

GALGEBAKKEN HELHEDSPLAN

Informationsmøde om
økonomi og huslejestigning
11. december 2025



Dagsorden

- Velkomst v. Vinie Hansen, formand VA
- Præsentation v. Kristian Overby, projektleder BO-VEST
- Pause
- Spørgsmål fra salen v. Finn Stubtoft, dirigent



Aftenens deltagere

- Galgebakkens beboere
- VA's bestyrelse
- Ulrik Brock Hoffmeyer, Administrerende direktør, BO-VEST
- Michael Nielsen-Elgaard, Byggedirektør BO-VEST
- Kristian Overby, Seniorprojektleder BO-VEST
- Anders Pflug, Driftchef BO-VEST
- Carina Seifert, beboerkommunikation
- Anahi, laver film om renoveringssagen



Status for helhedsplanen

- Vi er ved at være færdige med en af Danmarks største almene renoveringssager
- Helhedsplanens første 4 etaper er afleveret
- 560 ud af 688 boliger er afleveret
- De sidste boliger Galgebakken Neder er overleveret. Kort herefter overdrages parkeringsplads B
- I Galgebakken Sønder er B5 boligerne ved at være færdige og hele den øvre halvdel færdig i februar
- Fjernvarmearbejder er afsluttet, så kun øverste jordarbejder der mangler
- Resterende boliger er klimaskærmen færdig, gulve er støbte
- Om 6 måneder er de sidste boliger færdige og E&P forlader området



Huslejekonsekvens

SKEMA B SOMMEREN 2021

- Huslejestigning på 17% i forhold til 2021 lejen
- Huslejestigning på 16 kr. / m2 årligt fra 2026 i 10 år. Herefter 9 kr. årligt
- Betales ved indflytning i renoveret bolig

SKEMA C FORVENTNING EFTERÅRET 2025

- Huslejestigning yderligere ca. 7% i forhold til 2021 lejen
- Betales fra 2027
- Evt. behov for huslejestigning på yderligere 8 kr. / m2 årligt fra 2031 alt efter øget støtte fra Landsbyggefonden



Huslejekonsekvens

- Tabellen viser huslejestigningen der er nødvendig i forhold til den oprindelige beslutning fra 2021
- En renoveret C2 bolig vil i 2026 koste 6.046 kr. om måneden
- En renoveret C2 bolig vil i 2027 koste 6.381 kr. om måneden. Altså 335 kr. mere om måneden
- Beregningen tager udgangspunkt i at afdelingen ikke har huslejestigning på budget 2027
- Huslejestigning som konsekvens af Landsbyggefondens aftrappede støtte indgår ikke i tabellens tal. Her skal tillægges 16 kr. / m² årligt svarende til ca. 1% oveni huslejen vist her

Vi har valgt at huslejen først stiger yderligere i 2027 når alle bor i en renoveret bolig

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.



Huslejekonsekvens

Har du brug for hjælp til at få råd til huslejestigningen

BO-VEST tilbyder økonomisk rådgivning for beboere. Man kan få hjælp til:

- At få overblik over din økonomi og husleje
- At søge boligstøtte eller andre ydelser
- At bruge boligstøtteberegneren på borger.dk
- At kontakte kommunen, banker og relevante myndigheder
- Brobygning, hvis du har brug for særlig hjælp

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



Problemer før helhedsplanen

Derfor var helhedsplanen nødvendig

- Galgebakkens boliger var fyldt med miljøgiftige materialer som PCB, bly og asbest
- Flere og flere boliger blev ramt af skimmel og heraf var mange udtaget fra udlejning da de ikke fandtes forsvarlige at udleje. Til slut drejede det sig om over 200 boliger.
- Der var problemer med at varme boligerne tilstrækkeligt op og nogen havde ikke tilstrækkeligt varmt brugsvand
- Krybekældre var ikke forsvarlige at placere installationer i for fremtiden. Behov for at flytte fjernvarme og øvrig infrastruktur op i terræn



Forudgående undersøgelser

Hvad vi har gjort for at reducere risiko for ekstraarbejder og forsinkelser?

