

Januar 2026

Udarbejdet af kolonihaveprojektteamet i Københavns Ejendomme
Københavns Kommune

Kloakering af kolonihaver i København

Illustration af den estimerede økonomi
bag kloakering af 13 haveforeninger og
den estimerede huslejestigning



Beregninger bag kloakering og huslejestigning

Materialet her er for dig, der lejer en kolonihave i en af de 39 foreninger, som Københavns Kommune kloakerer.

På de næste sider kan du se økonomien bag projektet forklaret og illustreret.

Baggrunden for materialet her er den politisk vedtagne beslutning om trappelejemodel fra 18.09.2025, som du kan finde her:

[Link: Lejeforhøjelse via trappemodel - Kloakeringsgrundlag for 13 kolonihaver | Københavns Kommune](#)

Materialet blev først præsenteret for Kolonihaveforbundet på et møde med Københavns Kommune d. 24 november, og siden er det gennemgået mindre justeringer.

Formålet har været at give en lidt lettere tilgængelig illustration af de økonomiske beregninger, der ligger til grund for den estimerede huslejestigning for kolonihavelodlerne.

Du kan læse mere om projektet på hjemmesiden her:

[Link: \[www.kk.dk/kolonihaver\]\(http://www.kk.dk/kolonihaver\)](http://www.kk.dk/kolonihaver)

Sådan er Københavns Kommunes udgifter til kloakering af 13 haveforeninger beregnet



Estimat på totalprisen for kloakentreprise for 13 haveforeninger, inkl. rådgivning og tilslutningsbidrag.

Grundet den politiske vedtagne model med leasingaftale, betales entreprenøren af KommuneKredit.

I alt: 277 mio.

Leasingydelser beregnes på baggrund af 44% af entreprisensummen

I alt: 122 mio.

Tilbagekøbsprisen regnes på baggrund af 56% af entreprisensummen

I alt: 155 mio.



Københavns Kommune leaser kloakker af KommuneKredit i 30 år for 44% af entreprisensummen + 3,6% i årlig rente

I alt: 223,9 mio.



Københavns Kommune tilbagekøber kloakker efter 30 år for 56% af entreprisensummen.

Betaling falder først i 2056. Pris omregnes derfor til 2025-priser.

I alt: 80,2 mio.



Københavns Kommune har udgifter til projektleddelse og udbud af kloakering

I alt: 15,5 mio.



Københavns Kommune drifter løbende kloakkerne

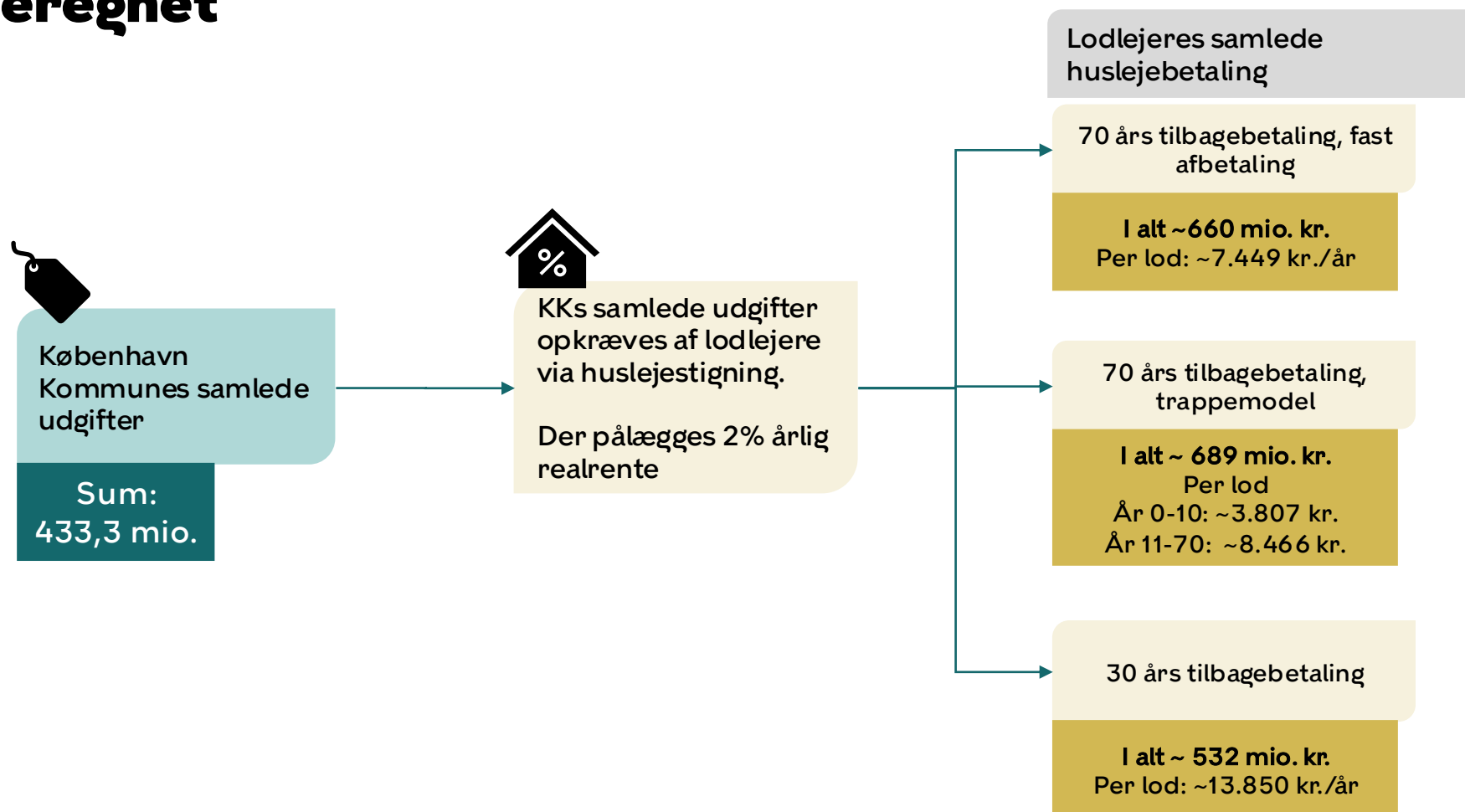
I alt: 113,7 mio.



