



Kloakering af kolonihaver – præsentation den 15. september 2026

Hvem er vi fra Københavns Ejendomme?

- Lone Buch, Centerchef for Ejendomsudvikling og Vedligehold
- Matthias Hansen, projektleder for kloakeringen og kloakmester
- Grethe Skov, programleder for kolonihaveprojektet

Agenda

1. Præsentation - hvem er vi?
2. Rammesætning
3. Hvorfor skal der kloakeres?
4. Økonomi og kolonihavernes betaling
5. Hvad er indeholdt i prisen for kloakeringen?
6. Hvordan griber vi kloakeringen an?
7. Tak for i dag

Rammesætning

- Borgerrepræsentation beslutning for kloakering af de 13 kolonihaveforeninger.
- Heri er besluttet grundlaget for kloakeringen af de 13 kolonihaveforeninger.
- Københavns Kommune skal kloakere yderligere 26 kolonihaveforeninger, hvoraf 2 ligger i Herlev Kommune
- Det forventes, at de næste 26 haveforeninger, kloakeres ud fra et tilsvarende grundlag og principper som de 13 kolonihaveforeninger.
- Først når Københavns Borgerrepræsentation har truffet beslutning om kloakering af de 26 haveforeninger kender vi kloakeringsgrundlaget .
- Borgerrepræsentationen forelægges forventeligt i 2028/2029 et kloakeringsgrundlag for de 26 haveforeninger.

Læs mere på www.kolonihaver.kk.dk



Hvorfor skal der kloakeres?

Københavns Kommunes spildevandsplan 2018

Kolonihaverne skal kloakeres da:

- KK skal reducere udledning af næringsstoffer til vandområderne
- Vandområderne opfylder pt. ikke EU's vandrammedirektiv: derfor ikke mere næringsrigt vand dertil.
- Ønske om, at vandområderne kan bruges til rekreative formål.

KØBENHAVNS KOMMUNES

SPILDEVANDSPLAN 2018



De 13 haveforeninger

- HF Bryggen*
- HF Røde Mellemvej *
- HF Engdal*
- HF af 1907*
- HF Vestereng*
- HF Sundbyvang*
- HF Energien
- HF Kongedybet
- HF Vestgrænsen
- HF Sydgrænsen
- HF Mejlgården
- HF Søndervang
- HF Bellevue

Haver markeret med stjerne kloakeres først
Der kan ske ændringer af rækkefølgen



Borgerrepræsentation beslutning for de 13 kolonihaveforeninger

- Kommunens udgifter til kloakering lægges videre til kolonihaverne som en varig lejeforhøjelse.
- Kommunen udbyder selv kloakopgaven for de 13 kolonihaver (kommunal entreprise).
- Finansiering af kloakeringen sker som leasingfinansiering via KommuneKredit.
- Lejeforhøjelsen indfases med en trappeleje-model (2025 priser)
 - År 0-10: 3.807 kr. pr. lod årligt, svarende til 317 kr. pr. mdr.
 - År 11-70: 8.466 kr. pr. lod årligt, svarende til 705 kr. pr. mdr.



Borgerrepræsentation beslutning for de 13 kolonihaveforeninger

- Når kloakering af de 13 kolonihaver (og næste 26) er afsluttet, kan det vurderes, om forudsætningerne for beregning af lejeforhøjelsen stadig er gældende.
- Tilbud fra entreprenør, materialepriser, uforudsete forhold i jorden, prisudvikling i samfundet m.v. kan påvirke prisen.
- Hvis det bliver dyrere eller billigere, er det Borgerrepræsentationen, som beslutter om kolonihavernes betaling skal reguleres.



Spørgsmål fra Kolonihaveforbundet

Kolonihaveforbundet, Kreds 1 har sendt nogle spørgsmål til Københavns Ejendomme, som de har bedt om blev medtaget i oplægget.

Spørgsmål 1

Hvorfor er der valgt en finansieringsmodel over 70 år, når den samlede tilbagebetaling bliver væsentlig højere end anlægsudgiften?

Svar spørgsmål 1

- Kolonihaveforbundet har i drøftelserne med Københavns Ejendomme ønsket en betalingsmodel, som gav den laveste månedlige lejeforhøjelse.
- Den forventede levetid på kloakkerne er 70 år, hvorfor det er den maksimale tilbagebetalingsperiode.
- Når der tillægges renter, vil en længere betalingsperiode også give en højere samlet tilbagebetaling.

Spørgsmål 2

Hvilke faglige og økonomiske vurderinger lægges der til grund for kravet om separatkloakering i områder med historisk jordforurening, og er der undersøgt alternative løsninger?

