

Til beboerne i afdeling 32,  
Vendsysselvej 47 - 49

Slotsgade 20  
4800 Nykøbing F.  
Tlf. 54 84 19 70  
Mail: nfbo@nfbo.dk  
www.nfbo.dk

31. august 2016

**Afdelingsmøde fredag den 9. september 2016 kl. 10.00**

Vi sender her budget 2017 og indkomne forslag til afdelingsmødet 2016. Mødet bliver holdt i Aktivitetshuset, Vendsysselvej 7 B, kld., 4800 Nykøbing F.

Mødet afholdes i lighed med tidligere år sammen med afdeling 39, Vendsysselvej 25-27.

Vel mødt.

Venlig hilsen



Lotte Pedersen  
Sekretariatschef

# **BUDGET 2017**

Afdeling 32, Vendsysselvej 47 - 49, ældreboliger

Til behandling på afdelingsmødet

9. september 2016 kl. 10.00

## Forslag til budget 2017

Afdeling 32, Vendsysselvej 47 - 49, ældreboliger

### Budget 2017

Udgangspunktet for budget 2017 er dels regnskab 2015 og budget 2016, som er vedtaget på seneste afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen udarbejdet forslag til årets budget, som skal godkendes på det kommende afdelingsmøde.

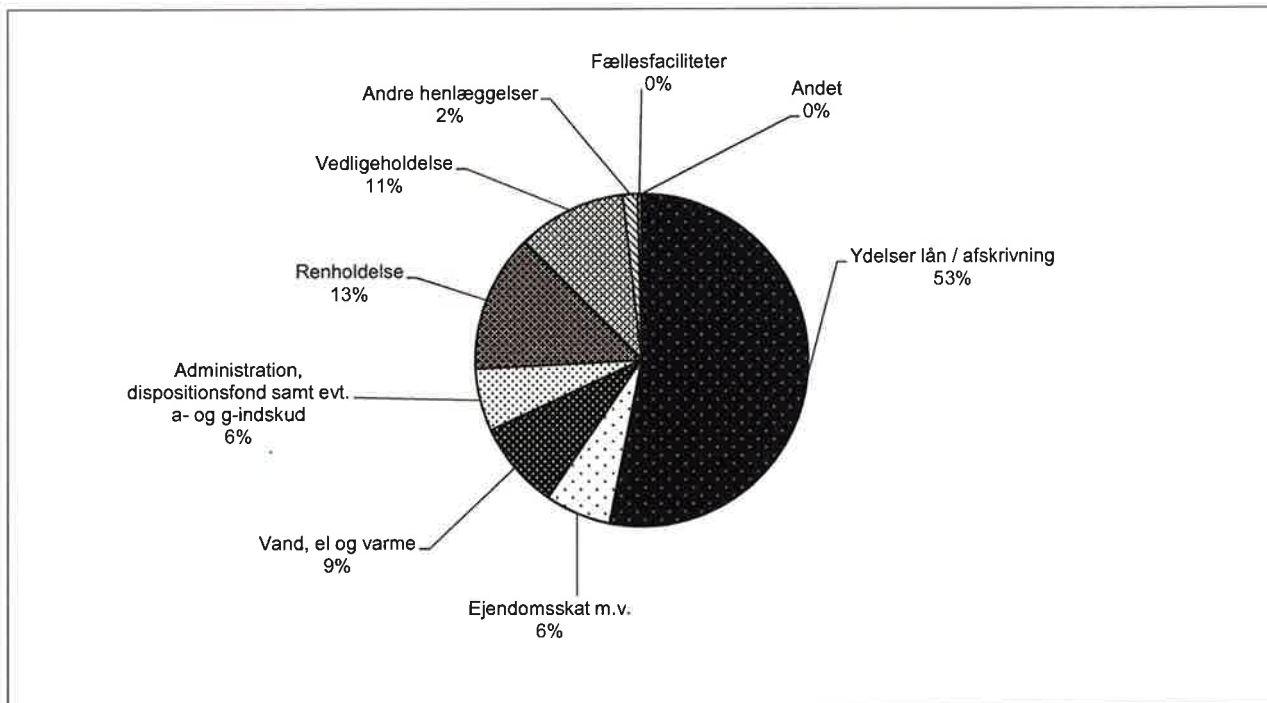
Afdelingsmødet, herunder beboerne, har ikke direkte indflydelse på konti, der er lovbestemte - det vil sige:

