



26. november 2024

Fremtidssikringsstrategi afdeling 53 Bushøjen

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.

Hvis økonomien i afdeling 53 skal være bæredygtig, er afdelingen nødt til, hvert år at henlægge ca. 4.500.000 kr. til fremtidige vedligeholdelsesopgaver (2024-priser). I 2024 var henlæggelsen ca. 2.000.000 kr. Derfor er det afdelingens mål gradvist at øge henlæggelserne til det rette niveau.

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, så fremtidige låneoptag kan minimeres, og så huslejudviklingen bliver så jævn som muligt
- Gennemførelse af større vedligeholdelsesprojekter, bl.a. renovering af tage i 2039 og omfugning af facader i 2044.
- På kort sigt at lave de løbende udbedringer i de enkelte boliger af nedslidte og ikke-funktionsdygtige bygningsdele.
- Inden for en årrække at bringe boligerne op til standard bl.a. ved gennemførelse af renovering af køkkener.

For at realisere ønsker afdelingen at forøge henlæggelserne med disse omtrentlige beløb:

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Henlæggelse (1.000 kr.)	2.373	2.744	3.126	3.520	3.926	4.344	4.774	5.217	5.076
Ca. huslejestigning	4,3%	4,2%	4,2%	4,1%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,2%

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