

Helhedsplan for afd. 4 Gellerupparken

- et godt sted at leve, bo og arbejde

**Stem om afdelingens fremtid
den 21. - 24. juni 2021**



Indholdsfortegnelse	side
Indledning	3
Konsekvenser ved henholdsvis JA eller NEJ til Helhedsplanen	4
Urafstemning	5
Oversigtskort	6 - 7
Tidsplan	8 - 9
Nedrivning	10 - 11
Basisrenovering	12 -13
Ombyggede boliger	14 - 17
Ombyggede boliger i stueetagen - byhusbåndet	18 - 21
Grøn forskønnelse og mere tryghed	22 - 23
Facaderenovering	24
Overgang fra B- til A-ordning	25
Økonomi	26 - 27
Informationsoversigt	28

Aftaleteksten ligger på hjemmesiden

Dette stemmegrundlag indeholder de vigtigste elementer i Helhedsplanen. Hvis du har lyst til at læse mere om de enkelte emner eller mere omkring de øvrige aftaler, kan du se aftaleteksten i sin helhed på Brabrand Boligfor- enings hjemmeside.

Beboerinformation om helhedsplanen i Gellerup

[Gå til beboerside](#)

Find aftaleteksten via forsiden
www.bbbo.dk



10-05-2021

Video- og filarkiv

Her kan du se videoer om de forskellige emner i Helhedsplanen. Du kan også se aftaleteksten for Helhedsplanen og finde de nyhedsbreve, som du modtager i din postkasse.



Helhedsplanen skal fremtidssikre boligerne og øge trygheden i området

Den vision, som Aarhus Kommune og Brand Boligforening i fællesskab formulerede i 2011 i den fælles dispositionsplan, har været stærk og styrende. Målet er fortsat at omdanne området fra et udsat boligområde til en attraktiv bydel.

Det har fra starten været hensigten at gennemføre renoveringer af boligerne i Gellerupparken, men udviklingsplanen fra 2019, som var en konsekvens af den nye lov for særligt udsatte boligområder, har betydet at syv blokke skal nedrives.

Målet med Helhedsplanen 2021 er blandt andet at sikre, at:

- området i fremtiden bliver en ny attraktiv bydel i Aarhus.
- boligerne er attraktive på fremtidens boligmarked og tiltrækker en bred målgruppe.
- imødegå lejetab ved at sikre tidssvarende boliger, boligtyper eller boligstørrelser, som lever op til efterspørgslen nu og i fremtiden.
- alle boliger fremstår som nyistandsatte, moderne og attraktive.

De to pilotblokke B4 og B7 (Gudrunsvej 38-46 og 68-76), som stod færdige i henholdsvis 2019 og 2020, og den efterfølgende evalueringssproces har dannet grundlag for en række overordnede greb, som skal videreføres i den kommende renovering.

Den helhedsplan, I nu skal stemme om, er ambitiøs og indeholder arbejder for godt 1,3 milliarder kr.

Først når planen er godkendt i boligforeningen, kommunen, Landsbyggefonden og Boligministeriet, kan arbejdet sættes i gang med detailplanlægning, udbud og realisering af renoveringsprojektet.

Det betyder også, at der kan være indhold i planen, som må udføres anderledes, eller arbejder der må udgå. Dette er helt normalt, da man ikke på så tidligt et stadie kan lave en helt præcis projektbeskrivelse.

Omvendt er planen på nuværende tidspunkt i høj grad baseret på de erfaringer, der er gjort med renoveringen af blok B4 og B7, hvorfor der ikke forventes væsentlige forandringer i projektet undervejs.

Beboerne vil løbende blive orienteret undervejs i projektet, og afdelingsbestyrelse/byggeudvalg vil blive hørt om evt. ændringer/tilpasninger af projektet.

Helhedsplanens samlede budget og økonomiske estimater er baseret på det, der er beskrevet i planen, og ændringer eller justeringer vil have direkte indvirkning på både støttede og ustøttede arbejder, husleje og finansieringsforhold.

Økonomien og tidsplanen for projektet er baseret på forventninger og kan først komme yderligere på plads, når de forskellige projekter har været i udbud og projekteret.

Konsekvenser ved henholdsvis JA eller NEJ til Helhedsplanen

Hvis JA:

Hvis afdelingen vedtager Helhedsplanen, er næste skridt, at Helhedsplanen skal godkendes i boligforeningens repræsentantskab. Repræsentantskabet har allerede godkendt nedrivningerne, men skal også godkende de dele af renoveringen, som udgør en væsentlig forandring af afdelingens blokke. Derefter kan der sættes gang i den videre proces med realiseringen af Helhedsplanen.

Første skridt er, at Aarhus Byråd og Landsbyggefonden skal godkende Helhedsplanen og økonomien (skema A).

Efter godkendt skema A kan arbejdet fortsættes med udgangspunkt i Helhedsplanen og det skitsemateriale - bl.a. boligindretning - som er udarbejdet. Når projektet er præciseret til et bygbart projekt, sendes det i udbud, og derefter kan selve byggeriet gå i gang. Vedtagelse af Helhedsplanen betyder, at blok B5 og B6 renoveres og ombygges som beskrevet fra side 12 - 21. Inden renoveringen af blok B1, B2 og B3 påbegyndes, skal boligforeningens foreningsbestyrelse godkende, at sammensætningen (størrelse og antal) af boliger videreføres. Vurderingen sker på baggrund af en ny markedsanalyse samt i dialog med Aarhus Kommune og afdelingsbestyrelsen i afd. 4.

Hvis NEJ:

Hvis afdelingen stemmer NEJ til Helhedsplanen, har boligforeningens repræsentantskab mulighed for at bruge call-in bestemmelsen i almenboliglovens § 37, stk. 4. Bestemmelsen giver repræsentantskabet ret til at beslutte, at Helhedsplanen skal gennemføres uden afdelingens samtykke.

Hvis repræsentantskabet også stemmer NEJ til Helhedsplanen, opstår der en ny situation. Ved et NEJ bortfalder den aftale, der er forhandlet på plads med Aarhus Kommune, og som blandt andet sikrer beboerne bedre rettigheder end dem, man som beboer har i henhold til lovgivningen. Ved et NEJ bortfalder også den aftale, der er indgået med Landsbyggefonden om, at de dækker afdelingens lejetab inden for Helhedsplanens projektperiode.

