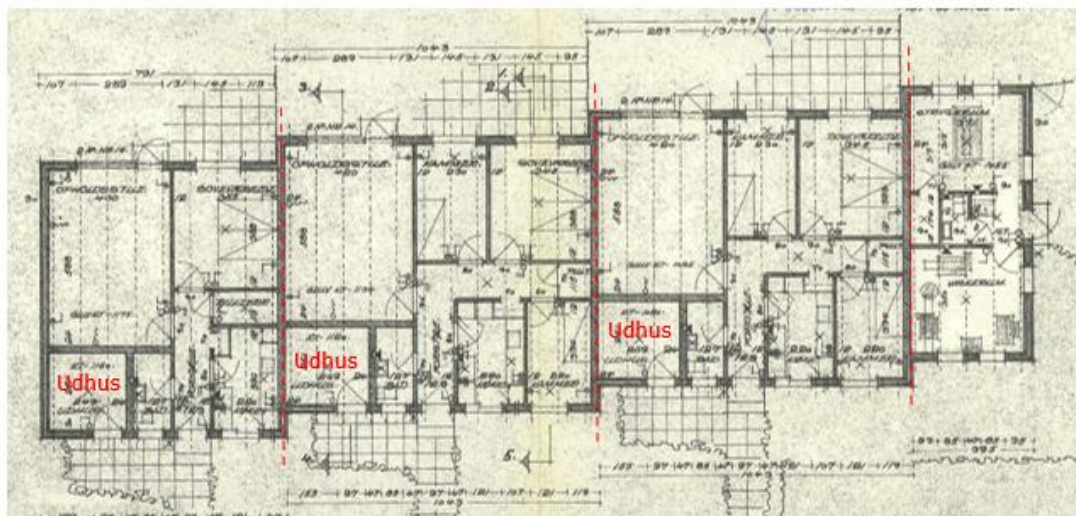
Rækkehuse med krybekælder

Tværmarksvej 45-49

Foreløbig vurdering af fremtidig boligareal

Udhus indgår i nuværende boligareal på hhv. 75 m² og 96 m².

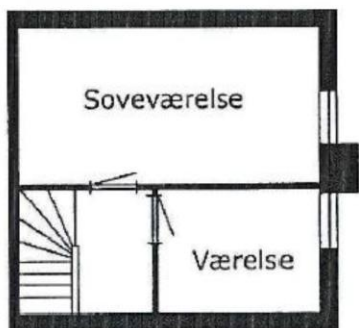
Fremtidigt boligareal vil være uændret.



