

# MOSEGÅRDSPARKEN

## Del II

- Økonomi og husleje
- Tidsplan
- Genhusning



## ØKONOMI

### Anskaffelsessum - anlæg

Entrepriseudgifter i alt	236.463.077 kr.
Administrative omkostninger inkl. genhusning	61.700.300 kr.
Gebyrer	3.289.529 kr.
<hr/>	
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>301.452.906 kr.</b>

## ØKONOMI

### Finansiering

30- årige LBF støttede lån, gruppe 1	80.323.719 kr.
30- årige realkreditlån, gruppe 2	80.200.000 kr.
30- årige realkreditlån, gruppe 3	106.209.187 kr.
Fællespuljetilskud, LBF	6.220.000 kr.
Kapitaltilførsel	1.500.000 kr.
LBF egen trækningssret	9.000.000 kr.
Frie henlæggelsesmidler	18.000.000 kr.
<hr/>	
<b>Samlet finansiering</b>	<b>301.452.906 kr.</b>

## ØKONOMI

### Lejepåvirkning per år

LBF støttede lån	2.947.880 kr.
Lån, gruppe 2 (30- årige realkreditlån)	4.812.000 kr.
Lån, gruppe 3 (30- årige realkreditlån)	5.841.505 kr.
<hr/>	
<b>Lejepåvirkning per år, i alt</b>	<b>13.601.385 kr.</b>

## ØKONOMI

### Tilskud fra drift og Landsbyggefond til leje

Besparelser på henlæggelser	2.000.000 kr.
Fritagelse for G- indskud	145.000 kr.
LBF huslejestøtte & driftslån/ boligorg. disp.fond	4.011.000 kr.
Bortfald eksisterende lån i afdeling	1.048.000 kr.
Merleje ombygning erhverv til bolig	63.700 kr.
<hr/>	
<b>Tilskud og støtte i alt</b>	<b>8.410.699 kr.</b>

## ØKONOMI

### Samlet lejepåvirkning per år

Lejepåvirkning pr. år, i alt	13.601.385 kr.
Tilskud og støtte i alt	-8.410.699 kr.
<hr/>	
<b>Samlet lejestigning per år</b>	<b>5.190.686 kr.</b>

## ØKONOMI - HUSLEJE

### Huslejekonsekvens

Tidligere husleje i gennemsnit (2021-tal)	822 kr./m <sup>2</sup> /år
Huslejestigning	254 kr./m <sup>2</sup> /år
Huslejestigning i procent (2021-tal)	30,84 %

---

**Ny husleje i gennemsnit (2021-tal) 1.076 kr./m<sup>2</sup>/år**

*\*Huslejestigningen starter når man flytter retur til sin bolig efter renovering*

## EKSEMPLER PÅ LEJEPÅVIRKNING PER MÅNED

Boligstørrelse	Ny gennemsnitlig husleje pr måned	(gennemsnitlig stigning)
40 m <sup>2</sup>	3.586 kr	845 kr
55 m <sup>2</sup>	4.931 kr	1162 kr
85 m <sup>2</sup>	7.621 kr	1796 kr

Beregningseksempler er ud fra gennemsnitligt lejeniveau (2021-tal)



## AFTRAPNING AF STØTTE

- LBF Huslejestøtte/driftslån aftrappes efter 4 år med 9 kr./m<sup>2</sup>/årligt
- Støtten forventes udmålt og implementeret ved skema B (forv. 2025).
- Aftrapning: Forventeligt tidligst fra 2029

## ANDRE FORHOLD DER KAN PÅVIRKE LEJEN

### Vandforbrug

- Overgår fra kollektiv til individuel afregning
- Vandforbrug udgår af huslejen (Eks.: Vand jf. budget 2021: 53 kr./m<sup>2</sup>/år - 6,4% af huslejen)
- Der opkræves månedlig aconto med huslejen. Årligt regnskab ud fra individuelt realiseret vandforbrug

### Lejetillæg for badeværelsesrenoveringer

- Godkendte lejetillæg for renovering af badeværelser bortfalder ved udflytning til genhusning