Hvis afdelingsmødet og repræsentantskabet stemmer NEJ til Helhedsplanen, har boligforeningen ringe indflydelse på, hvad der kommer til at ske med området. Det bliver derefter op til Aarhus Kommune og Boligministeriet at afgøre, hvad der skal ske. Herunder hvor meget der skal renoveres, og hvor meget der skal nedrives. Landsbyggefonden har i Helhedsplanen tilkendegivet, at de vil støtte med 880 millioner kr. af Helhedsplanens samlede finansiering på 1,3 milliarder kr. Det er usikkert, hvor meget støtte Landsbyggefonden vil give til en evt. renovering/nedrivning, hvis Helhedsplanen ikke vedtages.

Boligministeriet har mulighed for at give boligforeningen påbud om at afvikle området. Ved afvikling forstås, at området afvikles som alment boligområde, f.eks. ved salg til private investorer, renovering med henblik på salg, nedrivning af boliger m.v.

Afviklingsplanen kan give mulighed for bevarelse eller nybyggeri af almene boliger, dog sådan at almene boliger højst må udgøre 25% af den boligmasse, der er tilladt efter lokalplanen.

Urafstemning

Grundet de aktuelle COVID-19 restriktioner kommer afstemningen om helhedsplanen til at foregå ved urafstemning. Dette er for at sikre, at flest mulige beboere har mulighed for at stemme. Herved sikres også, at afstemningen kan gennemføres – også hvis sognet er lukket ned grundet corona.

Urafstemningen foregår i garagerne ved det gamle driftskontor på Edwin Rahrs Vej 30:

Mandag den 21. juni kl. 8 til 12

Tirsdag den 22. juni kl. 14 til 20

Onsdag den 23. juni kl. 14 til 20

Torsdag den 24. juni kl. 8 til 12

Afstemningen foregår i overensstemmelse med forsamlingsforbud og sundhedsmyndighedernes retningslinjer. Vi opfordrer derfor til, at du medbringer din egen kuglepen og mundbind.

Praktiske oplysninger

Du skal medbringe dit sundhedskort som bevis for, at du er beboer i afdelingen og dermed har ret til at stemme.

Hver husstand får udleveret to stemmesedler. Du afgiver din stemme anonymt ved at aflevere din udfyldte stemmesedel i en aflåst boks.



Du skal bære mundbind under stemmeafgivelsen.

Hvordan tælles stemmerne op?

Stemmeudvalget består af repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og administrationen.

Optælling foretages den 24. juni 2021 kl. 12.01, og resultatet af afstemningen bliver herefter offentliggjort dels ved brev til samtlige beboere den 25. juni, dels på boligforeningens hjemmeside.

I tilfælde af stemmelighed er Helhedsplanen ikke vedtaget.



Urafstemningen foregår i garagerne ved det gamle driftskontor på Edwin Rahrs Vej 30.

STEM HER



Information
Garagerne

Bazar Vest

Edwin Rahrs V





Hejredalsvej

Lottesvej

Inger Christensens
Karen Blixens Boulevard

Dortesvej

Jettesvej

-  Fase 1: Nedrives
-  Fase 1: Renoveres og ombygges
-  Pilotblokke B4 og B7
-  Fase 2: A1, A2, A3 og A16

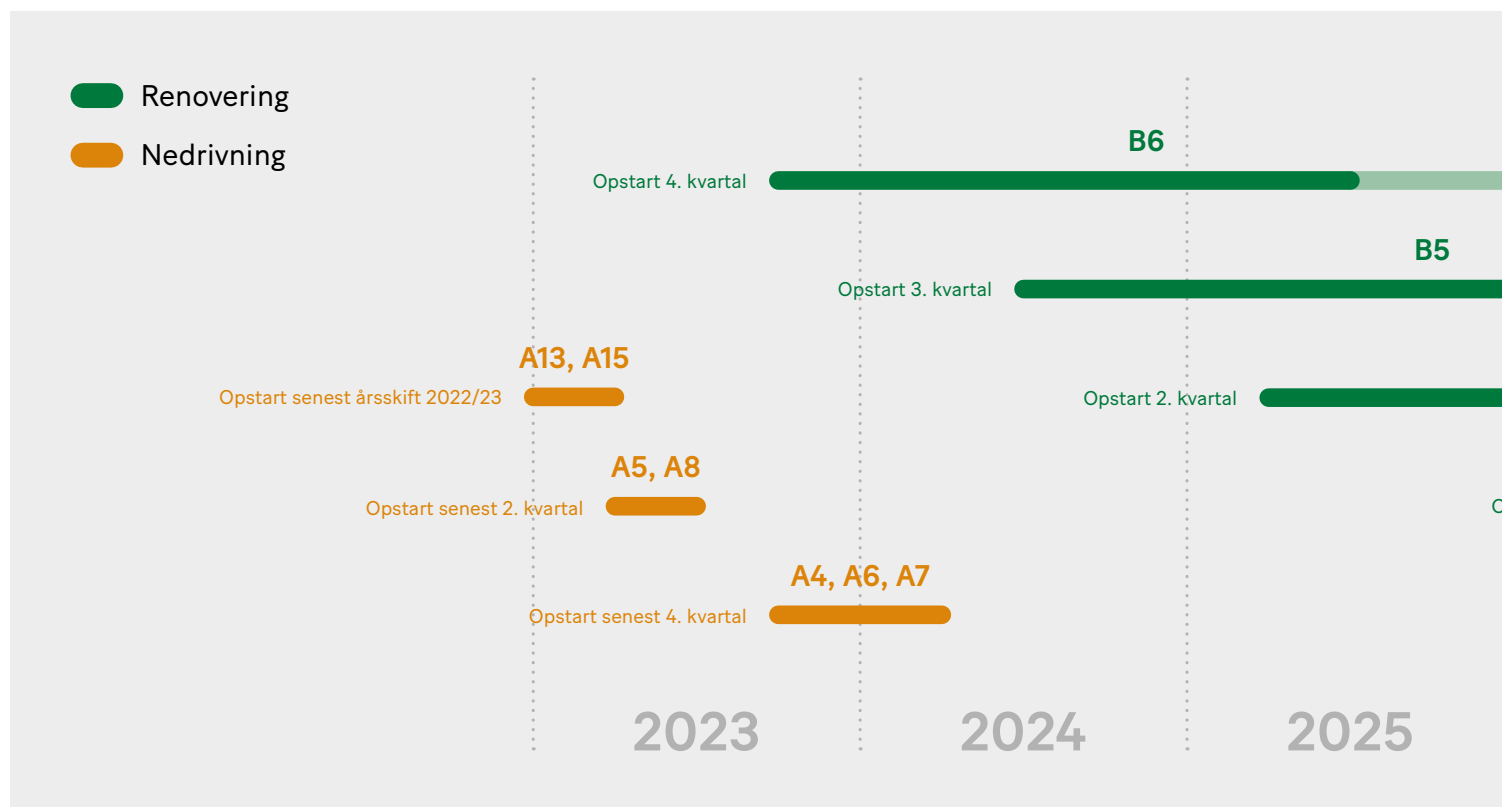


Tidsplan for fase 1

Tidsplanen tager ikke højde for uforudsete forhold. Ændringer i tidsplanen (og dermed ændring af budgetforudsætninger) medfører ændringer af planens økonomi.

