

INFORMATIONSMØDE OM RENOVERINGENS ØKONOMI TORSDAG D. 11 DECEMBER 2025 KLOKKEN 19-21.30 I MUSIKTEATERET



INDHOLD

- HELHEDSPLEANENS STATUS
- HELHEDSPLEANENS ØKONOMI
- HUSLEJE OG DET VIDERE FORLØB
- OVERSIGT OVER FREMTIDIG HUSLEJE
- BO-VEST'S ØKONOMISKE RÅDGIVNING

Kære beboer i Galgebakken

Renoveringen af Galgebakken nærmer sig sin afslutning. Vi er glade for, at arbejdet skrider godt frem – og for, at de færdige boliger viser sig at have høj kvalitet og gode resultater for både komfort, energi og indeklima. Samtidig er vi nu så langt i processen, at vi kan gøre status på projektets samlede økonomi og forventede huslejeniveau. Vi må desværre meddele at helhedsplanen er blevet dyrere end budgetteret, og at der er behov for en højere huslejestigning end den vedtagne.

Du modtager her invitation til informationsmøde, hvor vi gennemgår økonomien, forklarer baggrunden for udviklingen og fortæller, hvad det betyder for dig som beboer.

Torsdag den 11. december 2025, kl. 19 - 21.30
I Albertslund Musikteater, store sal
Bibliotekstorvet 1, 2620 Albertslund

Formålet er at give en samlet status på helhedsplanen – både fremskridt, økonomi og de næste skridt frem mod afslutningen af projektet. Der vil være mulighed for spørgsmål.

Vi glæder os til at se jer
Med venlig hilsen
Vridsløselille Andelsboligforening og BO-VEST

HELHEDSPLANENS STATUS

Galgebakken er et af landets største almene renoveringsprojekter. Formålet har helt fra start været at bevare områdets særlige arkitektur og fællesskab – og samtidig skabe moderne, sunde og energieffektive boliger.

Efter mere end 25 års arbejde står Galgebakkens helhedsplan nu tæt på målstregen. Ved udgangen af 2025 mangler kun de sidste boliger i Galgebakken Sønder at blive afleveret.

Entreprenøren afleverer løbende omkring otte færdigrenoverede boliger hver anden uge. Mange udearealer er nu på plads, og Galgebakken begynder igen at tage form som et grønt og levende boligområde.

Helhedsplanens Økonomi

Galgebakkens renovering blev sat i gang i januar 2022. Det var på det tidspunkt planen, at arbejdet skulle være afsluttet i sommeren 2025. Allerede i sommeren 2022 stod det dog klart, at renoveringen ikke kunne gennemføres inden for den oprindelige tidsplan.

Undervejs har der vist sig flere forhold, som har gjort arbejdet mere omfattende end forventet, blandt andet:

- Adgangsforholdene for håndværkerne mellem boligerne og i krybekælderen har vist sig mere komplekse end planlagt.
- Et forsyningsprojekt i terræn krævede mere udgravning og tog længere tid end forudset.
- Flere konstruktionsforhold blev først tydelige, da renoveringen gik i gang i fuld skala

I projektets første fase blev der desuden brugt ekstra tid på at sikre den ønskede kvalitet i afleveringerne, hvilket nu er på plads.

Samlet set har det betydet, at arbejdet pr. bolig har krævet længere tid – omkring 11-13 måneder pr. bolig i stedet for de planlagte 6.

Når arbejdet tager længere tid, øges omkostningerne til byggeplads, projektledelse og genhusning tilsvarende.

Helhedsplanen for Galgebakken er blevet gennemført i en periode, hvor der har været store forandringer i både Danmark og resten af verden. Covid-19 pandemien, krigen i Ukraine, internationale forstyrrelser på forsyningskæder mv. Disse har bidraget til inflation, højere renteudgifter på finansiering, øgede materiale- og lønomkostninger mv.

Helhedsplanen blev oprindeligt budgetteret til 1,562 mia. kr. De seneste beregninger viser, at udgiften forventes at lande omkring 2,462 mia. kr. I dette tal er indeholdt alle kendte ekstraarbejder samt øvrige omkostninger på sagen frem til sagens afslutning.

Den videre proces og de økonomiske konsekvenser vil blive gennemgået i detaljer på informationsmødet. Her vil vi forklare baggrunden for udviklingen, hvordan økonomien ser ud nu, og hvad næste skridt bliver for projektet og for beboerne.