Svar spørgsmål 2

- Kloakeringsformen for et specifikt område, f.eks. kolonihaver, fastsættes af Borgerrepræsentationen gennem den gældende Spildevandsplan.
- Separatkloakering er som udgangspunkt den metode der vælges, når der kloakeres i Københavns Kommune.
- Hvis der er saglige og miljømæssige begrundelser for at fravige separatkloakering og i stedet for udlægge områder til SPV-kloakering med lokal håndtering af regnvand, kan det ske.
- Det gælder f.eks. de haveforeninger, hvor der ikke er jordforurening og regnvand kan håndteres lokalt i haveforeningen.
- Løsninger med samletanke i stedet for kloakering har været undersøgt, men er ikke vurderet som en mulighed.

Spørgsmål 3

Hvilke overvejelser ligger til grund for trappelejemodellen, hvor en væsentlig del af tilbagebetalingen overføres til fremtidige havelodlejere?

Svar spørgsmål 3

- Københavns Ejendomme indstillede, at lejeforhøjelsen for de 13 foreninger skulle være ens for alle årene i den 70-årige periode.
- Borgerrepræsentationen besluttede kloakeringsgrundlaget, men stillede ændringsforslag om, at Københavns Ejendomme skulle komme tilbage med en trappelejemodel.
- Trappeleje: Trinvis stigning, lejen er ofte lavere i begyndelsen og stiger derefter over tid.
- Københavns Ejendomme udarbejdede en model, hvor lejeforhøjelsen er på et niveau, der svarer til at kloakken er afdragsfri i 10 år.
- Et forsøg på at balancere hensyn til både nuværende og kommende lejere

Spørgsmål 4

Hvordan er de beregnede mistede renteindtægter opgjort, og begrundelsen for, at denne beregnede omkostning indgår i den betaling, som kolonihaveforeningerne skal tilbagebetale?

Svar spørgsmål 4

- Borgerrepræsentationen har besluttet, at udgifterne til kloakering skal betales af kolonihavelejerne.
- Kommunen har valgt en leasingfinansiering, hvor KommuneKredit stiller finansiering til rådighed for anlægget i 30 år.
- Kommunen betaler tilbage over 30 år. Dvs. at kommunen har størstedelen af sine udgifter i de første 30 år.
- Kolonihavelejerne betaler tilbage over 70 år i form af en varig lejeforhøjelse.
- Kommunen mellemfinansierer lodlejernes betaling over 70 år - "lægger penge ud".
- Lejeforhøjelsen tillægges 2 % i realrente, som dækker det tab, som kommunen har.
- Tabet kommer fra, at kommunens penge, når de bruges til mellemfinansiering, ikke kan give renter i kommunens investeringsforeninger.

Spørgsmål 5

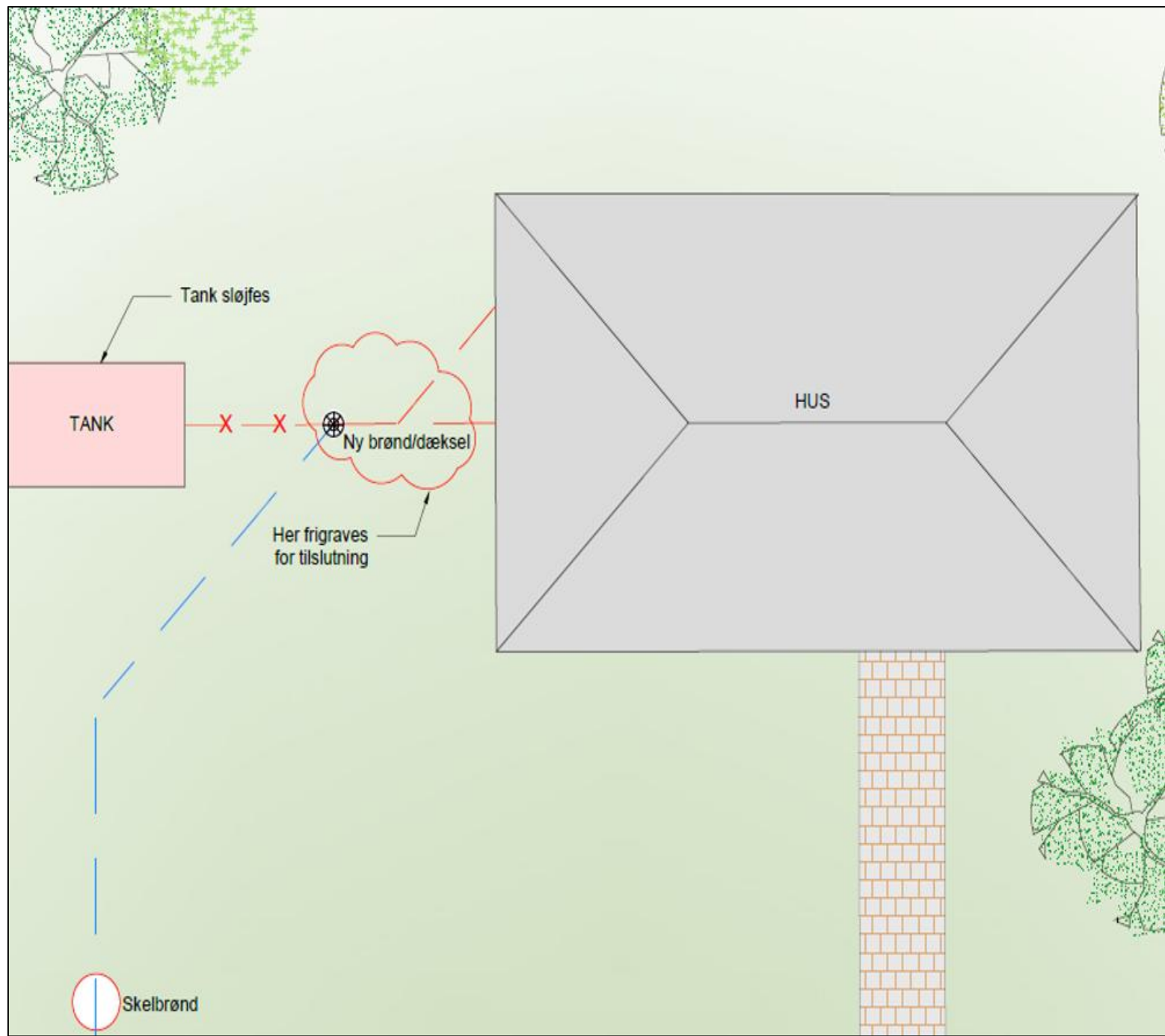
De faglige vurderinger som ligger til grund for at gennemføre kloakeringen før lovliggørelsen af byggeriet, og risikoen for, at allerede udførte anlæg senere skal ændres som følge af lovliggørelsen.