Det er fase 1 i Helhedsplanen, som skal til urafstemning i perioden fra den 21. til den 24. juni 2021. Fase 1 omfatter renovering og ombygning af de fem høje blokke og nedrivning af syv blokke.

I fase 1 er det planen, at nedrivningen af blokkene starter på Inger Christensens Gade i 2023, og derefter nedrives de resterende fem blokke. De første blokke, der skal renoveres, er B6 og B5. Arbejderne starter henholdsvis ultimo 2023 og ultimo 2024. Om det præcist bliver på disse tidspunkter, ved vi først, når projekterne har været i udbudt, og entreprenørerne har lagt en projekttidsplan for nedrivninger, renoveringer og ombygninger.



Nedrivning af blokke

A4 Jettesvej nr. 25-31
A5 Dortesvej nr. 1-11
A6 Dortesvej nr. 13-23
A7 Dortesvej nr. 25-35
A8 Lottesvej nr. 2-8
A13 Inger Christensens Gade nr. 39-45
A15 Inger Christensens Gade nr. 31-37

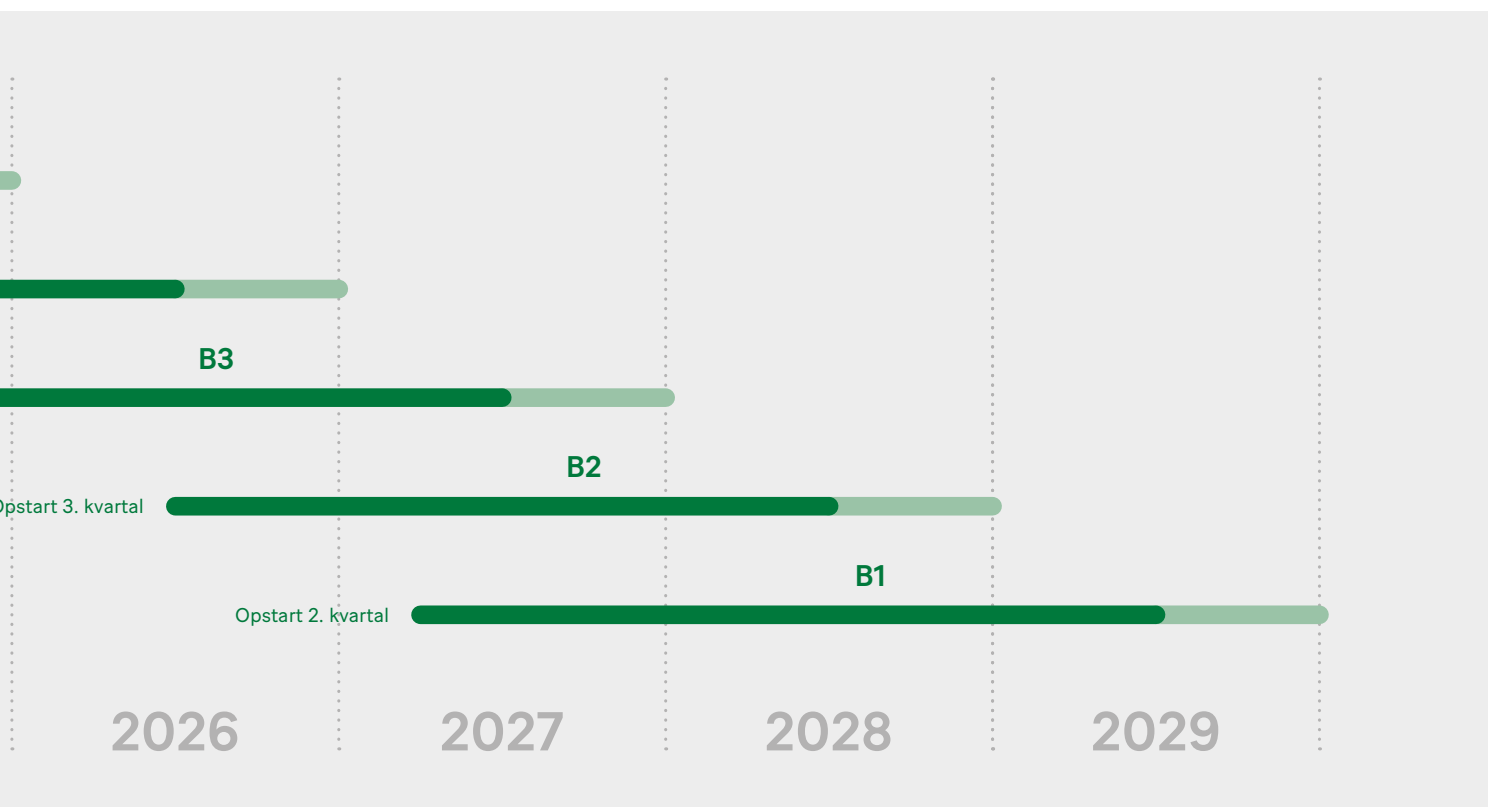
Basisrenoverede boliger

Opgange der skal basisrenoveres 1.-7. etage

B1 Gudrunsvej nr. 2+6+10
B2 Gudrunsvej nr. 12+16+20
B3 Gudrunsvej nr. 22+26+30
B5 Gudrunsvej nr. 48+52+56
B6 Gudrunsvej nr. 58+62+66

I stueetagen skal disse boliger også basisrenoveres: Gudrunsvej nr. 2 st.th., 12 st.th., 22 st.th., 48 st.th. og 58 st.th.

Fase 2 omfatter renovering af blok A1, A2, A3 og A16, og fase 2 skal fremlægges for et nyt afdelingsmøde senest i år 2025.



