



5. maj 2026

## Fremtidssikringsstrategi afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo

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 60 Frederiksbjerg-Bo, 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. 830.000 **pr. år** i 15 år, svarende til en stigning på 2,7%, ud over de normale justeringer på 3% om året.
- Gennemførelse af større vedligeholdelsesprojekter, bl.a. udskiftning af vinduer i 2030 (karré D) samt udskiftning af tag (karré D) i 2030, udskiftning af tag (karré A) i 2031 og renovering og maling bagtrapper samt udskiftning af entredøre og kælderdøre i 2034 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. 830.000 pr. år til og med 2042.

Ar	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Henlæggelse (1.000 kr.)	15.400	16.642	17.664	17.268	18.548	19.842	20.685	22.007
Ca. huslejestigning	3,9%	3,8%	3,7%	3,6%	3,5%	3,4%	3,3%	3,2%
Ar	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
Henlæggelse	15.400	16.642	17.664	17.268	18.548	19.842	20.685	
Ca. huslejestigning	3,9%	3,8%	3,7%	3,6%	3,5%	3,4%	3,3%	



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 administrationen.