### Kommunal boligstøtte

- Afhænger af mange faktorer, indkomst, formue, husleje, loft for ydelser m.v.
- Kan beregnes på [borger.dk](http://borger.dk)
- Mulighed for vejledning hos kommunens ydelsescenter - Borgerservice

## EKSEMPLER PÅ HUSLEJE I ANDRE AFDELINGER

**Kildegårdsparken, Gentofte**  
1.153 kr./m<sup>2</sup>/årligt (2020)



**Ægirs Kvarter, Hundige**  
1.075 kr./m<sup>2</sup>/årligt (2020)



**Møllevangen, Birkerød**  
2017: 902 kr./m<sup>2</sup>/årligt + Helhedsplan 120 kr./m<sup>2</sup>/årligt  
2021 (+2,0 % p.a.): 976 + 120 = 1.096 kr./m<sup>2</sup>/årligt



## JA ELLER NEJ

- Hvis der stemmes NEJ står afdelingen fortsat med en lang række nødvendige arbejder, der skal udføres
- Uden støtte fra Landsbyggefonden vil gennemførelsen af arbejderne betyde en meget stor huslejestigning, ude af trit med normale niveauer for almene boliger i området
- På næste slides vises et regneeksempel på hvad de nødvendige arbejder indeholder og hvad det kan indebære ift. huslejen.
- Ved et nej vil der skulle laves en plan – den foreligger ikke nu

# HELHEDSPLANEN VS. DE NØDVENDIGE ARBEJDER

## HVIS DU STEMME JA

*Helhedsplanen indeholder:*

- Nye vand- og afløbsinstallationer
- Nye faldstammer
- Renovering af kloaksystem
- Nyt ventilationsanlæg
- Renovering af varmecentraler
- Udskiftning af varmeanlæg i etageboliger
- Udskiftning af varmerør i rækkehuse
- Efterisolering af gavle
- Udbedring af facader
- Nye badeværelser i alle boliger
- Nye vinduer og altandøre i etageboliger
- Udskiftning af entrédøre i etageboliger
- Istandsættelse af trappeopgange i etageboliger
- Nye altaner i etageboliger
- Nye boliger med tilgængelighed i etageboliger
- Ombyggede 1-v boliger i etageboliger
- Omdannelse af erhvervslejemål til bolig
- Nye private haver i stueetagen i blok 5 og 6
- Fornyelse af gårdrum