Ombyggede boliger

Opgange der skal ombygges 1.-7. etage

- B1 Gudrunsvej nr. 4+8
- B2 Gudrunsvej nr. 14+18
- B3 Gudrunsvej nr. 24+28
- B5 Gudrunsvej nr. 50+54
- B6 Gudrunsvej nr. 60+64

Alle stuelejligheder på Gudrunsvej skal ombygges på nær fem lejligheder, der skal basisrenoveres. Det er nr. 2 st.th., 12 st.th., 22 st.th., 48 st.th., 58 st.th.

Pilotblokke der er renoverede

- B4 Gudrunsvej nr. 38-46
- B7 Gudrunsvej nr. 68-76

Helhedsplanens fase 2

- A1 Jettesvej nr. 1-7
- A2 Jettesvej nr. 9-15
- A3 Jettesvej nr. 17-23
- A16 Inger Christensens Gade nr. 20-30

Blokke der skal rives ned

I Udviklingsplanen er det bestemt, at syv specifikke blokke i afd. 4 Gellerupparken skal nedrives. Det drejer sig om:

Blok A4: Jettesvej 25-31,
Blok A5: Dortesvej 1-11,
Blok A6: Dortesvej 13-23,
Blok A7: Dortesvej 25-35,
Blok A8: Lottesvej 2-8,
Blok A13: Inger Chr. Gade 39-45 og
Blok A15: Inger Chr. Gade 31-37

Nedrivning sker for at leve op til lovens krav om reduktion af almene familieboliger som aftalt i Udviklingsplanen og for at skabe plads til en ny skole, nye boliger og erhverv. Udviklingsplanen og dermed nedrivningen af de syv blokke er godkendt af Byrådet, boligforeningens repræsentantskab og Boligministeriet. Alle arealer, hvor blokke rives ned, vil fremstå pæne og velvedligeholdte frem til det tidspunkt, hvor grundene sælges.



Tidlig genhusning - med flyttehjælp

Hvis der stemmes JA til Helhedsplanen, har beboerne i de syv blokke, der skal rives ned, allerede til september 2021 mulighed for at flytte internt i afdeling 4, Gellerupparken eller til afdeling 5, Toveshøj. Du får betalt flyttehjælp, og du kommer ikke til at sidde med dobbelt husleje.





Permanent genhusning - med flyttehjælp

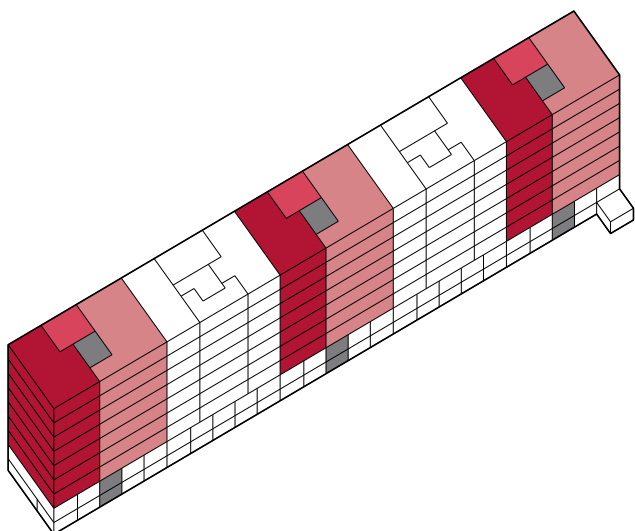
Bor du i en af de blokke, der skal rives ned, og ønsker du ikke at gøre brug af tilbuddet om tidlig genhusning, vil du modtage en opsigelse senest ni måneder, før du skal være fraflyttet din bolig.

Permanent genhusning betyder, at din bolig bliver opsagt, og du skal bo et andet sted. Boligforeningen sørger for at tilbyde dig en anden bolig som erstatning (genhusningsbolig).

Du får betalt flyttehjælp, og du kommer ikke til at sidde med dobbelt husleje.



De blokke, der skal rives ned, er markeret med **orange**.



Basisrenovering

De boliger, der skal basisrenoveres, er boligerne på 1.-7. etage på Gudrunsvej 2, 6, 10, 12, 16, 20, 22, 26, 30, 48, 52, 56, 58, 62 og 66 samt boligerne i stueetagen på Gudrunsvej 2 st.th., 12 st.th., 22 st.th., 48 st.th. og 58 st.th.



Nyistandsatte badeværelser.

Som en del af basisrenoveringen får alle boliger nye badeværelser med nye overflader på gulv, vægge og lofter samt nye installationer.

De nye installationer kræver en del plads, og det kan derfor blive nødvendigt at sløjfe det ene badeværelse i boligerne med tre og fem rum. Det undersøges, om det er muligt at føre installationerne på en måde, så gæstetoiletet kan bevares. Dette vil først kunne afklares under projekteringen.

Hele boligen bliver istandsat og får:

- Nye overflader af vægge og lofter, træværk og nye indvendige døre.
- Nye gulve i værelser og opholdsrum.
- Nyt linoleumsgulv i køkken (hvor det kan skiftes uden demontage af køkken).
- Nye klæde- og opbevaringsskabe – omfang og kapacitet kan blive reduceret i forhold til eksisterende forhold.
- Energiruder og terrassedøre.
- Ny hoveddør.

Nye installationer

I boligerne kommer der boligventilation enten via centralt eller decentralt anlæg. Derudover kommer der nye elinstallationer og stikkontakter, vand- og varmeinstallationer, nye faldstammer og strømpeførede afløbsledninger samt røgalarmer i henhold til lovgivningen.



Nye vinduer og efterisolerede vægge skal modvirke træk.



Nye karme, døre og gulve.

Midlertidig genhusning - med flyttehjælp

Basisrenoveringen i boligerne er så omfattende, at de er ubeboelige, mens arbejderne står på. Du skal derfor genhuses et andet sted under renoveringen. Du skal forvente at være genhuset op til et år.

Midlertidig genhusning betyder, at du får stillet en midlertidig bolig til rådighed, som du kan bo i, mens din bolig bliver renoveret. Herefter flytter du tilbage til en nyistandsat bolig.



Du får betalt flyttehjælp til og fra genhusningsboligen.

Husleje ved basisrenovering

Når renoveringen er afsluttet, og du flytter tilbage til din bolig, vil huslejen stige. Nedenfor kan du se den husleje, som er beregnet i 2021-priser. Huslejen bliver først endelig fastsat, når byggeregnskabet er gjort op.

Huslejen er boligstøtteberettiget, og i forbindelse med nye facader, vinduer og døre forventer vi, at du får en lavere varmeregning. I skemaet kan du i den yderste kolonne til højre se, hvad en gennemsnitlig husstand i blok B4, Gudrunsvvej 38-46, har sparet pr. måned.