Boliger med 1. sal og krybekælder

Tværmarksvej 31-37

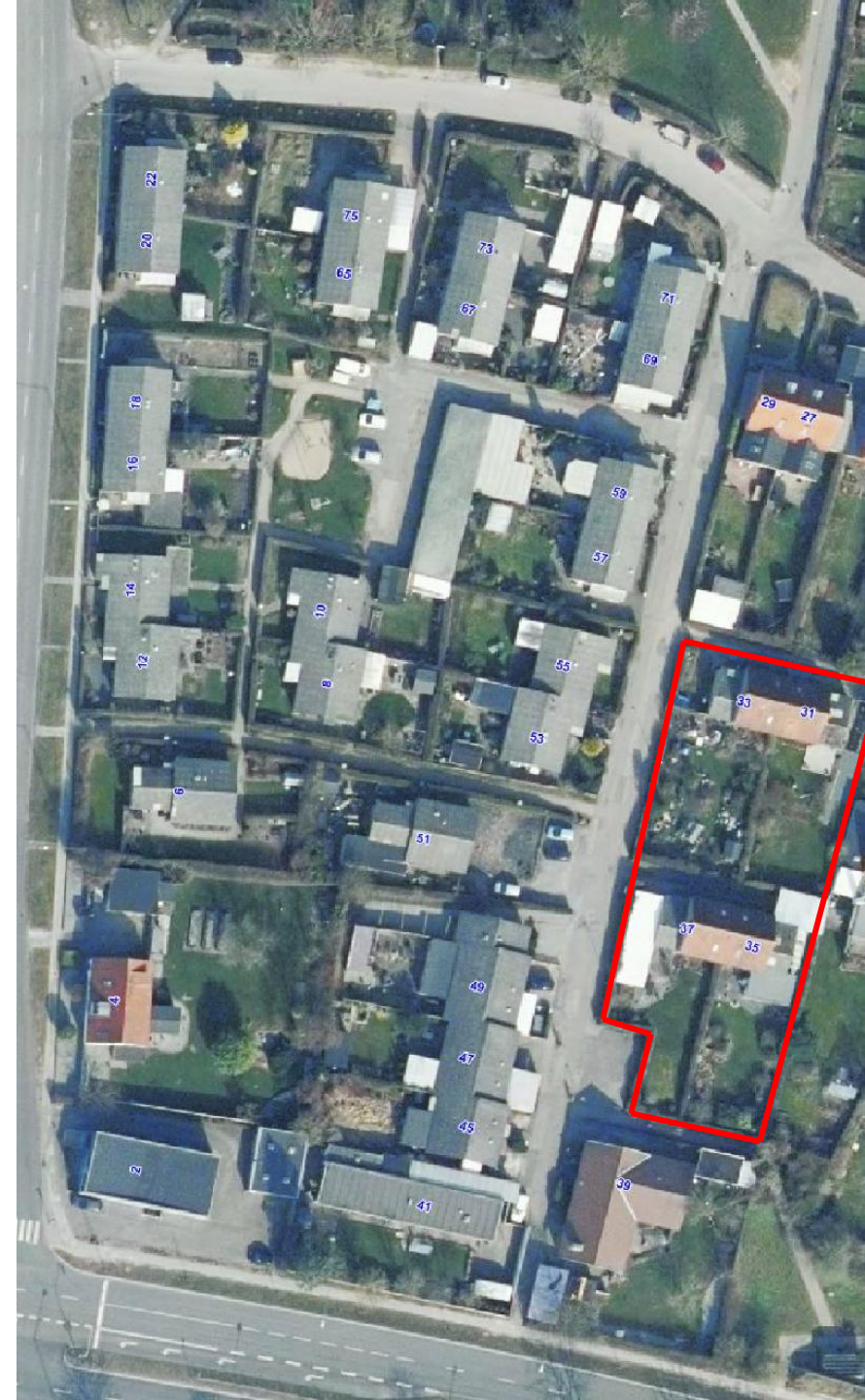
Eksisterende forhold



1. sal



Stueplan

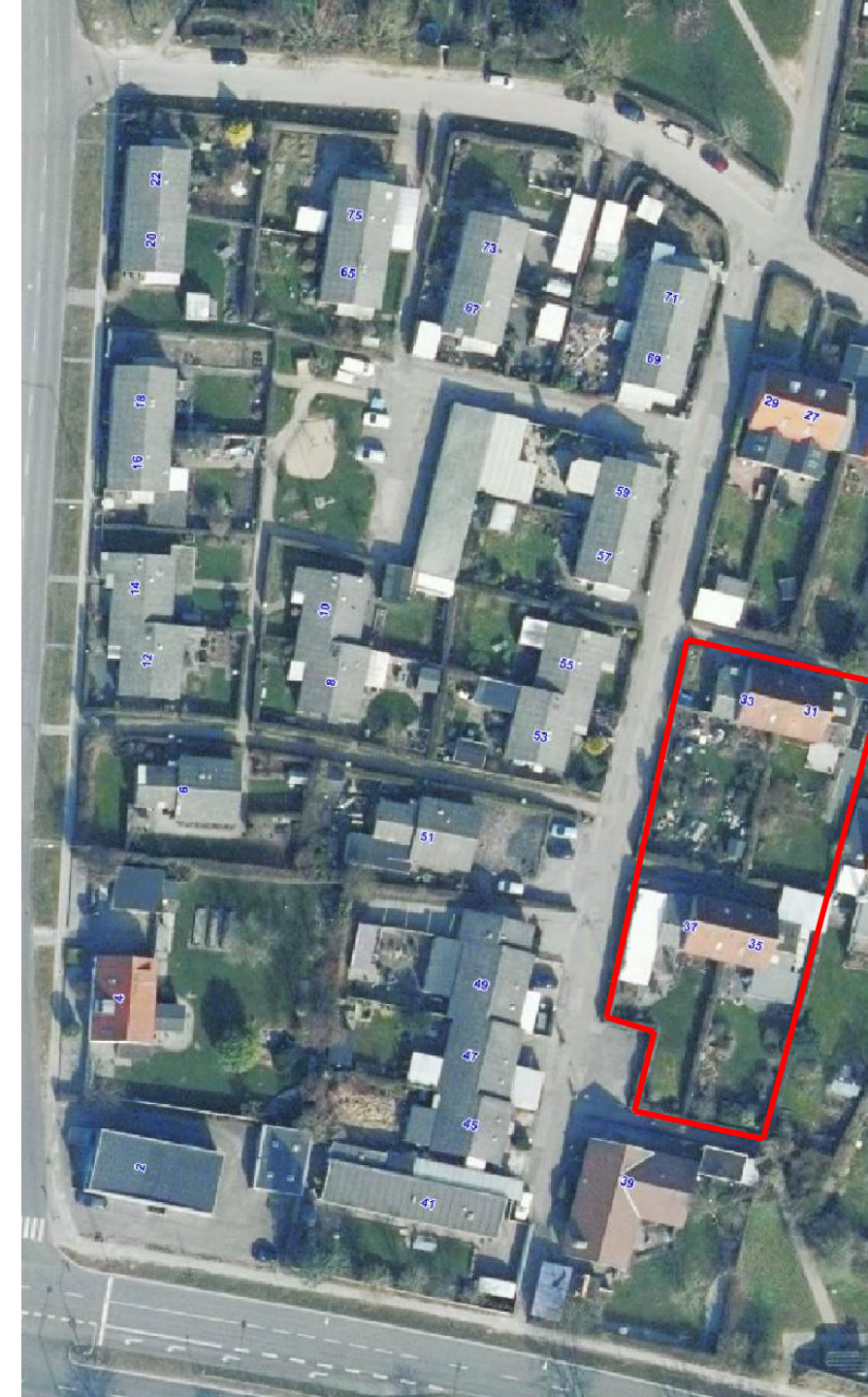


Boliger med 1. sal og krybekælder

Tværmarksvej 31-37

Arbejder som indgår i helhedsplanen:

- Nyt tag inkl. ny isolering
- Nye vinduer og døre
- Reparation af murværk/fuger
- Nyt terrændæk, dvs. rydning af stueetage og nyt gulv i alle rum
- Nyt badeværelse
- Nyt køkken
- Nye indvendige døre
- Overfladebehandling af vægge i stueetage
- Beløb afsat til forbedringer af 1. sal, overfladebehandling
- Nye installationer
- Ventilation