- Først blev der lavet mange tekniske forundersøgelser, og på baggrund heraf blev de første prøvehuse udført. Omfanget af renoveringen viste sig ikke at være tilstrækkeligt
- En ekstern granskning viste herefter et behov for at efterisolere bygningerne markant, lukke helt af til krybekælder, udføre gulvvarme i boligen samt behov for ventilation
- Der blev udført nye prøvehuse efter granskningens anbefalinger
- Der er gennemført markedsdialog med 3 entreprenører for at få deres betragtninger på bygbarheden
- Udbudsprojektet er blevet gennemgået af endnu en ekstern gransker for bygbarhed
- Ej muligt at renovere et helt delområde som Galgebakken Skrænt.
- Ej muligt at lave flytningen af fjernvarme med videre som demonstrationsprojekt
- Ej muligt at afprøve byggepladsforhold, arbejdsmiljø mv. i storskala som demonstrationsprojekt



Helhedsplanens udfordringer

Hvorfor projektet er mere omfangsrigt end først planlagt

- Ej hensigtsmæssigt at strømpefore afløbsledninger. Fase omkring afklaring. Nyt projekt og omlægning af arbejdsgange til fuld udskiftning gav refleksforsinkelse på projektet
- Entreprenør har haft behov for at grave mere jord væk for at skabe et ordentligt arbejdsmiljø for deres folk og processen er blevet forlænget for at skabe tilgængelighed til boligerne
- I Galgebakken Vester ulige var det vådt vejr i kombination med svære tilgængelighedsforhold i forhold til at få beboerne ud og ind der gjorde det svært
- Et stort antal forhold der viste sig at være anderledes i praksis end forudsat i projektet. Mange ekstraarbejder koster penge, tager tid og fylder mere

Siden Galgebakken Vester har arbejderne kørt i en rimelig takt og med løbende aflevering af 8 boliger hver 14 dag. Listerne med fejl- og mangler er blevet kortere og kortere.



Helhedsplanens udfordringer

Hvorfor projektet er mere omfangsrigt end først planlagt

- Projektet blev forsinket, hvilket skabte behov for at håndtere en række komplekse forhold mellem bygherre og entreprenør
- Der opstod mange ekstraarbejder og tekniske spørgsmål, som krævede afklaringer og prioriteringer for at sikre, at projektets økonomi og kvalitet kunne holdes på et ansvarligt niveau
- Flere områder i bebyggelsen blev påvirket af arbejdet, selvom de ikke indgik i det oprindelige projekt. Det gav behov for at afklare, hvordan disse områder skulle retableres, og hvem der havde ansvaret



Forlig

Hvorfor et forlig var den mest ansvarlige løsning

- Det sikrer, at arbejdet kan færdiggøres uden afbrydelser
- Det giver klarhed over økonomien
- Det forhindrer, at sagen trækker ud i flere år
- Det beskytter projektet mod stop i arbejdet



Forlig

Forliget betyder, at arbejdet kan fortsætte planmæssigt

- Aftale omkring en tidsplan der bygges efter
- Aftale om bygherres ret til dagbod
- Aftale om entreprenørs ret til tidsfristforlængelse
- Afklaring af uafklarede aftalesedler for ekstraarbejder
- Aftale om at droppe voldgiftssager mod hinanden
- Aftale om fastfrysning af nye aftalesedler frem til sagens afslutning på alle tidligere kendte forhold
- Aftale om afslutningen af udearealer som parkeringspladser, rullebakken, Grønningen mv.