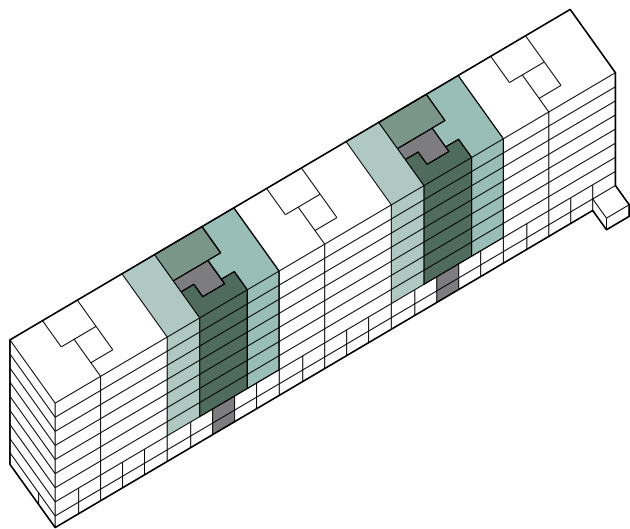
Boligtype	M2	Nuværende husleje	Månedlig forhøjelse	Forventet husleje efter renovering (2021 priser)	Forventet varmebesparelse
1-værelses	41	3.079 kr.	211 kr.	3.300 kr.	120 kr.
3-værelses	103	6.186 kr.	459 kr.	6.645 kr.	300 kr.
4-værelses	115	6.621 kr.	1.107 kr.	7.728 kr.	300 kr.
5-værelses	129	7.135 kr.	1.386 kr.	8.521 kr.	376 kr.



Nye vinduer og efterisolerede facader skal modvirke træk og vejstøj.



De tilgængelige boliger er indrettet med ekstra gulvplads.



Tilgængelighedsboliger

En af de nye boligtyper er tilgængelighedsboliger. De er indrettet med ekstra god plads og bedre adgangsforhold. Da der i forvejen er elevatorer, er denne boligtype yderst velegnet til ældre beboere og personer med handicap.

Tilgængelighedsboligerne samles i en af de to ombyggede opgange pr. blok; hvilken ved vi ikke endnu. Her kommer i alt syv tilgængelige boliger – en på hver etage fra 1. til 7.

Ombyggede boliger

De opgange, der skal ombygges på Gudrunsvvej fra 1. til 7. etage er nr. 4, 8, 14, 18, 24, 28, 50, 54, 60 og 64.

Flere nuværende boliger omdannes til nye boligtyper, hvilket skal sikre, at boligerne i Gellerupparken i højere grad matcher efterspørgslen på boligmarkedet.

Fra tre til fire boliger pr. etage

Ombygningen betyder, at der efter renoveringen er flere mindre og færre store boliger.

Der kommer fire boliger på hver etage i stedet for de nuværende tre. I dag er der tre boliger pr. etage: henholdsvis en 1-, 3- og 5-værelses bolig. Efter ombygningen vil der være fire boliger: to 2-, en 3- og en 4-værelses bolig.

Blok B6 og B5 bliver renoveret først. Herefter fastlægges sammensætningen af boliger i B1, B2 og B3 i forbindelse med projekteringen af de enkelte blokke.

Nyistandsatte

Alle de ombyggede boliger kommer til at fremstå nye og moderne med nymalede lofter og vægge, nye trægulve og nyt køkken og bad. Som i alle øvrige boliger kommer der også her nye installationer og ny ventilation.



I to opgange i de høje blokke kommer der nye boligtyper.

Permanent genhusning - med flyttehjælp

Bor du i en bolig, som skal ombygges, skal du permanent genhuses. Permanent genhusning betyder, at din bolig bliver opsagt med mindst ni måneders varsel, og du skal bo et andet sted. Boligforeningen sørger for at tilbyde dig en ny bolig som erstatning.

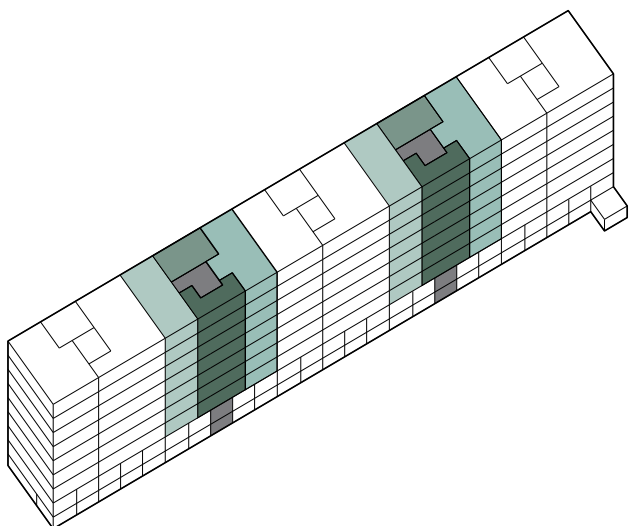
Du får betalt flyttehjælp, og du kommer ikke til at sidde med dobbelt husleje.



Husleje for de ombyggede boliger

Nedenfor kan du se den forventede husleje for de nye boliger, som er beregnet i 2021-priser. Huslejen bliver endelig fastsat, når byggeregnskabet er gjort op.

Ny boligtyper (efter ombygning fra tre til fire lejligheder)	Antal rum	Antal m2	Forventet månedlig husleje
Sammenlagt 2-værelses lejlighed	2	50 m2	3.958 kr.
Sammenlagt 2-værelses lejlighed	2	44 m2	3.404 kr.
Sammenlagt 3-værelses lejlighed	3	82 m2	6.150 kr.
Sammenlagt 4-værelses lejlighed	4	96 m2	6.729 kr.