Boliger med 1. sal og krybekælder

Tværmarksvej 31-37

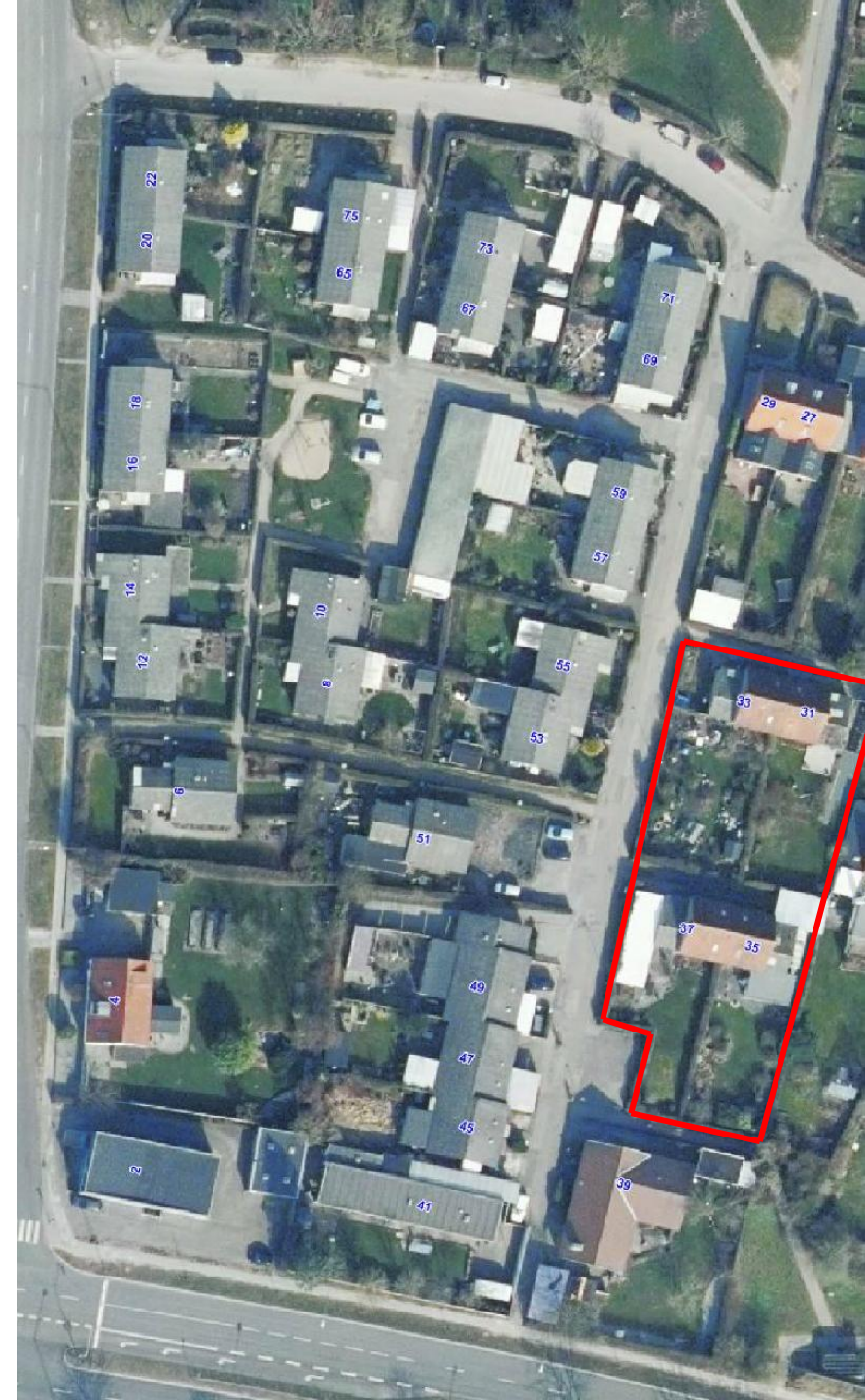
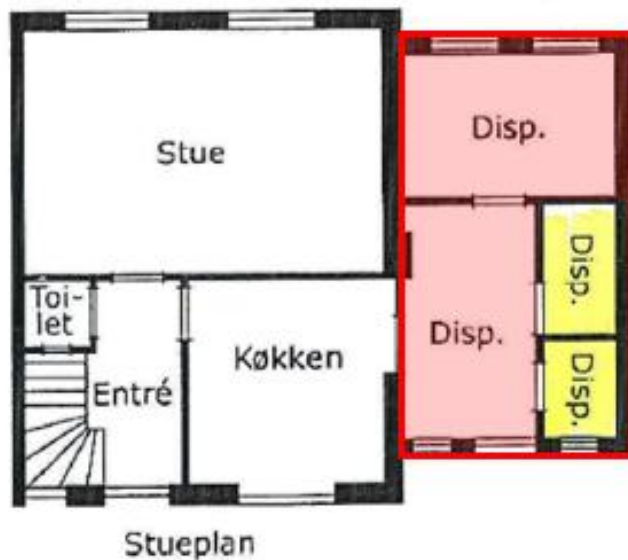
Foreløbig vurdering af fremtidig boligareal

Disponible rum og badeværelse indgår i dag ikke i boligarealet.

Fremtidigt boligareal skal tilrettes efter dialog med Aarhus kommune.