Lovliggørelse af byggeriet

- Borgerrepræsentationen har vedtaget en proces for lovliggørelse af byggeriet i kolonihaveforeningerne, som bl.a. indebærer brandsikring.
- Kommunen og Kolonihaveforbundet har ikke kunnet opnå enighed om, hvem der har forpligtelsen til at lovliggøre (brandsikre) byggeriet.
- Enige om at få domstolene til at fastlægge, hvem der har pligten til at lovliggøre byggeriet.

Svar spørgsmål 5

- Kloakeringen kan ikke afvente retssag på lovgivningen.
- Retssag vil vare mindst 1-3 år.
- Det er forventningen, at der vil være tale om mindre ændringer i rørføringen på loddet.
- En kommende lovgivning af bygninger kan medføre, at en bygning skal tilpasses hhv. ændres, så lodlejer installationer skal flyttes.
- Kloakeringen vil ikke være spildt.
- Evt. nye installationer kan tilsluttes den brønd, som etableres på loddet hhv. kobles på det kloakstik, som Københavns Ejendomme fører hen til soklen af huset.



Spørgsmål og svar fra Københavns Ejendomme

Følgende spørgsmål og svar er udarbejdet af Københavns Ejendomme.

Det er emner, som har været drøftet med Kolonihaveforbundet og Kreds 1, som der løbende er spurgt ind til.

Spørgsmål

Hvorfor lægges udgiften til kloakering videre til kolonihavelejerne?



Svar

- I kommunens budget for 2022 blev det besluttet af Borgerrepræsentationen, at kloakering af kolonihaverne ikke skal belaste kommunens økonomi.
- Denne beslutningen blev fastholdt af Borgerrepræsentationen for de 13 kolonihaveforeninger.
- Kommunen har hjemmel i Kolonihaveloven til at påtage sig kloakeringsudgifterne helt eller delvist, så udgifterne ikke lægges videre til kolonihavelejerne.

Spørgsmål

Hvad er leasingfinansiering og hvad betyder det?



Svar

- Kommunen udbyder selv kloakentreprisen.
- Kommunen bærer risiko for anlægsprojekterne, forsinkelser og er ansvarlig for drift og vedligehold.
- Finansieringen af anlægsudgiften sker som en finansiel leasing hos KommuneKredit.
- KommuneKredit betaler anlægsudgifterne til kloakkerne.
- KK betaler en årlig leasingydelse til KommuneKredit i 30 år, hvorefter KK køber kloakken tilbage.
- KommuneKredit er en særlig finansiel virksomhed for danske kommuner og regioner, som låner penge til en meget favorabel rente. De har ikke et afkastkrav.

Spørgsmål

Hvordan hænger lejeforhøjelsen og solidaritetsprincippet sammen?