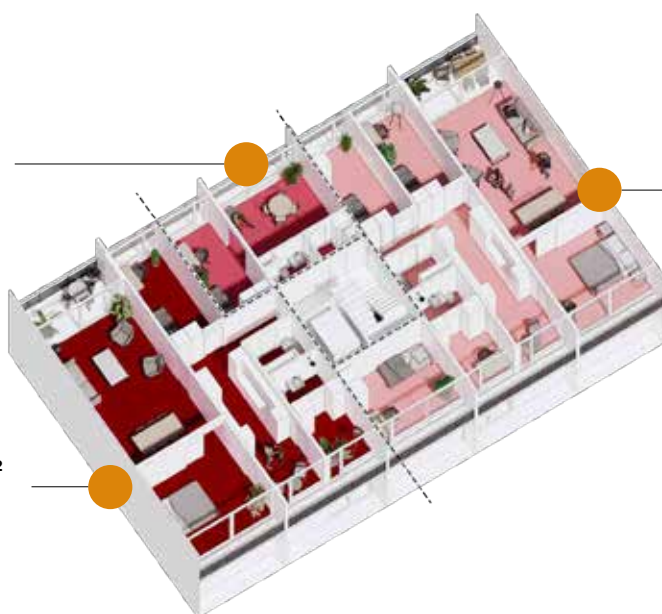
Ombyggede boliger

Nye boligtyper i de ombyggede opgange på Gudrunsvej. I dag er der tre boliger på hver etage fra 1. til 7. efter ombygningen vil der være fire boliger.

Du har mulighed for at komme først i køen til den ombyggede bolig. Kontakt boligforeningen for yderligere information.

FØR RENOVERING

1-værelses, 41 m²
inkl. fællesareal



5-værelses, 129 m²
inkl. fællesareal

3-værelses, 103 m²
inkl. fællesareal

EFTER RENOVERING

2-værelses, 50 m²
inkl. fællesareal



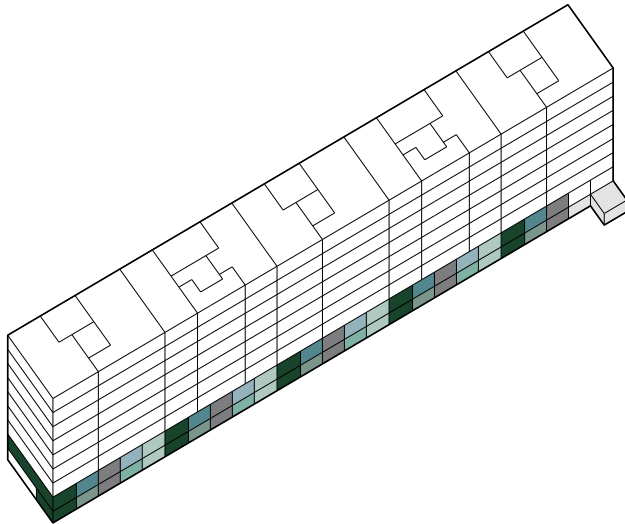
4-værelses, 96 m²
inkl. fællesareal

3-værelses, 82 m²
inkl. fællesareal

2-værelses, 44 m²
inkl. fællesareal



Ny entré og badeværelse.



Byhusbånd

Gudrunsvej 2-10 st., 12-20 st., 22-30 st., 48-56 st. og 58-66 st.

Fem af boligerne skal basisrenoveres. Det er Gudrunsvej 2 st.th., 12 st.th., 22 st.th., 48 st.th. og 58 st.th.

I blokkenes nuværende kælder- og stueetage (ovenstående husnumre) kommer der nye boliger med egen indgang. Flere af boligerne vil være i to plan og indrettet som byhuse. Til hver bolig vil der være små, hyggelige terrasser.

Ved at inddrage kælderetagen til boliger skabes der mere liv og tryghed i og omkring blokkene.

I byhusbåndet kommer der seks boliger pr. opgang, hvoraf to vil være i to etager. De nye boligtyper kommer i tre størrelser: Henholdsvis 1-, 2- og 3-værelses (se plantegning næste side), og de etableres i henholdsvis stue- og kælderetagen i alle opgange på nær Gudrunsvej 2 st.th., 12 st.th., 22 st.th., 48 st.th. og 58 st.th. (disse boliger basisrenoveres).

Nyistandsatte

Alle de ombyggede boliger kommer til at fremstå nye og moderne med nymalede lofter og vægge, nye trægulve og nyt køkken og bad. Som i alle øvrige boliger kommer der også her nye installationer og ny ventilation.



Nyt køkken i ombygget bolig.



Gennemlyst bolig.



Ny boligtype i to etager - kælder og stueetage.



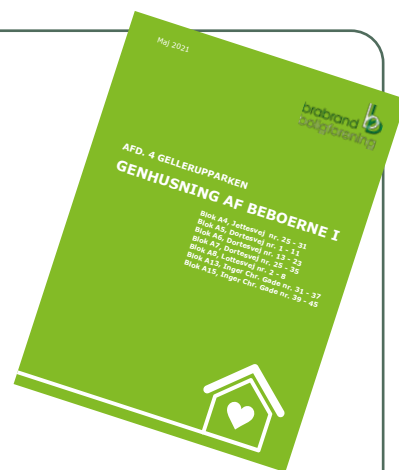
Ny boligtype i byhusbåndet - kælder og stueetage.

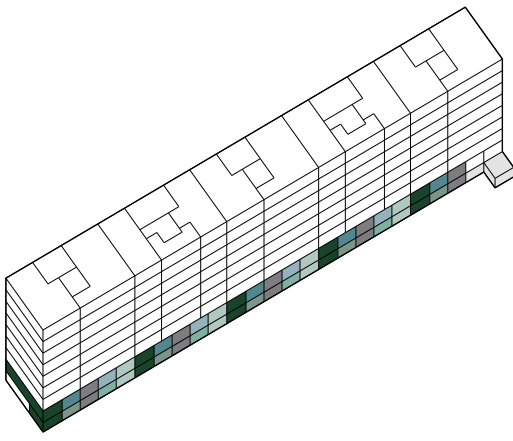
Permanent genhusning - med flyttehjælp

Du skal permanent genhuses, hvis du bor i stueetagen på Gudrunsvvej 2-10, 12-20, 22-30, 48-56 eller 58-66.

Permanent genhusning betyder, at din bolig bliver opsagt, og du skal bo et andet sted. Boligforeningen sørger for at tilbyde dig en erstatningsbolig.

Du får betalt flyttehjælp, og du kommer ikke til at sidde med dobbelt husleje.





Husleje for de ombyggede boliger i byhusbåndet

For de nye boligtyper betyder det en ændret husleje. Nedenfor kan du se den forventede husleje for de nye boliger, som er beregnet i 2021-priser. Huslejen bliver endelig fastsat, når byggeregnskabet er gjort op.

Det er kun de beboere, der skal midlertidigt genhuses pga. basisrenovering, der automatisk flytter tilbage til deres bolig.

Huslejen er boligstøtteberettiget, og i forbindelse med nye facader, vinduer og døre forventer vi, at du får en lavere varmeregning.