Nuværende boligareal er opgjort til 77 m²

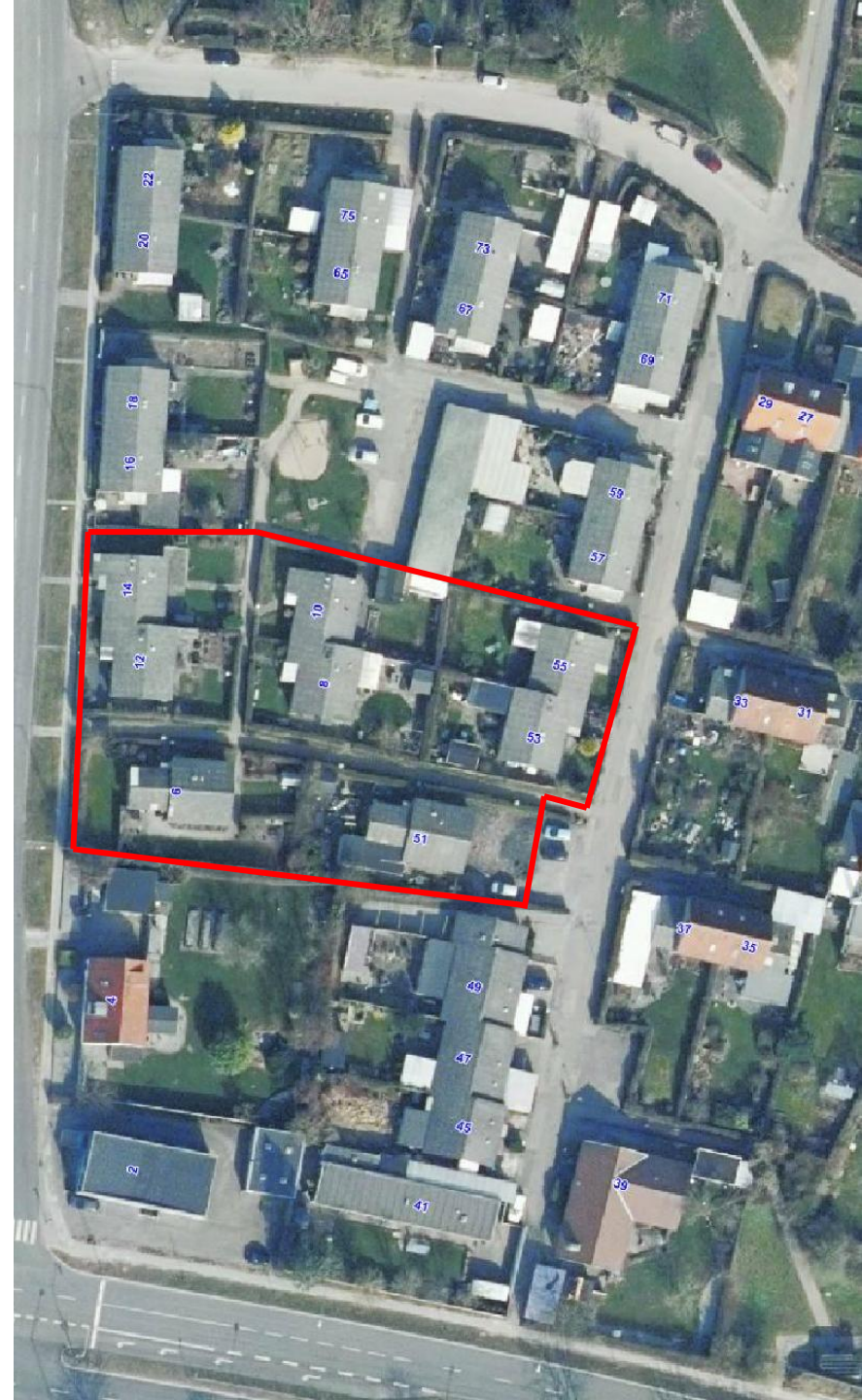
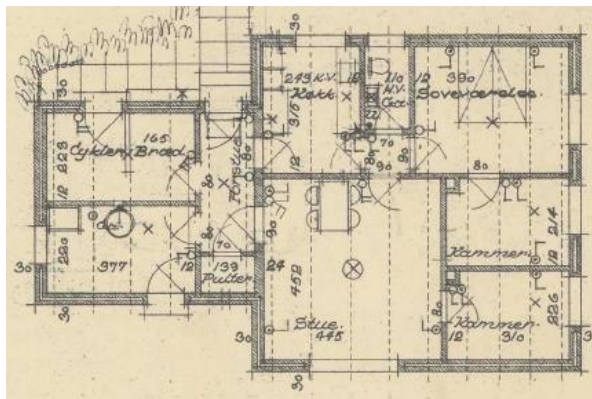
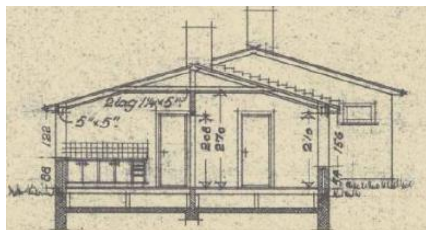
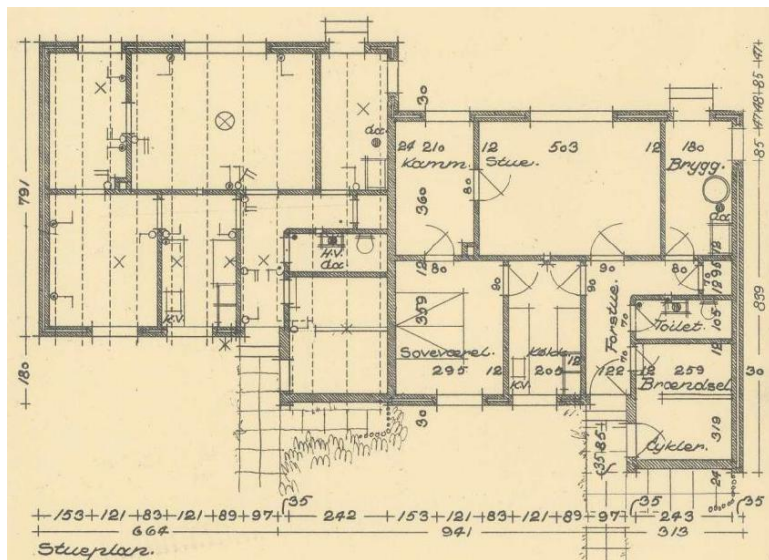
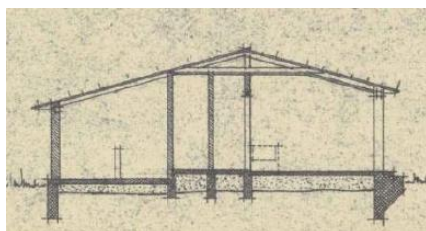
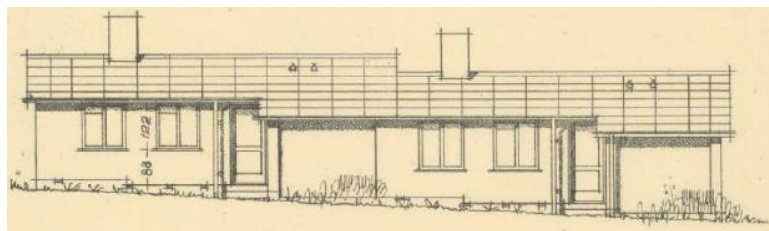
Fremtidig boligareal vurderet ud fra tilgængelige skitser hvis alle disponible rum og badeværelse medregnes er opgjort til 99 m²