Konto	Tekst
105	Ydelser på prioritetslån
106 - 113	Offentlige udgifter
120 - 123	Henlæggelser (her skal lovgivningsmæssigt henlægges et minimumsbeløb)
125 - 127	Ydelser og afskrivning vedr. gennemførte forbedringsarbejder
133	Afvikling af underskud og underfinansiering

Øvrige konti 114 - 119, som er skraveret på side 3, har afdelingsmødet/beboerne medindflydelse på.

Med forslag til budget 2017 følger på de 2 sidste sider henlæggelsesbudgettet, hvor den planlagte vedligeholdelse og henlæggelserne fremgår.

### En grafisk fremstilling af budget 2017



## Afdeling 32, Vendsysselvej 47 - 49, ældreboliger

		Driftsbudget		Regnskab
		2017	2016	2015
Udgifter				
105	Renter og afdrag på prioritetslån	694.200	691.200	687.400
106	Ejendomsskat	34.700	32.500	30.048
107	Vandafgift	53.000	55.000	44.602
109	Renovation	24.200	24.000	21.847
110	Forsikringer	30.000	30.000	26.963
111	El, varme mv.	66.000	64.000	63.987
112	Administrationsbidrag m.v.	84.162	100.334	112.944
114	Renholdelse	186.448	186.482	160.800
115	Almindelig vedligeholdelse	20.000	54.000	0
116	Planlagt vedligeholdelse	118.299	164.409	89.026
	- dækkes af henlæggelser tidligere år	-118.299	-164.409	-89.026
117	Istandsættelse ved fraflytning	25.000	25.000	3.112
	- dækkes af henlæggelser	-25.000	-25.000	-3.112
119	Diverse udgifter, inkl. beboeraktiviteter	5.049	4.275	4.131
120	Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	127.226	142.226	142.226
121 - 122	Henlæggelse istandsættelse v/fraflyt.	20.000	20.000	20.000
125 - 127	Rente, afdrag og afskriv. på forbedring	44.286	45.475	49.781
129 - 136	Andre ekstraordinære udgifter	0	0	2
Samlede udgifter		1.389.271	1.449.492	1.364.731
140	Overskud	0	0	78.027
Balance		1.389.271	1.449.492	1.442.758

### Indtægter

201	Huslejeindtægter	1.270.464	1.270.363	1.285.716
202	Renteindtægter	9.700	28.200	4.704
203	Andre indtægter, inkl. fællesfaciliteter	109.107	150.929	152.321
204 - 208	Ekstraordinære indtægter	0	0	18
Samlede indtægter		1.389.271	1.449.492	1.442.759
Balance		1.389.271	1.449.492	1.442.759

Huslejeændring ældreboliger

0,00 %

Ønsker du et specificeret budget, er du velkommen til at kontakte Administrationen i Slotsgade 20.

Afdeling 32, Vendsysselvej 47 - 49, ældreboliger

Konto	Nøgletal for afdelingen	Kr. pr. m <sup>2</sup>
114	Renholdelse - inkl. lønninger	109,42
115	Almindelig vedligeholdelse	11,74
120	Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	74,66

	Henlæggelser pr. 31. december 2015	I alt	Kr. pr. m <sup>2</sup>
401	Opsparet til planlagt og periodisk vedligeholdelse	1.468.409	861,74
402-404	Opsparet til istandsættelse ved fraflytning	165.375	97,05
405	Opsparet til tab ved lejeledighed og fraflytning	81.991	48,12