Helhedsplanens økonomi

Det er normalt, at der kommer ekstraarbejder i store renoveringer

- I projekter af denne størrelse opstår der altid ekstraarbejder.
- Mange renoveringsprojekter i Danmark har fået store ekstraudgifter efter COVID-19 og internationale prisstigninger
- Der må ikke budgetteres med ekstraarbejder, før man kender dem — sådan er reglerne

Ekstraarbejderne påvirker ikke huslejen ud over de beregninger, der allerede er vist



Helhedsplanens økonomi

Besparelsmuligheder

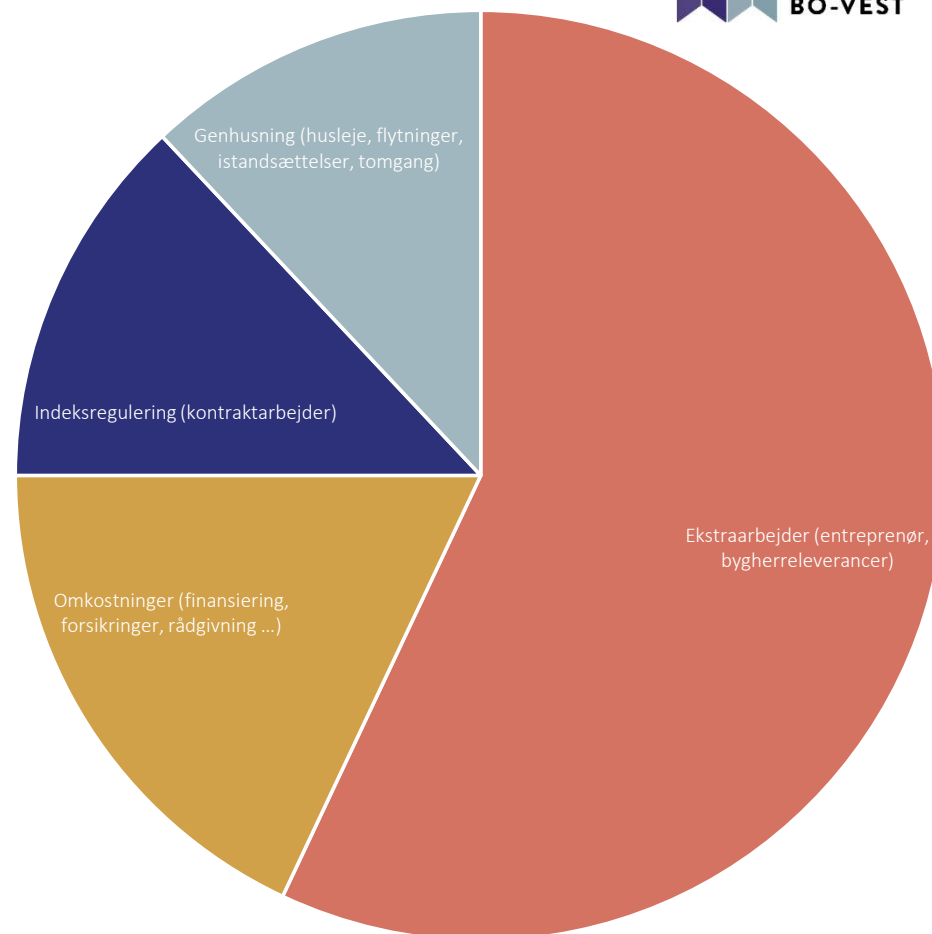
- Løsningen følger anbefalinger fra en ekstern granskning godkendt af Landsbyggefonden
- Vi kan ikke spare mere uden at gå på kompromis med sundhed, skimmelsikring og kvalitet.
- Landsbyggefonden kræver, at helhedsplanens kvalitet fastholdes. Hvis vi fjerner enkelte dele, falder helheden
- De eneste steder vi har kunnet spare, er på beboervalg og overflader – og det har vi ikke gjort.
- Der er ikke brugt penge på noget unødvendigt



Helhedsplanens økonomi

- Ekstraarbejder (det, der skulle laves ud over det, man troede)
- Omkostninger (finansiering, forsikringer, rådgivning ...)
- Indeksregulering (prisstigninger bestemt af staten)
- Genhusning (husleje, flytning og istandsættelse)