Etplans boliger med krybekælder

Tværmarksvej 51-55 og Stenagervej 6-14

Eksisterende forhold



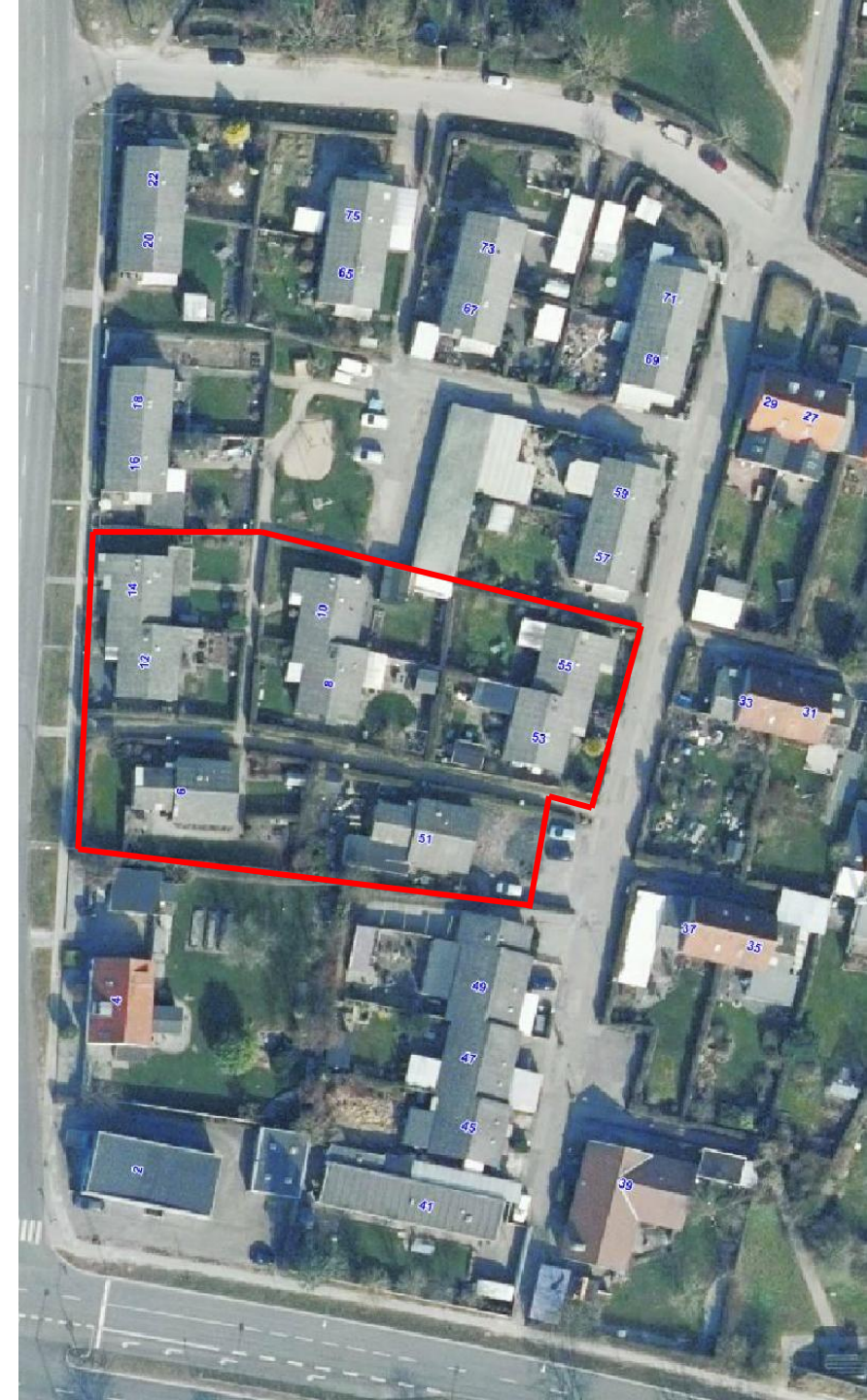
Bemærk: Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering ske ændringer.