## HVIS DU STEMME NEJ

*Renovering uden støtte indeholder:*

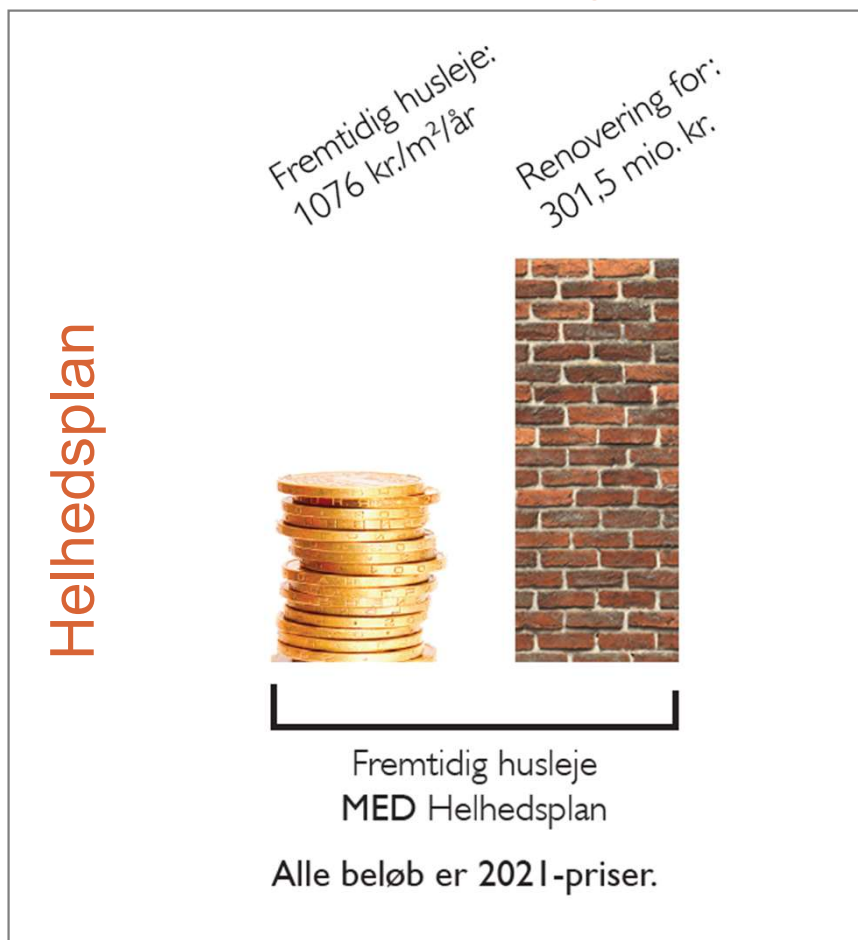
- Nye vand- og afløbsinstallationer
- Nye faldstammer
- Renovering af kloaksystem
- Nyt ventilationsanlæg
- Renovering af varmecentraler
- Udskiftning af varmeanlæg i etageboliger
- Udskiftning af varmerør i rækkehuse
- Efterisolering af gavle
- Udbedring af facader
- Nye badeværelser i alle boliger
- Nye vinduer og altandøre i etageboliger
- Udskiftning af entrédøre i etageboliger
- Istandsættelse af trappeopgange i etageboliger
- Nye altaner i etageboliger

**JA /  
NEJ**

## Husleje + 30,84 %

Eks.: 55 m<sup>2</sup> stiger fra 3.768 til 4.931 kr./md.

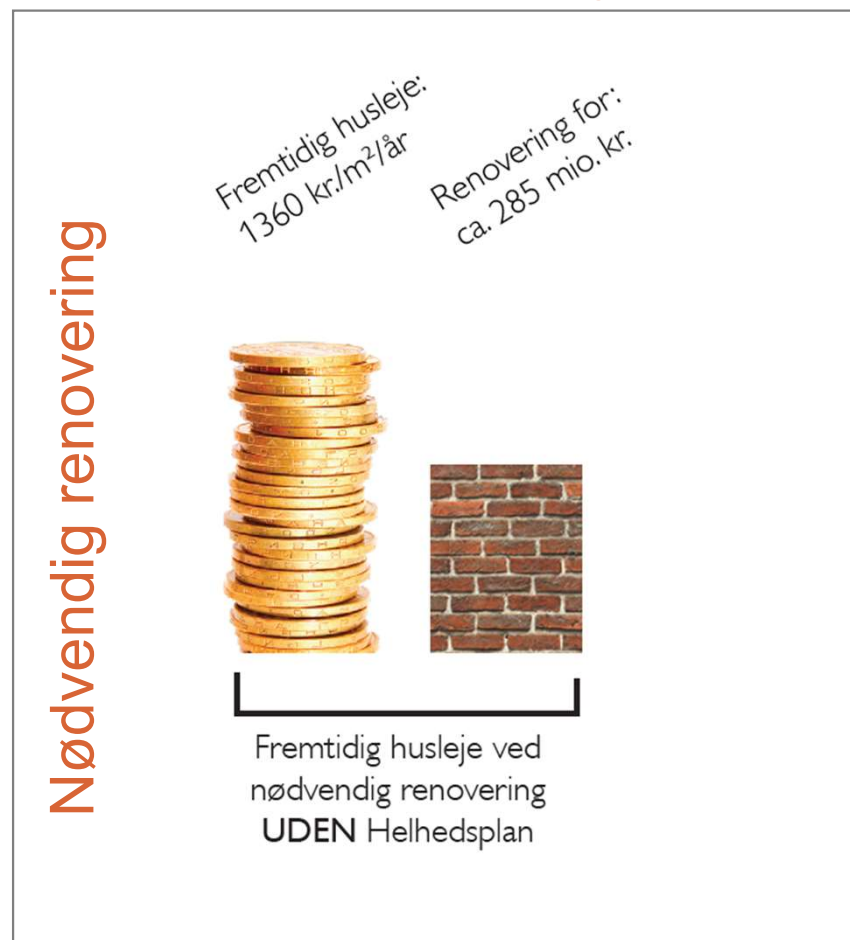
(gennemsnit 2021)



## Husleje + ca. 65 %

Eks.: 55 m<sup>2</sup> stiger fra 3.768 til ca. 6.220 kr./md.