Det meste af overskridelsen skyldes ekstraarbejder og prisstigninger



Helhedsplanens økonomi

Ekstraarbejder

- Ekstraarbejder er arbejder som entreprenøren eller underentreprenøren mener de skal have penge for, som ikke er indeholdt i den pris de har givet i udbuddet
- Ekstraarbejder kan f.eks. være konstruktive forhold der er anderledes end på tegningen, byggeprocesser der ikke kan lade sig gøre i praksis, mængder der er sat for lavt i tilbudslistes, bygherreønsker undervejs
- Byggeledelsen vurderer løbende ekstraarbejder og langt fra alle bliver godkendt. På de der godkendes forhandles der en konkurrencedygtig pris hjem



Helhedsplanens økonomi

Omkostninger

- Når entrepriseomkostningerne stiger, stiger omkostningerne også til rådgivning, forsikringer, byggelån udvides mv.
- Byggelånsrenten var i sommeren 2021 0,98% og udviklede sig til 4,78% i 2024
- Byggeskadefondsbidrag er 0,1 %. af enterprisesummen



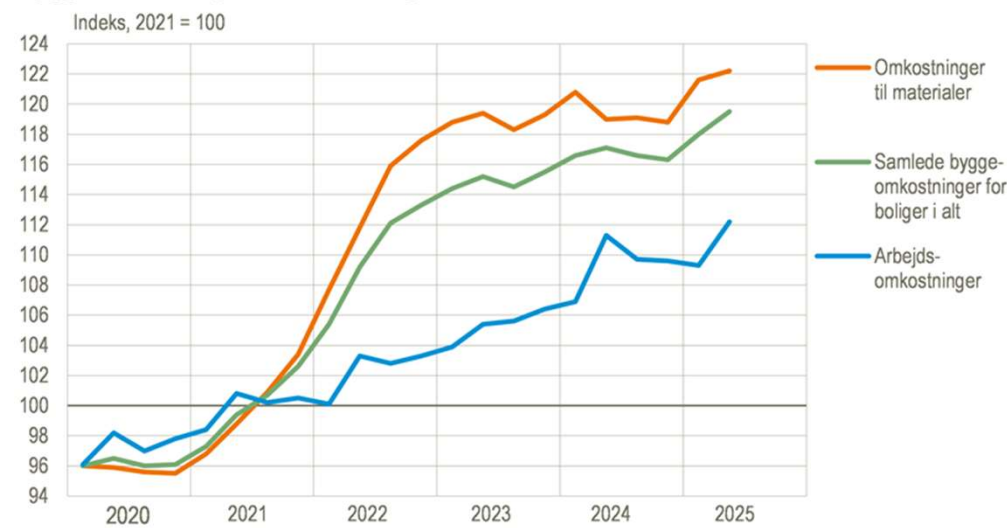
Helhedsplanens økonomi

Indeksreguleringer – prisudvikling i byggebranchen

- Byggefirmaer må sætte prisen op efter et nationalt indeks, hvis projektet varer flere år
- Vores tilbud kom i 2021 — og siden da er materialer og arbejdsløn steget markant.
- Priserne steg især efter COVID-19 og krigen i Ukraine.
- Derfor er reguleringerne højere end i tidligere år.

Prisreguleringen er lovbestemt — ikke noget BO-VEST selv fastsætter.