Ny boligtype - byhusbånd (i stue og kælder)	Antal rum	Antal m2	Forventet månedlig husleje
1-værelses lejlighed	1	32 m2	2.600 kr.
1-værelses lejlighed	1	33 m2	2.600 kr.
2-værelses lejlighed i to etager	2	57 m2	4.750 kr.
2-værelses lejlighed i to etager	2	65 m2	5.417 kr.
3-værelses lejlighed (sammenlagt)	3	67 m2	4.885 kr.

Byhusbånd

De nye boligtyper i stue- og kælderetage. I dag er her tre boliger pr. opgang. Efter ombygningen vil der være seks boliger. To af dem vil være i to plan og have egen indgang udefra.

FØR RENOVERING

1-værelses, 41 m²
inkl. fællesareal

3-værelses, 103 m²
inkl. fællesareal

4-værelses, 115 m²
inkl. fællesareal

Kælderetage med depot og teknikrum

EFTER RENOVERING

3-værelses, 67 m²
inkl. fællesareal

2-værelses, 65 m²
(i to plan)
tillægges ikke fællesareal

1-værelses, 32 m²
tillægges ikke fællesareal

2-værelses, 65 m²
(i to plan)
tillægges ikke fællesareal

Stueetage

2-værelses, 57 m²
(i to plan)
tillægges ikke fællesareal

3-værelses, 67 m²
inkl. fællesareal

2-værelses, 57 m²
(i to plan)
tillægges ikke fællesareal

1-værelses, 33 m²
tillægges ikke fællesareal

Kælder

Grøn forskønnelse og mere tryghed

Udearealer, indgangspartier og opgange

Når renoveringen af din blok går i gang, er det ikke kun din bolig, der moderniseres. Udearealerne og opgangen får også et løft og forskønnes som en del af Helhedsplanen. Boligerne i stueetagen får små private haver med fliseterrasser og bede til beplantning på begge sider af blokken. Der etableres små områder til udendørs ophold. På den måde byder grønne planter, luft og lys beboere og gæster velkommen.

Video-overvågning

Trygheden i området understøttes af ny belysning og videoovervågning af henholdsvis indgangsdøre i kælder- og stueetage, kælder gange, have side bag blokke, forområder

foran blokke, skraldeområder, elevatorer, genbrugsplads og P-pladser, ligesom der kommer postkasser i opgangene og nøglebrik til indgangsdørene.

Ny affaldsløsning og parkering

Affaldsløsningen bliver med nye nedgravede containere, hvor kun molokkerne med indkastet til affald ses. Det betyder, at det eksisterende skraldesug sløjfes. Desuden etableres der en fælles genbrugsplads med plads til storskrald, som bliver aflåst.

Der kommer også aflåste og overdækkede cykelskure, nye parkeringspladser, og der forberedes til el-ladestandere.





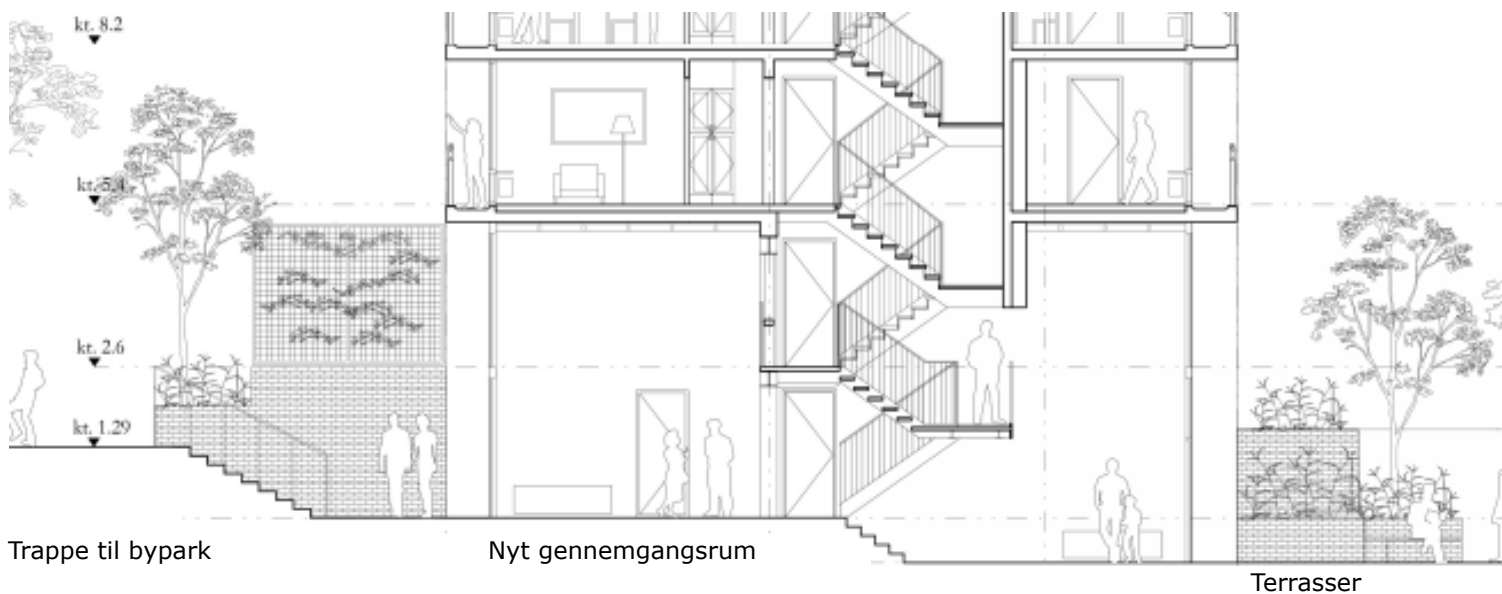
- 1 Nyt affaldssystem
- 2 Terrasser til byhusene
- 3 Parkering og cykelparkering

Indgangspartier og opgange

Helhedsplanen har fokus på tryghed i opgangene, så de ellers mørke indgangsrum og trappeopgange bliver åbne, lyse og imødekommende som i blok B4 og B7.

Hele indgangspartiet åbnes op og gennembryder blokken.

Der kommer dørtelefon for at begrænse adgang i opgangen og dermed øge trygheden. I opgangene reparerer og males væggene. Der kommer nye malede stålkonstruktioner. Betontrapperne bevares, men renoveres og forskønnes ved bl.a. at trappegelænderne males, træhåndlisterne lakeres, og gulvene får ny skridsikker og rengøringsvenlig belægning.