Etplans boliger med krybekælder

Tværmarksvej 51-55 og Stenagervej 6-14

Arbejder som indgår i helhedsplanen:

- Nyt tag inkl. ny isolering
- Nye vinduer og døre
- Reparation af murværk/fuger
- Nyt terrændæk, dvs. rydning af boligen og nyt gulv i alle rum
- Nyt badeværelse
- Nyt køkken
- Nye indvendige døre
- Overfladebehandling af vægge
- Nye installationer
- Ventilation



Etplans boliger med krybekælder

Tværmarksvej 51-55 og Stenagervej 6-14

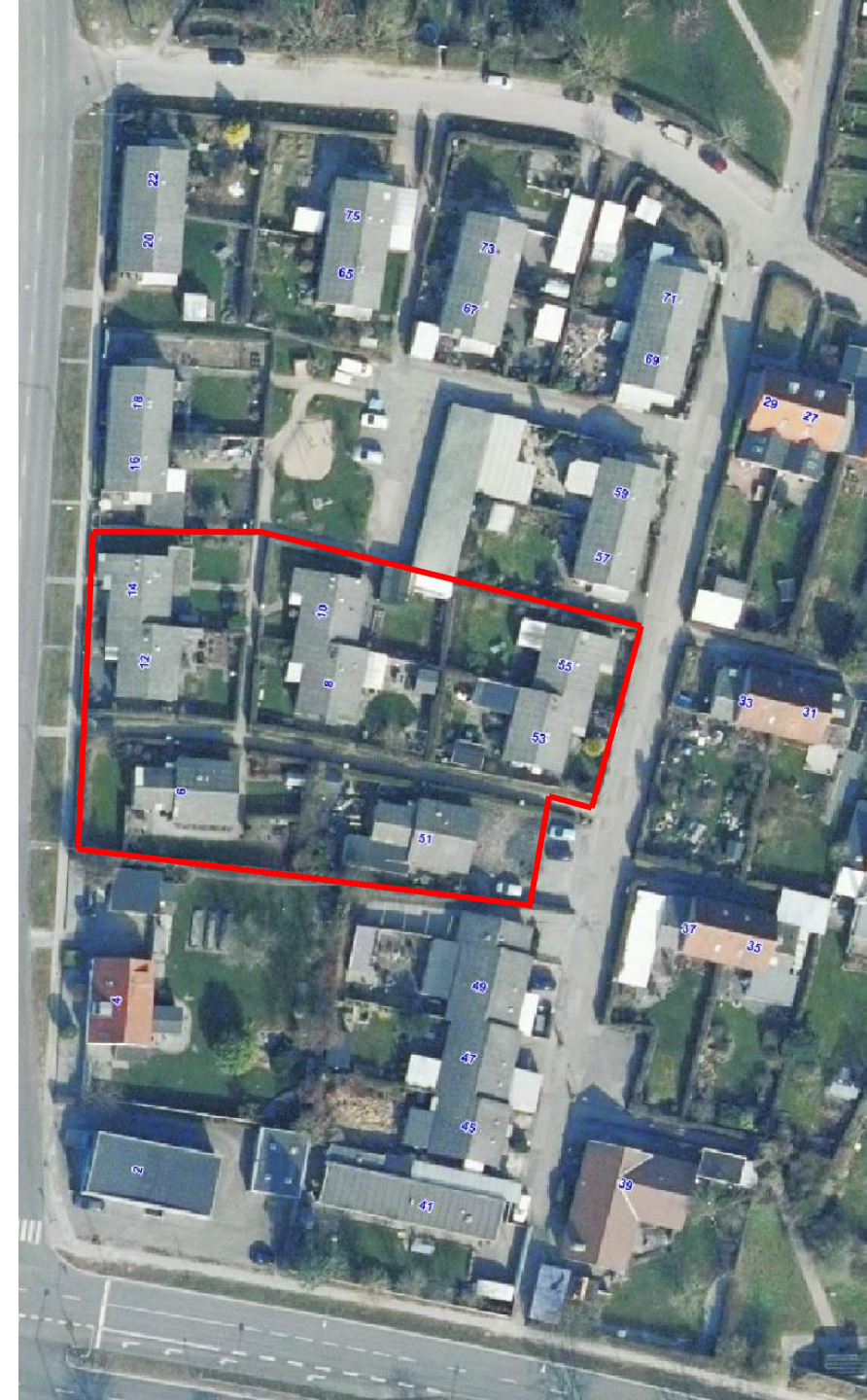
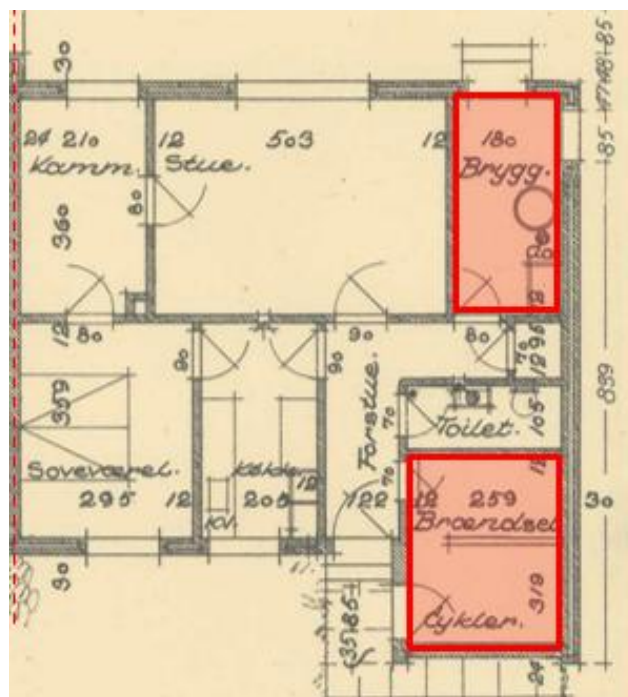
Foreløbig vurdering af fremtidig boligareal

Bryggers og brændselsrum indgår i dag ikke i boligarealet.

Fremtidigt boligareal skal tilrettes efter dialog med Aarhus kommune.