København Kommunes samlede udgifter

Sum: 433,3 mio.

Sådan er huslejestigningen ifm. kloakering af 13 haveforeninger beregnet



Uddybende forklaring af Københavns Kommunes udgifter



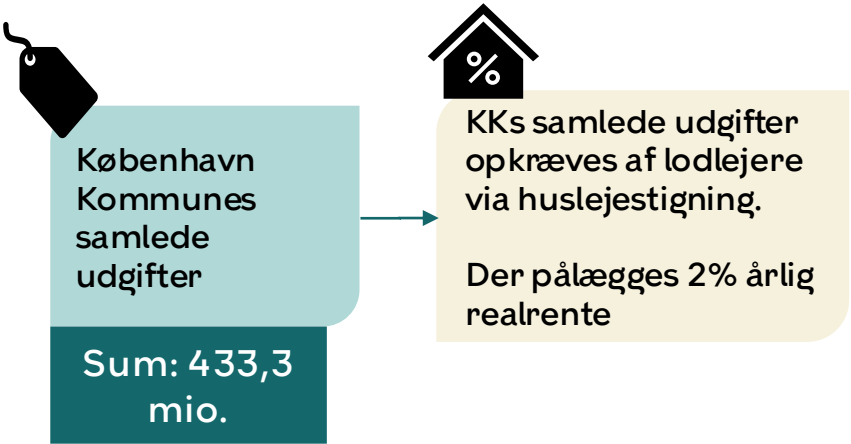
Estimat på totalprisen for kloakentreprise for 13 haveforeninger, inkl. rådgivning og tilslutningsbidrag.

Pga. leasingaftalen betales entreprenøren af KommuneKredit.

I alt: 277 mio.

Udgiftspost	Beløb (i 2025 priser)	Forklaring
Leasingydelse til KommuneKredit de første 30 år	~223,9 mio. kr.	Modellen med leasingfinansiering betyder, at det er KommuneKredit der betaler for entreprisen på 277 mio. og at det dem, der ejer kloakkerne de første 30 år. Københavns Kommune betaler en leasingydelse til KommuneKredit for brug af kloakkerne i 30 år. Leasingbeløbet svarer til 44% af enterprisesummen + 3,6% i renter i 30 år. Bemærk at tilbuddet fra KommuneKredit lyder på 2,6% i rente, og hertil har Københavns Kommune lagt 1 procentpoint til for at tage højde for forventelige renteudsving. Regnestykket ser sådan her ud: 44% af enterprisesummen på 277 mio. kr. = ca. 122 mio. Plus: 3,6% rente over 30 år = ca. 223,9 mio. kr.
Køb af kloakkerne efter 30 år	~ 80,2 mio. kr. (Tilsvarende 155 mio. kr. i 2056-priser)	Efter 30 års leasing køber Københavns Kommune kloakkerne for en pris svarende til 56% af den samlede enterprisepris. Beregningerne for købssummen kan måske forvirre, fordi Københavns Kommune i egne indstillinger omregner værdien af købssummen fra 2056-priser (såkaldt 2056 p/l) til 2025 priser (såkaldt 2025 p/l). Den faktiske købssum i 2056 vil være på 155 mio. kr., men da midlerne søges i 2025 omregnes beløbet i København Kommunes interne beregninger til nutidsværdi (2025-pl), hvor det svarer til ca. 80,2 mio. kr.
Drift over 70 år	~ 113,7 mio. kr.	De samlede driftsomkostninger for kloakkerne over 70 år. Det svarer til ~1,6 mio. om året.
Interne omkostninger til projektledelse og udbud	~ 15,5 mio. kr.	Interne omkostninger for Københavns Kommune til opstart og gennemførelse af projektledelse og udbud.
Total	~ 433,3 mio. kr.	Københavns Kommunes samlede udgifter til etablering af kloakker i 13 kolonihaver.