Svar

Lejeforhøjelsen for de 13 haver er baseret på:

- Estimerer på de samlede udgifter til de 13 haveforeninger.
- Solidaritetsprincippet betyder, at kolonihavelejerne deler udgifterne til kloakering ligeligt mellem alle lodlere på tværs af alle foreningerne. Så alle lodlere har samme lejeforhøjelsesstigning.
- Ønske fra Kolonihaveforbundet.

Svar

Lejeforhøjelsen kan ændre sig

- Hvis den faktiske pris på entreprisen for de 13 haveforeninger afviger fra estimatet.
- Hvis prisen for entreprisen for de næste 26 kolonihaver, opgjort per lodlejer, er højere eller lavere end estimatet for de første 13.
- Der skal regnvandskloakeres i en stor del af de 26 foreninger, og det er sandsynligt, at de vil være dyrere.
- Hvis udgifterne ændrer sig, vil det være en beslutning for Borgerrepræsentationen, om dette skal afspejles i lejebetalingen.

Spørgsmål

Hvad er indeholdt i prisen?



Hvad er indeholdt i prisen (estimerede lejeforhøjelse)?

Anlægsudgifter (estimerede)

Projekteringsudgifter

- Registrering og forundersøgelser i haveforeningerne
- Rådgivers projektering af kloakken

Eableringsudgifter

- Kloakker
- Reetablering af fællesarealer og lodder
- Jordhåndtering inkl. Forurening
- Grundvandssænkning
- Pumper og pumpebrønde
- Byggeplads
- Etablering af regnvandskloak

Aflevering af anlæg

- Rådgivers tilsyn og aflevering
- Entreprenørs aflevering og dokumentation

Uforudsete udgifter

- 20 % af estimerende anlægsudgifter

Risikopuljer og tillæg

- Risikopulje for grundvand og jord
- Tillæg for blød bund

Kloakledning helt ind til lod lejers hus + tilkobling til lod lejers afløb, hvis frigravet og tilkobling er mulig.

Øvrige udgifter (estimerede)

- Drift og vedligehold af kloakker
- Tilslutningsbidrag til HOFOR
- Udbudsomkostninger
- Finansieringsudgifter som følge af leasingfinansiering
- Interne omkostninger i Københavns Ejendome, f.eks. projektledelse



Spørgsmål

Hvad er ikke indeholdt i prisen?



Hvad er IKKE indeholdt i prisen?

- Vandaflædningsafgift. Der betales p.t. ikke vandaflædningsafgift, da der ikke er kloakeret. Forventet gns. udgift årligt pr. lod 420 kr.
- Udgift til frigravning af kloakstik ud fra huset, hvis lodlejer ikke selv kan frigrave.
- Installationer (afløb) inde fra huset, hvor det ikke er muligt for KK at koble på, f.eks. en haveslange el. anden ukurant løsning. Lodlejer betaler for autoriseret kloakmester, så tilkobling bliver mulig.
- Frostskeer på afløb der ikke ligger i frostfri dybde.
- Er kloakstik ikke frigravet, sættes der en skelbrønd 1 m inde på loddet. Udgift til autoriseret kloakmester, som tilslutter kloakken, er ikke indeholdt i prisen, og skal betales af lodlejer.



Hvordan griber KK opgaven an?

Kloakudvalg

- I hver haveforening nedsættes ved opstart et kloakudvalg
- Hvert kloakudvalg består af to frivillige og én tværgående deltager fra Kolonihaveforbundet
- Kloakudvalget er forbindelsesled mellem lodlejerne og Københavns Ejendomme hhv. den tekniske rådgiver
- Deltager på byggemøder én gang om måneden.

Kloakering forløber i 3. faser

Første fase: Inspektion, opmåling og projektering

- Inspektion, opmåling af veje og terrænforhold
- Rådgiverbesøg med registrering af eksisterende afløb, ledninger, dræn og lodder
- Projektering af kloakken
- Udbud
- Indgåelse af kontrakt med entreprenør

Anden fase: Anlægsfasen

- Gravearbejde i fællesarealer, stier og adgangsveje
- Nedlægning af hovedkloakledninger og stikledninger både på fællesstier og i de enkelte haver.
- Midlertidig omlægning af adgangsforhold, hvis det er nødvendigt
- Løbende koordinering og information til beboerne om tidsplan og gener.

Tredje fase: Reetablering og afslutning

- Færdiggøre området og sikre, at kloaksystemet fungerer korrekt.
- Kontrol og kvalitetssikring af det nye kloaksystem
- Når kloakken i haveforeningen kan tages i brug og er blevet tilsluttet stikket i offentlig vej hos HOFOR, starter lejeforhøjelsen i den enkelte haveforening.

Tak for i dag