Eksempler på ny husleje eksklusiv eventuel individuel forbedring pr. måned fra 1. januar 2017

1 rums bolig	Ældreboliger	29,0	1.737	1.737	0
2 rums bolig	Ældreboliger	67,0	4.149	4.149	0

Antenne		Driftsbudget		Regnskab
		2017	2016	2015
Saldo tidligere år		682	890	1.190
Udgifter		53.185	49.811	47.434
Indtægter		-53.976	-50.856	-47.736
Resultat		-109	-155	888
Nuværende opkrævning pr. måned		163		
Ændring pr. måned inklusiv CopyDan		10		
Ny opkrævning pr. 1. januar 2017 pr. måned		173		

\\egbolig.local\public\data\19500\data\egbolig\2\WebRapporteri\DV\stam\anvendelsesbudget\DV\Budget.rpt

**Selskab** I **Afdeling** 32 **Vendsysselvej 47 - 49, ældreboliger**  
**Afsnit** 1 **Afd.32**

**Tilstandsdato** 01-01-2017

<b>Bygningsdel</b>	<b>Primo</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027 - 2036</b>
tk-total	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	45.835
tt-total	0	2.171	1.500	2.171	1.500	2.171	1.500	2.171	1.500	2.171	1.500	18.355
ti-total	0	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	5.000
ttotal	0	5.671	5.000	5.671	5.000	5.671	5.000	5.671	5.000	5.671	5.000	69.190
bk-total	0	41.000	41.000	41.000	163.535	59.450	41.000	41.000	41.000	41.000	44.000	431.450
bt-total	0	22.441	22.441	22.441	137.441	22.441	46.441	22.441	54.441	22.441	22.441	361.382
bi-total	0	47.382	47.382	47.382	47.382	47.382	47.382	47.382	117.382	47.382	47.382	543.820
b-total	0	110.823	110.823	110.823	348.358	129.273	134.823	110.823	212.823	110.823	113.823	1.336.652
mk-total	0	0	0	0	0	12.000	26.000	0	0	0	0	38.000
mf-total	0	1.805	1.805	1.805	1.805	1.805	1.805	1.805	1.805	1.805	1.805	18.050
m-total	0	1.805	1.805	1.805	1.805	13.805	27.805	1.805	1.805	1.805	1.805	56.050
zz.020	Planlagt vedligeholdelse	164.409	118.299	117.628	355.163	148.749	167.628	118.299	219.628	118.299	120.628	1.461.892
zz.030	Budgeteret henlæggelse	142.226	127.226	127.226	127.226	127.226	127.226	127.226	127.226	127.226	127.226	1.272.257

#### LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

zz.060	Afgang/tilgang netto	-22.183	8.927	9.598	8.927	-21.523	-40.402	8.927	-92.402	8.927	6.598	-189.635
zz.070	Henlæggelser primo	1.468.409	1.446.226	1.455.152	1.473.676	1.245.739	1.224.215	1.183.813	1.192.739	1.100.337	1.109.263	1.115.861
zz.080	Henlæggelser ultimo	1.446.226	1.455.152	1.464.750	1.473.676	1.224.215	1.183.813	1.192.739	1.100.337	1.109.263	1.115.861	926.226

# **Regnskab for rådighedsbeløb 2015**

Afdeling 32, Vendsysselvej 47 - 49, ældreboliger

Til behandling på afdelingsmødet

9. september 2016 kl. 10.00

Regnskab rådighedsbeløb	Afsat beløb 2015	Regnskab 2015
Afdeling 32	500	
Kontorartikler	Sum til højre	
Telefoni/internet	Sum til højre	
Bestyrelsesmøder, D&V møder o. lign.	Sum til højre	50,70
Afdelingsmøder	Sum til højre	
Beboerarrangementer	Udfyld vedlagte skema - ét pr. arrangement	
Gaver/repræsentation	Sum til højre	
Indkøb af materiel	Sum til højre	
Diverse	Sum til højre	
<b>Total</b>		<b>50,70</b>
<b>Overskud/underskud</b>		<b>449,30</b>

Regnskab over rådighedsbeløb er revideret og forelagt organisationsbestyrelsen – uden at det har givet anledning til bemærkninger.