Nuværende boligareal er opgjort til 62 m²

Fremtidig boligareal vurderet ud fra skitser hvis bryggers og brændselsrum medregnes er opgjort til 81 m²



Etplans boliger med krybekælder

Tværmarksvej 51-55 og Stenagervej 6-14

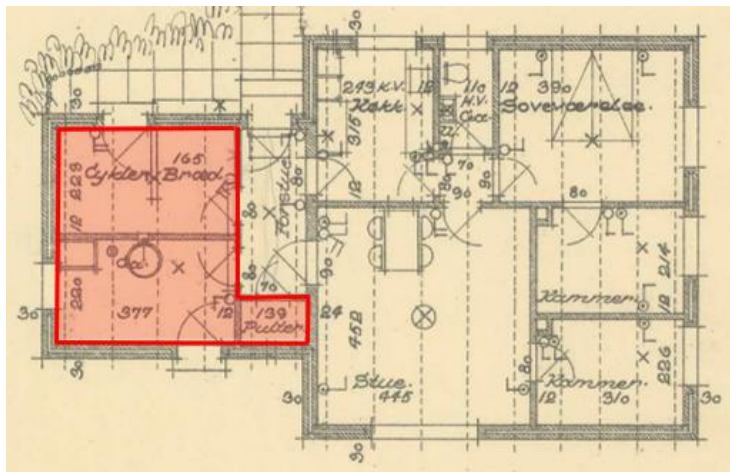
Foreløbig vurdering af fremtidig boligareal

Bryggers og brændselsrum indgår i dag ikke i boligarealet.

Fremtidigt boligareal skal tilrettes efter dialog med Aarhus kommune.

Nuværende boligareal er opgjort til 74 m²

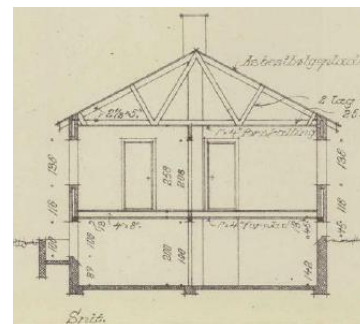
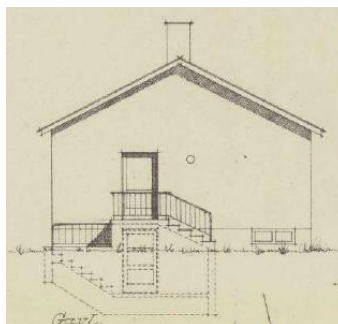
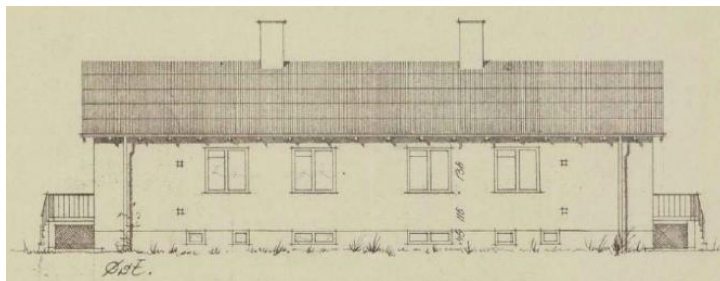
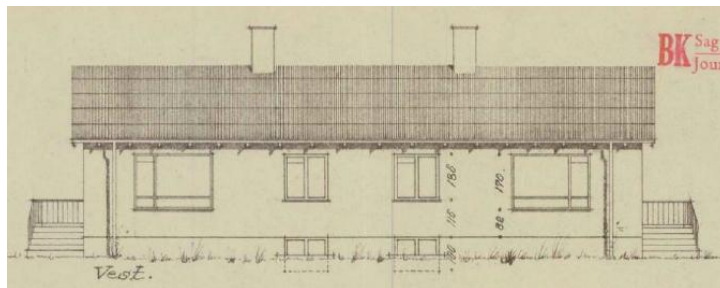
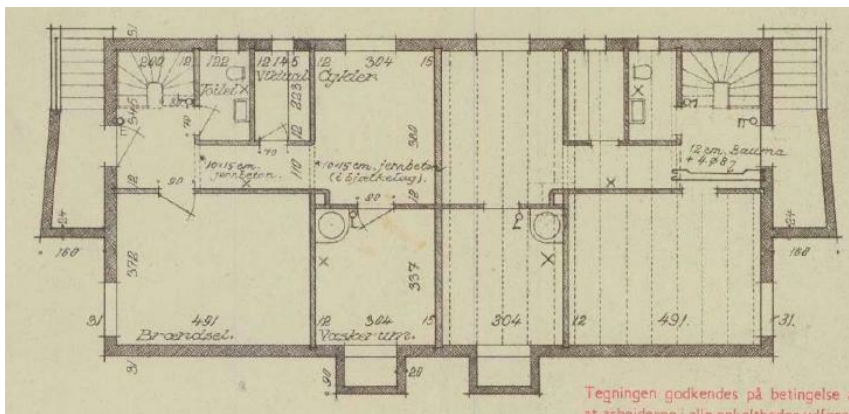
Fremtidig boligareal vurderet ud fra skitser hvis bryggers og brændselsrum medregnes er opgjort til 98 m²



Bemærk: Nærværende oplæg er et skitseprojekt, og der vil i den videre proces og projektering ske ændringer.

Tværmarksvej 57-75 og Stenagervej 16-22

Hand-drawn floor plan of a building, likely a school or institutional structure, showing various rooms and corridors. The plan includes labels for rooms such as "301", "302", "303", "304", "305", "306", "307", "308", "309", "310", "311", "312", "313", "314", "315", "316", "317", "318", "319", "320", "321", "322", "323", "324", "325", "326", "327", "328", "329", "330", "331", "332", "333", "334", "335", "336", "337", "338", "339", "340", "341", "342", "343", "344", "345", "346", "347", "348", "349", "350", "351", "352", "353", "354", "355", "356", "357", "358", "359", "360", "361", "362", "363", "364", "365", "366", "367", "368", "369", "370", "371", "372", "373", "374", "375", "376", "377", "378", "379", "380", "381", "382", "383", "384", "385", "386", "387", "388", "389", "390", "391", "392", "393", "394", "395", "396", "397", "398", "399", "400". The plan also shows a staircase, a large hall, and a central corridor. The drawing is signed "P. K. 18" at the bottom.