HUSLEJE OG DET VIDERE FORLØB

Som følge af de forhold, der har påvirket økonomien i projektet, forventes der en ændring i den husleje, der blev besluttet i forbindelse med helhedsplanen i 2021.

På det tidspunkt blev der regnet med en gennemsnitlig huslejestigning på 17 procent. De nyeste beregninger viser, at der for at balancere økonomien i projektet nu vil være behov for en huslejestigning på omkring 24 procent.

Derfor indkaldes der til informationsmødet, hvor vi vil gennemgå tallene i detaljer, forklare baggrunden og fremlægge, hvordan beregningen hænger sammen.

Tabellen nedenfor viser, hvad huslejen forventes at være pr. måned, når alle beboere er vendt tilbage til deres renoverede boliger – det vil sige fra midten af 2026. Derudover fremgår hvad huslejen vil være efter huslejestigning på 24% er indfaset pr. 1 januar 2027.

Huslejen er fastlagt med driftsstøtte fra Landsbyggefonden, så den fortsat ligger inden for niveauet for tilsvarende almene boliger i Albertslund. Det er således også forventningen at denne huslejestigning vil være gældende, selv hvis der sker yderligere økonomisk udvikling på sagen end det nu er kendt.

Galgebakken boligtype	Husleje pr. måned i 2026 (17% stigning)	Husleje pr. måned i 2027 (24% stigning)	Forskel
A1	2.963 kr.	3.129 kr.	166 kr.
A2	4.074 kr.	4.301 kr.	227 kr.
A3	8.505 kr.	8.971 kr.	466 kr.
A4	9.602 kr.	10.129 kr.	527 kr.
A5	11.858 kr.	12.509 kr.	651 kr.
B5	11.997 kr.	12.655 kr.	658 kr.
C2	6.046 kr.	6.381 kr.	335 kr.
C3	6.989 kr.	7.378 kr.	389 kr.
C4	8.417 kr.	8.880 kr.	463 kr.
D1	3.494 kr.	3.688 kr.	194 kr.
D2	6.989 kr.	7.378 kr.	389 kr.

Tabel: Galgebakkens lejemålstyper, husleje pr. måned i 2026, husleje pr. måned i 2027 og forskellen pr. måned mellem 2026 og 2027

HUSLEJE OG DET VIDERE FORLØB FORTSAT

Såfremt der ved Galgebakkens vedtagelse af Budget 2027 sker en huslejestigning, vil dette komme oveni de præsenterede tal i tabellen på side 3. Nye huslejetal vil blive varslet såfremt det bliver relevant.

Derudover vil huslejen stige med omkring 1 % årligt fra 2026. Dette er uændret siden beslutningen i august 2021. Stigningen dækker Landsbygefondens løbende aftrapning af støtte.

På længere sigt kan der blive behov for en lidt højere årlig regulering – anslået op til 1,5 % – men det afhænger af den økonomiske udvikling og vil blive vurderet løbende.

Det vigtigt for os at skabe fuld åbenhed og give alle beboere mulighed for at få forklaret sammenhængene grundigt. På informationsmødet vil vi gennemgå tallene trin for trin, forklare, hvordan huslejen er beregnet, og fortælle mere om de muligheder, der findes for eventuel økonomisk støtte og rådgivning, hvis man får brug for det.

Vi håber, du vil deltage – både for at få overblik og for at være med i dialogen om, hvordan vi sammen kommer godt i mål med helhedsplanen.

BO-VEST KAN TILBYDE ØKONOMISK RÅDGIVNING

BO-VEST's økonomiske rådgivning kan hjælpe med:

- Budgetlægning og overblik over økonomi og gæld samt huslejestigning
- Søge ydelser til huslejen f.eks. boligstøtte, her hjælper vi også med at beregne boligstøtte ud fra huslejestigninger efter endt renovering
- Boligstøtteberegner: Find den på: borger.dk under bolig og flytning
- Søge andre ydelser f.eks. § 34 (særlig støtte), økonomisk friplads, enkelttydelser m.m.
- Brobygning til kommunen – Hjælpebidler, Visitation m.m.
- Kontakt til udbetaling Danmark, banker, skat m.m.

Ring eller skriv til økonomisk rådgiver:

Stine på 25 22 35 72
el. sth@bo-vest.dk