**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 32 – Vendsysselvej 47-49**  
**9. september 2016 kl. 10.00**  
**Aktivitetshuset, Vendsysselvej 7B, kld., 4800 Nykøbing F.**

25. august 2016

**Forslag 1**

*Nye vedligeholdelsesregler*

Organisationsbestyrelsen har på møde den 28. oktober 2015 besluttet, at boligselskabets vedligeholdelsesreglement revideres, så det stemmer overens med de gældende regler og fremadrettet benævnes vedligeholdelsesregler.

De reviderede vedligeholdelsesregler er godkendt på repræsentantskabsmødet den 18. maj 2016.

Vedligeholdelsesreglerne vedlægges til afdelingsmødets godkendelse.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

**Bemærkninger fra Administrationen:** Ingen

# Vedligeholdelsesregler

## A-ordning

### **Nykøbing F. Boligselskab**

Slotsgade 20 – 4800 Nykøbing F.  
Tlf. 54 84 19 70  
[www.nfbo.dk](http://www.nfbo.dk) – [nfbo@nfbo.dk](mailto:nfbo@nfbo.dk)

## A-ordning – kort fortalt

Beboeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Beboeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Beboeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig maling og tapetsering af vægge og maling af lofter samt håndværkerrengøring.

Beboeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Beboeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

### I Generelt

#### 1. Reglernes ikrafttræden

Disse vedligeholdelsesregler træder i kraft dagen efter, de er vedtaget - se sidste side.

#### 2. Ændring af lejekontrakt

Vedligeholdelsesreglerne gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser og træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

#### 3. Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis udlejerens og beboerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

### II Overtagelse af boligen ved indflytning

#### 1. Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.

Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

#### 2. Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for

denne type bolig. Indflytteren deltager ved synet.

#### 3. Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor beboeren kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til beboeren ved synet eller sendes til beboeren senest 14 dage efter, hvis denne ikke er til stede ved synet.

#### 4. Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis beboeren efter overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, har beboeren ret til senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt at påtale disse over for udlejeren.

Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Beboeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

### III Vedligeholdelse i boperioden

#### 1. Beboerens vedligeholdelsespligt

Beboeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Beboeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Beboeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde.

## **2. Særlig udvendig vedligeholdelse**

Det vil i vedligeholdelsesreglernes afsnit V være bestemt, om beboeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

## **3. Udlejerens vedligeholdelsespligt**

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige.

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af faste installationer m.v., der er installeret af udlejeren, f.eks. ruder, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner o.l.

Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler forårsaget af almindelig slitage. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3, 2. afsnit.

## **4. Anmeldelse af skader**

Opstår der skader i eller omkring boligen, herunder toiletter, der løber, skal beboeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter beboeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

# **IV Ved fraflytning**

## **1. Normalistandsættelse ved fraflytning**

Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig:

- maling af lofter
- maling eller tapetsering af vægge
- håndværkerrengøring

Lofter og vægge males i farven modehvid.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller fraflytteren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglernes afsnit VI.

Fraflytteren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.

## **2. Misligholdelse**

Fraflytteren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af fraflytteren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som fraflytteren har givet adgang til boligen.

## **3. Ekstraordinær rengøring**

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af f.eks. hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

## **4. Undladelse af normalistandsættelse**

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytnings-synet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

## **5. Syn ved fraflytning**

Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Fraflytteren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

## **6. Fraflytningsrapport**

Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til fraflytteren ved synet eller sendes til fraflytteren senest 14 dage efter, hvis denne ikke er til stede ved synet.

## **7. Oplysning om istandsættelsesudgifter**

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren fraflytteren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelse og

fraflytterens andel - opdelt på normal-istandsættelse og eventuel misligholdelse.