(gennemsnit 2021)



## MILEPÆLE I PROJEKTET FREM TIL NU

- Gavlisolering, forstudier 2012-2013
- Opstart arbejde med helhedsplan Februar 2013
- Tekniske forundersøgelser og skitsering 2013-2014
- Beboerinformationsmøde Juni 2014
- Ideoplæg fremsendt til LBF Efterår 2014
- Besigtigelse med LBF April 2016
- Supplerende forundersøgelser og skitser Efterår 2016
- Finansieringsskitse fra LBF August 2020
- Prioritering i ustøttede arbejder 2020-2021
- Genbehandling i LBF, rev. Finansieringsskitse Sept. 2021

# TIDSPLAN

	2021	2022	2023	2024	2025	2026-
Beboerinformationsmøde	•					
Beboernes godkendelse	•					
Indsendelse skema A	•					
Godkendt skema A	•					
Valg af totalrådgivning	•	•				
Opstart projektering	•	•				
Forslagsfase	•	•	•			
Prøvebolig	•		•			
Myndigheds- og udbudsprojekt	•		•	•		
Hovedentrepriseudbud	•			•		
Skema B	•			•	•	
Udførelse	•				•	•

*Vejledende tidsplan for helhedsplanens gennemførelse*



# MOSEGÅRDSPARKEN



Genhusning



## **DAGSORDEN**

- **Hvem skal genhuses?**
- **Gennemgang af midlertidig genhusning**
- **Gennemgang af permanent genhusning**
- **Flytning - midlertidig og permanent genhusning**
- **Genhusningsprocessen**
- **Afklarende spørgsmål**



**Hvem skal genhuses?**

## HVEM SKAL GENHUSES?

Det er **ikke** muligt at bo i boligerne, imens renoveringen pågår.

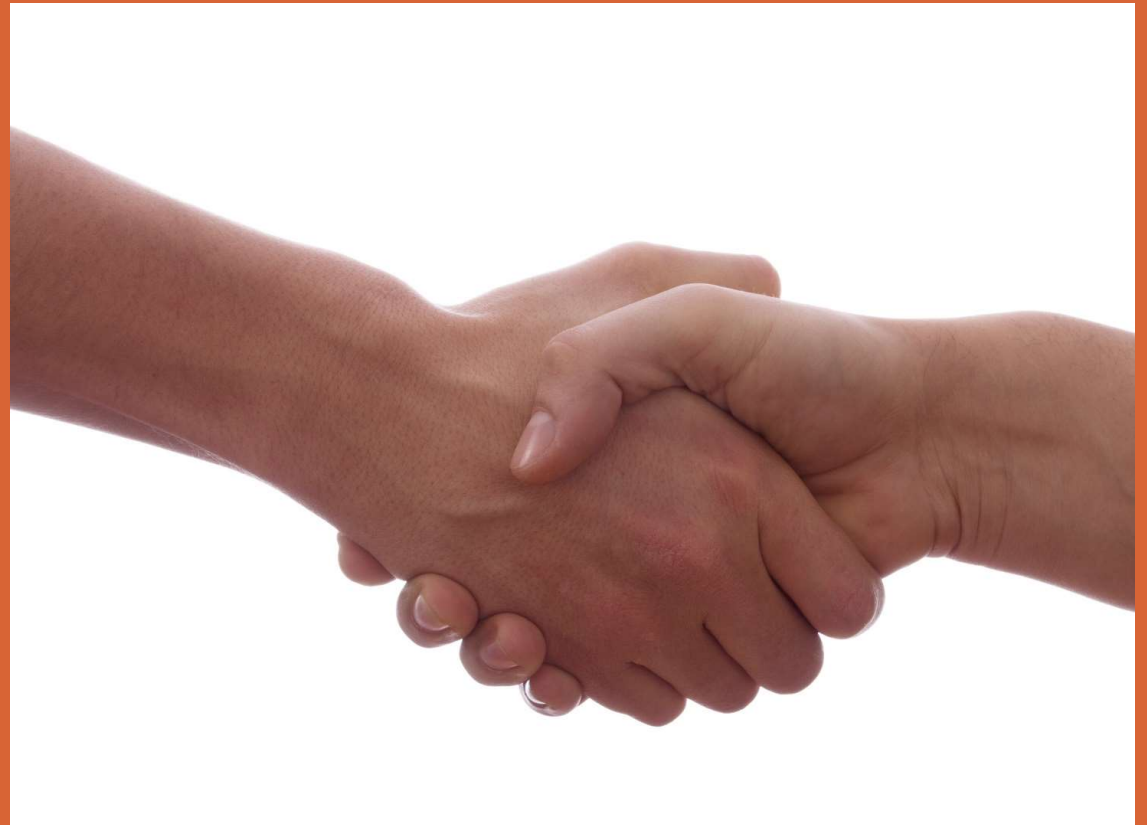
**Alle** beboere i Mosegårdsparen skal derfor midlertidig genhuses.

