



22. april 2026

Fremtidssikring afdeling 1 Villabyen Skovbakken

En almen afdeling skal henlægge midler til at kunne finansiere fremtidige vedligeholdelsesopgaver og udskiftninger. Hvis ikke, påføres fremtidige beboere uforholdsmæssigt store huslejestigninger, for at kunne rette op på den for lave opsparing i de foregående år.

Det nuværende niveau for henlæggelser i afdeling 1 Villabyen Skovbakken, er p.t. for lavt, specielt fordi der er et historisk efterslæb.

Selv om henlæggelserne er steget i de seneste år, er niveauet altså langt fra tilstrækkeligt, og det viser også, at der — desværre på linje med de fleste andre boligorganisationer — i en årrække har manglet tilstrækkeligt fokus og vilje i såvel afdeling som boligorganisation til at igangsætte den nødvendige opsparing.

De vigtigste langsigtede mål for afdelingen, er at sikre en fortsat god stand på alle boligerne, så de forbliver attraktive og velfungerende for nuværende og såvel fremtidige beboere. Derfor lægger afdelingen i den kommende periode vægt på:

- Gradvis forøgelse af henlæggelserne med 135.000 kr. pr. år i 10 år, så fremtidige låneoptag kan minimeres, og så huslejeudviklingen bliver så jævn som muligt. Lånebehov vil betyde at henlæggelsen nedsættes med låneydelsen, så der ikke kommer ekstraordinære huslejestigninger.
- Gennemførelse af større vedligeholdelsesprojekter.
- På kort sigt at lave de løbende udbedringer i de enkelte boliger af nedslidte og ikke-funktionsdygtige bygningsdele.

For at realisere dette ønsker afdelingen at forøge henlæggelserne med disse beløb.

Ar	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Henlæggelse (1.000 kr.)	3.806	4.055	4.312	4.576	4.848	5.128	5.418	5.715	6.022	6.337
Ca. ekstra huslejestigning	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%

Den anførte huslejestigning er vejledende og stammer alene fra udviklingen i henlæggelser og låneoptag. Udover denne vil der komme huslejestigning som følge af den almindelige prisudvikling på afdelingens øvrige omkostninger.

Såfremt der i perioden skulle vise sig overskud ved budgetlægningen fx pga. regulering af tidligere overskud, er det afdelingens ønske, at disse midler bruges til at forøge henlæggelserne yderligere i det pågældende år med henblik på at mindske fremtidige huslejestigninger.

Denne strategi skal behandles på afdelingsmødet som minimum hvert fjerde år.

Forslag stillet af afdelingsbestyrelsen med hjælp fra AAB