### **8. Endelig opgørelse**

Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifter til fraflytteren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan fraflytterens andel af udgifterne er beregnet, herunder udgifter ved misligholdelse.

I den endelige opgørelse kan fraflytterens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

### **9. Arbejdets udførelse**

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejeren foranledning.

### **10. Istandsættelse ved bytning**

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## **V Særlige regler for udvendig vedligeholdelse (jf. III, 2., 2. afsnit)**

### **1. Boliger med egen have/fliser**

I tæt lav bebyggelse, rækkehuse og lignende, hvor der til boligen er egen have/fliser, er det beboerens pligt at ren- og vedligeholde haven/fliserne, hvis ikke andet er aftalt.

### **2. Hegn, stakit etc.**

De til bebyggelsen hørende hegn, stakit etc. vedligeholdes af udlejeren, hvis ikke andet er aftalt.

Beboere, der efter skriftlig tilladelse har opstillet supplerende hegn, stakit eller lignende, er pligtig til at vedligeholde dette, hvis ikke andet er aftalt.

## **VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. IV, 1.)**

### **1. Stue, værelser og entré**

Vægge i stue, værelser og entré har ved indflytningen savsmuldstapet og er malet med akryl, vandbaseret vægmaling. Derudover er lofter tilsvarende malet med akryl, vandbaseret loftsmaling.

### *Væg- og loftsbehandling*

Vægge og lofter kan vedligeholdes med tilsvarende vandbaseret væg- og loftsmaling. Resultatet af vedligeholdelsen skal være en jævn og relativt glat overflade.

Maling som f.eks. strukturmaling eller lignende må ikke benyttes.

Hvis en beboer ønsker det, kan vægge endvidere vedligeholdes ved opsætning af andet glat tapet i boperioden, men vægge skal være tapetseret med savsmuldstapet ved fraflytning.

Tapet som f.eks. hessian, skumtapet eller lignende må ikke opsættes.

### **2. Badeværelse og køkken**

#### *Vægbehandling*

På pudsede, glatte vægoverflader er der malet med en akryl, vandbaseret maling, beregnet til vådrum, og sådanne overflader skal efterfølgende vedligeholdes med tilsvarende produkter.

#### *Loftsbehandling*

Lofter er behandlet med en akryl, vandbaseret maling beregnet til vådrum og skal efterfølgende vedligeholdes med tilsvarende produkter.

### **3. Fliser, klinker etc.**

Fliser, klinker etc. på vægge eller gulve er overfladebehandlet, så fladerne er forholdsvis nemme at renholde.

Det påhviler beboeren at vedligeholde disse, så de ved en fraflytning fremtræder pæne og rene uden kalkbelægninger eller misfarvninger.

Disse overflader må ikke overfladebehandles med maling eller lignende.

### **4. Træværk og inventar**

Træværk og inventar kan enten være behandlet med træbeskyttelse, bejdse, lak, maling, olier eller lignende. I alle tilfælde gælder det, at vedligeholdelsen skal foretages med samme, tilsvarende materialer.

### **5. Trægulve og trapper**

Trægulve og trapper i boliger er overfladebehandlet med lak.

Vedligeholdelsen skal foretages med vandbaseret lak.

Lakerede overflader skal vedligeholdes, så lakken fremtræder som en jævn og lukket

overflade, så det underliggende træ er beskyttet.

#### **6. Arbejdets udførelse**

Vedligeholdelsesarbejder skal udføres, så resultatet fremstår som et håndværksmæssigt korrekt arbejde.

I tilfælde, hvor beboeren er i tvivl om udførelsen af et vedligeholdelsesarbejde eller om valg af materialer, skal beboeren indhente de nødvendige oplysninger hos udlejeren, før arbejdet udføres.

## **VII Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

### **1. Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

Ved beboerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

### **2. Slid og ælde**

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Vedtaget på repræsentantskabsmødet den 18. maj 2016.