

Til beboerne i afdeling 34  
Grønnegårdsvej

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

20. august 2014

**Afdelingsmøde fredag den 28. august 2015 kl. 10.00**

Vi sender her budget 2016 og indkomne forslag til afdelingsmødet 2015. Mødet bliver holdt i selskabslokalet Frisegade 33, 4800 Nykøbing F.

Vel mødt.

Venlig hilsen



Lotte Pedersen  
Sekretariatschef

# **BUDGET 2016**

## Afdeling 34

Til behandling på afdelingsmødet

28. august 2015 kl. 10:00

## Forslag til budget 2016

### Afdeling 34

#### Budget 2016

Udgangspunktet for budget 2016 er dels regnskab 2014 og budget 2015, som er vedtaget på seneste afdelingsmøde.

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

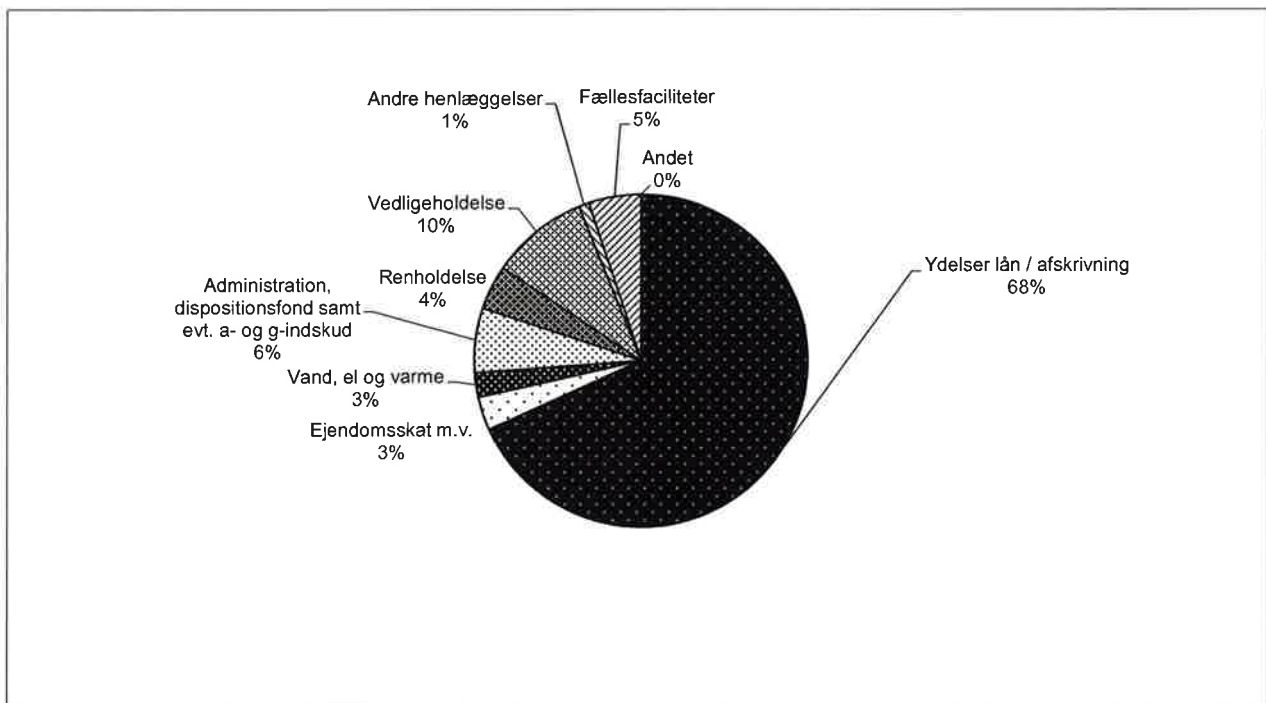
Afdelingsmødet, herunder beboerne, har ikke direkte indflydelse på konti, der er lovbestemte - det vil sige:

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 2016 følger på de 2 sidste sider henlæggelsesbudgettet, hvor den planlagte vedligeholdelse og henlæggelserne fremgår.

#### En grafisk fremstilling af budget 2016



## Afdeling 34

		Driftsbudget		Regnskab 2014
		2016	2015	
<b>Udgifter</b>				
105	Renter og afdrag på prioritetslån	2.058.167	2.166.305	2.131.784
106	Ejendomsskat	12.500	12.230	11.043
109	Renovation	45.000	45.520	32.491
110	Forsikringer	39.700	38.300	37.357
111	El, varme mv.	72.000	66.000	61.227
112	Administrationsbidrag m.v.	189.091	212.856	234.024
114	Renholdelse	129.334	126.505	98.792
115	Almindelig vedligeholdelse	60.000	54.000	88.836
116	Planlagt vedligeholdelse	223.898	230.700	219.303
	- dækkes af henlæggelser tidligere år	-223.898	-230.700	-219.303
117	Istandsættelse ved fraflytning	30.000	35.000	28.559
	- dækkes af henlæggelser	-30.000	-35.000	-28.559
118	Fællesfaciliteter	44.436	39.480	42.906
119	Diverse udgifter, inkl. besøgsaktiviteter	109.667	132.578	140.402
120	Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	226.404	251.560	279.511
121 - 122	Henlæggelse istandsættelse v/fraflyt.	30.000	25.000	23.000
123	Henlæggelse til tab ved fraflytning m.v.	0	0	4.000
125 - 127	Rente, afdrag og afskriv. på forbedring	2.097	2.184	10.920
129 - 136	Andre ekstraordinære udgifter	0	0	2.205
Samlede udgifter		3.018.396	3.172.518	3.198.497
140	Overskud	0	0	51.893
Balance		3.018.396	3.172.518	3.250.390