Boliger med kælder

Tværmarksvej 57-75 og Stenagervej 16-22

Arbejder som indgår i helhedsplanen:

- Nyt tag inkl. ny isolering
- Fugt- og varmeisolering af kælder inkl. dræn
- Nye vinduer og døre
- Reparation af murværk/fuger
- Rydning og sanering af eksisterende kælder og efterfølgende overfladebehandling af gulve og vægge
- Nyt badeværelse i stueetage og afstivning i kælder
- Opluk mellem stue og køkken for gennemlysning
- Nyt køkken
- Nye installationer
- Ventilation



Orientering om samlet økonomi

Huslejekonsekvens uden støtte fra LBF

Nødvendig vedligeholdelse (Need to have)

- Udskiftning og separering af kloak
- Udskiftning af tag inkl. tagrender og nedløb
- Udskiftning af vinduer
- Udskiftning af alle tekniske installationer VVS og vand
- Maling af udvendigt træværk
- Indvendigt vedligehold (døre, gulve, lofter)
- Radonsikring vha. udluftning
- Udvendig belægning



Huslejekonsekvens foreløbig vurdering

Nuværende gennemsnitlig husleje pr. m² **kr. 1.019**
Ny gennemsnitlig husleje pr. m² **kr. 1.649**

Gennemsnitlig huslejestigning pr. m² **kr. 630**

- Huslejeniveauet påvirkes ved løbende renoveringer forholdsmæssigt mere, hvis der ikke laves en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.
- Der er ikke taget højde for evt. boligydelse/ støtte og forbrugsafgifter.

Udkast til finansiering med støtte fra Landsbyggefonden

Samlede udgifter i helhedsplanen	47.764.890 mio. kr.
Støttede arbejder	20.536.731 mio. kr.
U-støttede arbejder	27.228.159 mio. kr.

Finansieringen sker ved optagelse af støttede og ustøttede realkreditlån.
Herudover tilføres sagen en særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden på 1.3 mio. kr. årligt.

Finansiering og huslejekonsekvens er udarbejdet under forudsætning af endelig godkendelse fra Århus Kommune.

NB: Tilsagn fra Landsbyggefonden er betinget af, at hele renoveringen gennemføres.

Huslejekonsekvens med støtte fra LBF

Overordnet omfang af helhedsplan

Udover nødvendig vedligehold indeholder helhedsplanen

- Nyt bad
- Nyt køkken
- I boliger med krybekælder - Nyt terrændæk
- Balanceret ventilation (forbedring af indeklimaet)
- Nye overflader - døre, gulve, overfladebehandling af vægge
- Komplet udskiftning af installationer i boliger
- Renovering af udearealer



Huslejekonsekvens foreløbig vurdering

Nuværende gennemsnitlig husleje pr. m² **kr. 1.019**

Ny gennemsnitlig husleje pr. m² **kr. 1.440**

Gennemsnitlig huslejestigning pr. m² **kr. 421**

- Huslejestigningen gennemføres, når renoveringen er afsluttet.
- Der er ikke taget højde for evt. boligydelse/ støtte og forbrugsafgifter.
- Der er ikke taget højde for evt. almindelig huslejestigning i renoveringsperioden som følge af generelle prisstigninger.



Reetablering af grønne arealer

Orientering omkring genhusningshåndtering

Genhusning

- I forbindelse med det kommende renoveringsarbejde vil alle lejere blive genhuset.
- Genhusningsperioden vurderes at vare mellem 5-8 måneder.
- Før byggestart vil du blive indkaldt til individuelle genhusningssamtaler. Her drøftes behov og ønsker i forhold til genhusning.
- Du genhuses i tilsvarende bolig i samme boligforening.
- I forbindelse med genhusning skelnes der mellem permanent genhusning og midlertidig genhusning. Der er ikke taget stilling til hvilken type genhusning der tilbydes i denne sag.
- Der vil blive tilknyttet et flyttefirma, som står for flytningen af indbo til genhusningsboligen og tilbageflytning, når renoveringen af din bolig er afsluttet.
- Du har selv ansvaret for at pakke indbo ned.
- Der vil blive stillet flyttekasser til rådighed.
- Det indbo, som du ikke har behov for under genhusningsperioden, vil blive opmagasineret.
- Din husleje under genhusningen vil maksimalt svare til din nuværende husleje.
- Du betaler forbrug i genhusningsboligen.

Overordnet procestidsplan

Overordnet foreløbig procestidsplan

- Der vil ske ændringer i den videre proces og under projekteringen

Procestidsplan - beboermøde 2026	2026	2027	2028	2029	2030
Beboerdemokratisk proces, orienterende møde juni					
Beboerdemokratisk proces, orienterende møde oktober					
Beboerdemokratisk proces, afstemning november					
Skema A godkendt					
Projektering myndighedsprojekt					
Projektering udbudsprojekt					
EU udbud entreprise					
Entreprisekontakt - betinget					
Indstilling og behandling skema B					
Skema B godkendt					
Entreprisekontakt - endelig					
Renoveringen påbegyndes					
Renoveringsperiode					
Renoveringen er afsluttet					
Genhusningsperioden af et lejemål er ikke fastlagt. Vurdering mellem 5 og 8 mdr.					

Den videre proces

Frem mod besluttende beboermøde i efteråret 2026 vil der blive arbejdet på følgende:

- Principskitser for fremtidig boligindretning
- Huslejekonsekvens for de enkelte boligtyper
- Overordnet procestidsplan for

Spørgsmål



Tak for i after