En del boliger ombygges eller ændres i en væsentlig grad:

- Tilgængelighedsbolig
- Afgiver et værelse
- Køkken integreres med stue
- Får tilført have

Beboere, der bor i disse særligt berørte lejemål, **kan vælge** mellem midlertidig og permanent genhusning.

## Midlertidig genhusning



## GENHUSNINGSBOLIGEN - MIDLERTIDIG GENHUSNING

Ved **midlertidig** genhusning:



- *Den midlertidige genhusningsbolig skal være "passende" og den skal ligge i kommunen.*
- Passende betyder, at boligen skal være rimelig i forhold til størrelsen af den konkrete husstand, varighed af ombygningsperiode m.v.



## MIDLERTIDIG GENHUSNING, HVOR? TILDELING AF BOLIG?

Genhusningsteamet fordeler de midlertidige genhusningsboliger ud fra beboerens nuværende boligsituation og behov (fx gangbesvær).

Genhusningsmuligheder:

- Mosegårdsparken
- Genhuse sig selv

## MIDLERTIDIG GENHUSNING – HVOR LÆNGE?

Genhusningsperioden for beboere, der skal tilbage til en **tilgængelighedsbolig** forventes at være ca. **6-9 måneder**.

Genhusningsperioden for beboere, hvor der sker væsentlige ændringer i boligen, forventes at være ca. **6-7 måneder**.

Genhusningsperioden for de **øvrige beboere**, forventes at være ca. **3-4 måneder**.

Nb! Der tages forbehold for ændringer.



## MIDLERTIDIG GENHUSNING – HUSLEJE / INDSKUD

Du betaler fortsat husleje for nuværende bolig, men forbruget betales i genhusningsboligen.

Er genhusningsboligen billigere i husleje, gives der huslejerefusion.

Du bevarer indskuddet i den nuværende bolig, og skal derfor heller ikke betale indskud i genhusningsboligen i perioden.

## GENHUSER SIG SELV MIDLERTIDIGT

Hvis du selv finder en midlertidig genhusningsbolig (fx sommerhus), har du ret til:

- Frigørelse for huslejeforpligtigelsen i genhusningsperioden
- Udbetaling af flyttegodtgørelse / flyttehjælp

NB! Du skal selv afholde udgiften til opbevaring af inventar.

## Permanent genhusning



## GENHUSNINGSBOLIGEN – PERMANENT GENHUSNING

*Genhusningsboligen skal være af passende størrelse, beliggenhed og kvalitet og med passende udstyr.*



- ”Passende størrelse” betyder minimum samme antal rum som din nuværende bolig, eller et rum mere end antallet af medlemmer i husstanden.
- ”Passende beliggenhed”, boligen skal ligge i kommunen.