Trappe til bypark

Nyt gennemgangsrum

Terrasser



De nye facader får hver deres identitet. Her ses B4 med et strejf af guld. B7 har kobberfarvede vinduesrammer.

Facaderenovering

Bedre indeklime og mindre forbrug

Energirenoveringen af blokkene skal sikre et bedre indeklime, mindske varmeforbruget og reducere støjgener – særligt for dem, der bor ud mod trafikerede veje.

Det gøres ved, at gavle og facader efterisoleres, og ved at sætte nye døre og vinduer i samtlige boliger, hvilket også hjælper mod træk.

Derudover får blokken nyt tagpap. De eksisterende gangbroer bortskaffes og erstattes med byhusbånd i to etager. Altanværn i forbindelse med byhusbånd kan udskiftes og indgå i facadedesignet. Eksisterende altanværn bevares i etagerne 1-7.



Overgang fra B- til A-ordning

Gellerupparkens vedligeholdelsesordning overgår fra en B- til en A-ordning for vedligeholdelse. Dette sker med henblik på at sikre kvaliteten i de nyrenoverede boliger. Overgangen til A-ordning sker senest 1. januar 2025, på hvilket tidspunkt nedrivningsblokkene forventes at være nedrevet, og renoveringen af blok B5 og B6 at være i gang i henhold til tidsplanen.

A-ordning betyder, at det er lejeren, som i bo-perioden sørger for vedligeholdelse af indvendige overflader. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejerens overtager gradvist denne udgift over en periode på 100 måneder fra lejers indflytning.

Overgangen fra B- til A-ordning vil medføre, at der skal vedtages et nyt vedligeholdelsesreglement for afdelingen. Dette reglement skal sikre opretning og vedligehold i overensstemmelse med det materialevalg, som er anvendt ved renoveringen.



Økonomi

Der er tale om en kompleks og sammenhængende økonomi, som medfører, at ændringer i forudsætninger kan betyde ændringer i finansieringsmodel, husleje m.v.

Økonomien i 1. fase af helhedsplanen				
renovering af fem høje blokke og nedrivning af syv lave blokke				
Oplæg til støtte fra Landsbyggefonden				
	Støttet anskaffelsessum	Ustøttet anskaffelsessum	I alt	Tomgangstab
Etape 4.1: Renovering af to blokke og nedrivning af syv blokke, sløjfning af skraldesug	325.984.467 kr.	281.530.235 kr.	607.514.702 kr.	34.000.000 kr.
Etape 4.2: Renovering af tre høje blokke	304.924.434 kr.	389.717.126 kr.	694.651.560 kr.	
Fase 1 i alt	630.908.901 kr.	671.257.361 kr.	1.302.166.262 kr.	
Overført fra tidligere tilsagn (støttet og fordelt)				
Restbeløb fra sammenlægning af 1-værelses boliger	31.333.013 kr.			
Restbeløb fra omdannelsen af blok A9 og A10	12.648.250 kr.			
Overført i alt	61.956.408 kr.			
Kommende forventet tilsagn om støtte	568.952.493 kr.			
Finansieringen af ustøttet arbejder				
Etape 4.1: Gruppe 2-arbejder (forholdsmæssig andel)		100.000.000 kr.		
Henlæggelser		99.000.000 kr.		
Jordsalg (fratrasket låneindfrielse)		44.081.968 kr.		
Etape 4.2: Gruppe 2-arbejder (forholdsmæssig andel)		150.000.000 kr.		
Henlæggelser		148.500.000 kr.		
Jordsalg (fratrasket låneindfrielse)		66.122.953 kr.		
I alt		607.704.921 kr.		
Finansiering via ustøttet lån		63.552.440 kr.		



Optagelse af støttede og ustøttede lån til finansiering af Helhedsplanen

Landsbyggefonden støtter i alt 880 millioner kr. af Helhedsplanens samlede finansiering på 1,3 milliarder kr.

Landsbyggefonden giver støtte til nedrivning af de syv blokke og renovering og ombygning til de nye boligtyper, videoovervågning m.v. Landsbyggefonden støtter ikke udearealer, istandsættelse af indvendige overflader (vægflader, døre, gulve), nye badeværelser, istandsættelse af trappeopgange, facader, vinduer og elevator i basisrenoverede opgange. Disse arbejder skal finansieres delvis med afdelingens opsparede henlæggelser og jordsalgsmidler fra afdelingens solgte jordarealer. I forhold til Helhedsplanens foreløbige samlede økonomi mangler der således finansiering af 63,5 millioner kr. ud af planens samlede økonomi på 1,3 milliarder kr.

Denne finansiering sker ved optagelse af 30-årige realkreditlån, som skal finansieres ved huslejeforhøjelser.

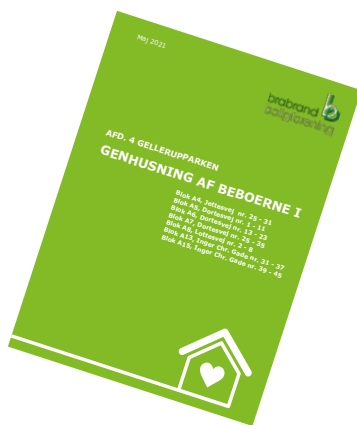
Landsbyggefonden og Brabrand Boligforenings dispositionsfond støtter med store millionbeløb, som dækker de årlige realkreditydelse. Der vil der være en årlig aftrapning af denne støtte på 9-12 kr./m². Denne årlige aftrapning indregnes i afdelingens budgetter over den kommende årrække.

Mere information om genhusning

Genhusning

Du kan læse mere om dine rettigheder ved genhusning på www.bbbo.dk

Her finder du også de forskellige foldere om tidlig genhusning, permanent genhusning og midlertidig genhusning.



Hvordan stemmer du?

Urafstemning om Helhedsplanen fra den 21. - 24. juni 2021

Stem i Garagerne
ved det tidligere driftkontor,
Edwin Rahrs Vej 30.

Mandag den 21. juni kl. 8-12
Tirsdag den 22. juni kl. 14-20
Onsdag den 23. juni kl. 14-20
Torsdag den 24. juni kl. 8-12

Spørg om Helhedsplan og genhusningen

Information Vest kl. 10-14

Tirsdag den 15. juni
Onsdag den 16. juni
Torsdag den 17. juni



Information kl. 14-18

Spørgetid om genhusning og helhedsplan i garagerne ved det tidligere driftkontor, Edwin Rahrs Vej 30.

Tirsdag den 15. juni
Onsdag den 16. juni
Torsdag den 17. juni