

Forslagsmappe



Ekstraordinært afdelingsmøde
22 Langenæs II
31. august 2026

Forslag

2. Drift

Der stilles forslag om fremtidssikring af afdelingens økonomi, så henlæggelserne gradvist hæves fra de nuværende ca. 5,1 mio. kr. med yderligere 400.000 kr. om året.
Se mere på vedhæftede bilag.

→ Se bilag

Begrundelse: 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 22 Langenæs II, er pt. for lavt, specielt fordi der er et historisk efterslæb.

For at undgå store fremtidige huslejestigninger, betyder dette forslag en gradvis forøgelse af henlæggelsesniveauet i afdelingen over en længere årrække, således at det gradvist når op på et langsigtet bæredygtigt niveau, hvor afdelingen er rustet mod store pludselige huslejestigninger fremover.

Bemærkning fra AAB

Fremtidssikringsstrategien for afdeling 22 Langenæs II afspejler, at afdelingen p.t. kun henlægger godt 60 procent af det nødvendige beløb til at dække fremtidige udgifter til vedligeholdelse og fornyelse.

For at undgå store huslejestigninger ved dyre låneoptag i fremtiden er det nødvendigt at øge henlæggelserne for at udligne det store efterslæb.

Indfasningen af de forøgede henlæggelser sker over 11 år.

Strategien lægges til grund for alle fremtidige budgetter for afdelingen, og den vurderes på afdelingsmødet som minimum hvert fjerde år.

Vedtagelsen får effekt fra budgettet for 2028 og frem.



Fremtidssikringsstrategi afdeling 22 Langenæs II

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 22 Langenæs II, er pt. 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, så fremtidige låneoptag ikke får indflydelse på fremtidige huslejestigninger, da låneydelsen finansieres via nedsættelse af henlæggelsen. Henlæggelsen hæves med kr. 400.000 **pr. år** i 11 år, svarende til en stigning på 2,8%, ud over de normale justeringer på 3% om året af henlæggelserne.
- Gennemførsel af større vedligeholdelsesprojekter, bl.a. udskiftning af radiatorsystem i 2032, vinduesudskiftning i 2034, renovering/udskiftning af elevatorer i 2035 og 2040 osv.
- 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 – dette er inkl. almindelig prisregulering af henlæggelserne samt ekstra kr. 400.000 pr. år til og med 2038.

Ar	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Henlæggelse (1.000 kr.)	5.690	6.261	6.849	7.658	8.288	8.531	9.187	8.595	9.124	11.025	11.897
Ca. huslejestigning	2,8%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,6%	2,6%	2,4%	2,4%	2,5%



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 for eksempel på grund af 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 administrationen.