## PERMANENT GENHUSNING – HVOR?

Det er Gentofte Ejendomsselskab, der har genhusningsforpligtigelsen overfor beboerne i Mosegårdsparken.

Der kan tilbydes permanent genhusning i Mosegårdsparken.

Vi tager så vidt muligt højde for nødvendige behov som fx gangbesvær o. lign., når den rette permanente genhusningsbolig skal findes.

## PERMANENT GENHUSNING - BOLIGTILBUD

Du kan få op til 3 tilbud om permanent genhusning.

Hvis du takker nej til 2 de to første tilbud, vil du modtage en opsigelse af lejemålet med 3 måneders varsel samt et tilbud om en vilkårlig bolig, der opfylder de lovmæssige krav til en genhusningsbolig.



## PERMANENT GENHUSNING – TILDELING AF BOLIGER

Tildeling af permanente genhusningsboliger sker på baggrund af genhusningsønsker.

Hvis 2 beboere ønsker den samme bolig, tildeles boligen efter bo-anciennitet.

## PERMANENT GENHUSNING – INDSKUD OG LEJEKONTRAKT

Ved permanent genhusning får beboeren en ny lejekontakt på den nye bolig.

Indskuddet fra det nuværende lejemål bliver, hvis muligt, overført til den nye bolig med forbehold for misligholdelse, udlæg, indskudslån, manglende huslejebetaling osv.

Indskudsdifference vil henholdsvis blive udbetalt, eller skal indbetales.



# Flytning



## FLYTNING – NÅR DU FLYTTER SELV

Du får godtgørelse til dækning af dine flytteudgifter

Godtgørelse per flytning:

2-rum	6.000 kr.
3-rum	8.000 kr.
4-rum	10.000 kr.

Ved midlertidig genhusning udbetales godtgørelse både ved udflytning og tilbageflytning.

# FLYTNING MED FLYTTEFIRMA

Flytning med flyttefirma omfatter:

- Levering af flyttekasser
- Flytning
- Afhentning af flyttekasser
- 3 handyman-timer

Flyttefirmaet bestilles af genhusningsteamet



## FLYTNING MED FLYTTEFIRMA – SÆRLIGE VILKÅR

I samråd med genhusningskonsulentten kan det besluttes, at din flytning skal ske på særlige vilkår med flyttefirmaet. Flytningen omfatter:

- Levering af flyttekasser
- Nedpakning
- Flytning
- Udpakning
- Afhentning af flyttekasser
- 7 handyman-timer

Flyttefirma bestilles af genhusningsteamet

## FRAFLYTNING VED GENHUSNING

Du har adgang til begge boliger i 1 uge (1 flytteuge), men betaler kun husleje i genhusningsboligen.

Fraflytningssyn afholdes.

Indflytningssyn afholdes.

## HVAD MED MIT KOMFUR OG KØLESKAB?

I Mosegårdsparken udlejes boligerne uden komfur og køle/frys.

Ved genhusning skal du i udgangspunktet medbringe dit eget til genhusningsboligen, med mindre at der er inventar i genhusningsboligen i forvejen.

Hvis dit køle/skab eller komfur ikke kan medbringes - fx ved størrelsesforskelle - så stiller byggesagen komfur og køle/frys til rådighed i genhusningsperioden.

**Genhusningsprocessen - hvis I stemmer ja til helhedsplanen**

## GENHUSNINGSPROCESSEN

Hvis I stemmer ja til helhedsplanen 9. december 2021

- Genhusningsinformationsmøder med uddybende information
- Fremsendelse af informationsmateriale og spørgeskemaer
- Individuelle genhusningssamtaler efter behov
- Løbende kontakt til genhusningsteamet under hele perioden





# ØKONOMI, TIDSPLAN OG GENHUSNING



**Afklarende spørgsmål til indholdet**

# Tak for i aften

Mulighed for at stille individuelle spørgsmål

## **INDIVIDUELT – KAB OG RÅDGIVER**

**Afklarende spørgsmål.....?**