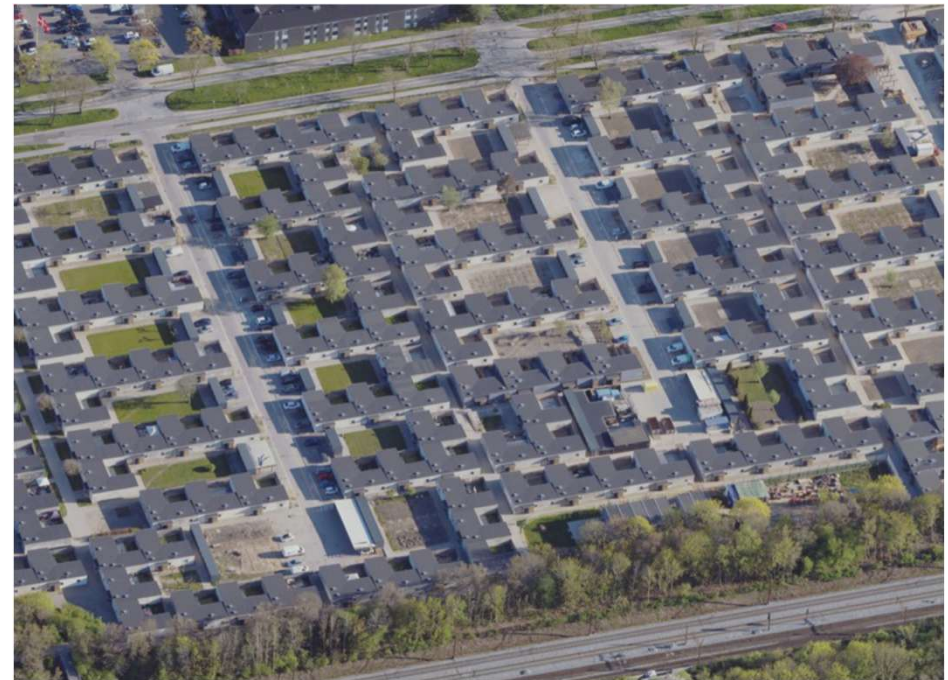
Byggeomkostningsindeks for boliger



Helhedsplanens økonomi

Hvorfor genhusning koster penge

- Omkostningen dækker både husleje, flytninger, istandsættelser, forbrug mv.
- Landsbyggefonden yder 50.000 kr. / bolig i støtte til genhusning.
- En genhusning på 6 mdr. koster erfaringsmæssigt 150.000 kr.
- Med den øgede byggetid pr. bolig fra 6 mdr. til 11-13 mdr. er genhusningsperioden forlænget med meromkostninger til følge



Helhedsplanens økonomi

Hvordan kan udvidelsen på 900 mio. kr. finansieres

- Uden ændret støtte fra Landsbyggefonden ville huslejen skulle stige med ca. 90%
- BO-VEST har forhandlet med Landsbyggefonden for at sikre, at beboerne ikke skal bære den byrde
- Landsbyggefonden har fastlagt et niveau, som er realistisk for beboerne — cirka 1.225 kr./m² om året

Det er derfor huslejestigningen lander på ca. 24%, (7% højere end planlagt) — ikke 90%.



Helhedsplanens økonomi

Hvordan kan en udvidelse til ca. 2,5 mia. kr. finansieres

- Landsbyggefonden har øget deres støtte med ca. 610 mio. kr.
- Midler fra reguleringskontoen anvendes til at reducere huslejen til 1.225 kr. / m² / år
- Når reguleringskontoen er tømt søges der om ny kapitaltilførsel fra Landsbyggefonden til at holde huslejen på 1.225 kr. / m² / år



Helhedsplanens økonomi

Landsbyggefondens sikkerhedsnet

- Landsbyggefondens udmeldte huslejeniveau på 1.225 kr. / m² / år ville formentligt have været det samme uagtet om sagen havde kostet 700 mio. kr. eller 900 mio. kr. mere end budgettet.
- Landsbyggefonden fastsætter en maksimal leje som afdelingen kan bære, og de dækker så resterende udgifter



Helhedsplanens økonomi

Galgebakken er ikke et supersygehus

- Supersygehuse er nybyggeri – Galgebakken er renovering.
- De har ingen beboere, der skal genhuses undervejs
- De finansieres på helt andre vilkår end almene boliger
- De bygges af meget store, internationale firmaer
- Vi arbejder ud fra de rammer og midler, som gælder for almene boliger – og vi forventer at kunne holde økonomien inden for de rammer, der nu er aftalt.



Konklusion / afrunding

- Galgebakkens helhedsplan handler om at sikre sunde boliger og bevare fællesskabet
- Galgebakkens boliger er snart færdigrenoverede
- Der er klarhed omkring helhedsplanens økonomi og forventning om at arbejderne kommer i mål

Tak fordi i har været med hele vejen. Vi glæder os til at hverdagen kan falde på plads igen og området kan tage form.



PAUSE

SPØRGSMÅL