Forklaring af lodlejernes huslejestigning



Spørgsmål: Hvis huslejestigningen er større end kommunens udgifter, betyder det så, at kommunen tjener penge på projektet?

Svar: Det er korrekt, er Kommunens huslejeindtægter er større end udgifterne (i modellerne med 2% realrente). Det skyldes, at Kommunen 'lægger pengene ud' for kolonihavelejerne. Indtægten dækker derfor blot det tab, Københavns Kommune har ved ikke at kunne investere pengene.

Betalingsmodel	Samlet beløb	Forventet huslejestigning per havelod	Samlet beløb ved 0% realrente *	Forventet huslejestigning per havelod m. 0 % realrente*	Forklaring
70 års tilbagebetaling, Fast betaling	~660 mio. kr.	~7.449 kr./år	~433 mio. kr.	~ 4.832 kr./år	Det beløb lodlejerne betaler via huslejestigning. Huslejestigningen i 70-års-modellerne er permanent, idet det forventes at kloakkerne skal udskiftes efter 70 år. Huslejestigningen vil dermed dække udgifter til udskiftning af kloak efter 70 år. I det scenarie hvor realrente pålægges, beregnes dette ved at pålægge København Kommunes samlede udgifter en 2% realrente over tilbagebetalingsperioden.
70 års tilbagebetaling, trappemodel	~689 mio. kr.	Gns ~7.684 kr./år V. trappemodel År 0-10: ~3.807 kr. År 11-70: ~8.466 kr.	~ 433 mio. kr.	Gns. ~4.938 kr./år** V. trappemodel År 0-10: ~3.883 kr.** År 11-70: ~5.123kr. **	Beløbet her regnes på samme måde som ved fast betaling. Men idet at de indledende afdrag er lavere, så vil der påløbe flere renter, hvorfor den endelige pris er højere. ** Bemærk at tallene for 0%realrente på trappemodel er i 2026-priser, da budgetnotatet skrives i 2026, men beløbet inkl. realrente er i 2025 priser.
30 års tilbagebetaling	~532 mio.	År 0-30 ~11.261 kr./år År 31-70 ~1.283 kr./år	~433 mio. kr.	År 0-30 ~9.585kr./år År 31-70 ~1.268 kr./år	Ved betaling over 30 år er huslejestigningen ikke permanent. Det betyder, at huslejen vil falde, når de 30 år er gået. Lejen falder til et niveau der tilsvarende den nuværende leje (justeret for løbende lejereguleringer) plus driftsudgifterne.

*Det er trappelejemodellen over 70 år der er politisk godkendt. En beregning på scenariet med 0% realrente blev bestilt af borgerrepræsentationen, da trappelejemodellen blev godkendt. Det ligger til beslutning hos borgerrepræsentationen ca. marts 2026

Solidaritetsprincip og huslejeændring

Huslejestigningen er baseret på **estimer** på de samlede udgifter til de første 13 haveforeninger. Disse estimer er godkendt af BR.

Solidaritetsprincippet betyder, at kolonihavelejerne deler udgifterne til kloakering ligeligt mellem alle lod lejere på tværs af alle foreningerne. Så alle lod lejere har samme huslejestigning.

Det betyder, at huslejestigningen fx kan ændre sig, hvis:

- Hvis den faktiske pris på entreprisen for de første 13 haveforeninger viser sig at afvige markant fra estimatet.
- Hvis prisen for entreprisen for de næste 26 kolonihaver, opgjort per lod lejer, er markant højere eller lavere end estimatet for de første 13. Idet der skal regnvandskloakeres i de 26 foreninger, er det sandsynligt, at de vil være dyrere.

Hvis udgifterne ændrer sig, vil det være en beslutning for borgerrepræsentationen, om dette skal afspejles i huslejen.

Husleje efter
kloakering af 13
kolonihaveforeninger
(trappemodel)



Husleje efter kloakering af de næste 26 kolonihaveforeninger