### Indtægter

201	Huslejeindtægter	3.046.728	3.046.503	3.135.360
202	Renteindtægter	32.300	34.000	43.218
203	Andre indtægter, inkl. fællesfaciliteter	173.290	92.015	68.546
204 - 208	Ekstraordinære indtægter	0	0	3.266
Samlede indtægter		3.252.318	3.172.518	3.250.390
210	Underskud/nødvendig huslejeændring	-233.922	0	0
Balance		3.018.396	3.172.518	3.250.390

**Huslejeændring ældreboliger**

**-7,68 %**

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

Afdeling 34

Konto	Nøgletal for afdelingen	Kr. pr. m <sup>2</sup>
114	Renholdelse - inkl. lønninger	38,17
115	Almindelig vedligeholdelse	17,71
120	Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	66,82

	Henlæggelser pr. 31. december 2014	I alt	Kr. pr. m <sup>2</sup>
401	Opsparet til planlagt og periodisk vedligeholdelse	1.916.713	565,65
402-404	Opsparet til istandsættelse ved fraflytning	53.024	15,65
405	Opsparet til tab ved lejeledighed og fraflytning	34.202	10,09

Eksempler på ny husleje eksklusiv eventuel individuel forbedring pr. måned fra 1. januar 2016

2	Ældreboliger	64,3	4.818	4.448	-370
2	Ældreboliger	66,7	4.996	4.612	-384
3	Ældreboliger	82,5	6.178	5.704	-474

Antenne		Driftsbudget		Regnskab
		2016	2015	2014
Saldo tidligere år		2.235	1.625	2.954
Udgifter		93.874	87.306	83.342
Indtægter		-96.432	-88.788	-84.672
Resultat		-323	143	1.624
Nuværende opkrævning pr. måned		151		
Ændring pr. måned inklusiv CopyDan		13		
Ny opkrævning pr. 1. januar 2016 pr. måned		164		

# 01-34 2016 - henlæggelsesbudget

NYKØBING F. BOLIGSELSKAB



Budgetår										
2016										

PRIMO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

## BUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

Planlagt vedligeholdelse	223.898	226.425	184.953	178.592	222.160	190.863	184.016	724.070	1.009.111	210.469	2.021.623
Budgetteret henlæggelse	0,00%	226.404	226.404	226.404	226.404	226.404	226.404	226.404	226.404	226.404	2.264.040
Yderligere henlæggelser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Afgang/Tilgang NETTO	2.506	-21	41.451	47.812	4.244	35.541	42.388	-497.666	-782.707	15.935	242.417
Henlæggelser PRIMO	1.937.573	1.940.079	1.940.058	1.981.509	2.029.321	2.033.565	2.069.106	2.111.494	1.613.828	831.121	847.056
Henlæggelser ULTIMO	1.937.573	1.940.079	1.981.509	2.029.321	2.033.565	2.069.106	2.111.494	1.613.828	831.121	847.056	1.089.473

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 34, Grønnegårdsvej 3-5**  
**28. august 2015 kl. 10.00**  
**Selskabslokalet, Frisegade 33, 4800 Nykøbing F.**

20. august 2015

**Forslag 1**

På repræsentantskabsmødet den 20. maj 2015 er vedtaget en ny skabelon til afdelingens husordensregler.

Administrationen har på den baggrund udarbejdet husordensregler for afdeling 34 i den nye skabelon.

Husorden vedlægges til godkendelse.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

**Forslag 2**

Jeg stiller forslag om, at det i afdelingen bliver tilladt at holde husdyr

Forslagsstiller: Anne T. King, Grønnegårdsvej 3, 1. dør 3

**Bemærkninger fra Administrationen:** Hvis forslaget om tilladelse til husdyrhold bliver vedtaget, gælder følgende regler om husdyrhold:

- Du skal søge om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at holde 1 hund eller 1 kat
- Tilladelsen gælder kun for den hund/kat, der er nævnt i ansøgning
- Tilladelsen er givet på følgende betingelser:
  - Du skal sikre, at hunden/katten er mærket for identifikation (øremærkning eller chippet), vaccineret i fornødent omfang og forsikret, jf. gældende lovgivning
  - Du må kun færdes med hunden/katten uden for boligen, hvis hunden/katten føres i snor og under hensyntagen til øvriges færden i området
  - Du skal øjeblikkeligt fjerne alle efterladenskaber (afføring mv.), som hunden/katten har efterladt ved færdsel på udvendige arealer
  - Du skal sikre, at hunden/katten ikke er til gene for de øvrige beboere i bebyggelsen, herunder at hunden/katten ikke forårsager støj- eller lugtgener
- Overtrædelse af betingelserne bevirker, at lejeaftalen betragtes som misligholdt, hvilket kan medføre ophævelse af lejemålet, jf. Lov om leje af almene boliger

Hvis forslaget bliver vedtaget, vil følgende blive indføjet under **Husdyr** i husordensreglerne:

- Det er tilladt at holde 1 hund eller 1 kat pr. lejemål. Du skal søge om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at holde 1 hund eller 1 kat.

**Forslag til afdelingsmødet for afdeling 34, Grønnegårdsvej 3-5  
28. august 2015 kl. 10.00  
Selskabslokalet, Frisegade 33, 4800 Nykøbing F.**

**Forslag 3**

Forslag om udskiftning af ovn. Den er begyndt at bage skævt og er gammel.

Forslagsstiller: I. Andersen

**Bemærkninger fra administrationen:** Der er ikke planlagt en generel udskiftning af afdelingens ovne, men hvis der er ovne, der ikke virker korrekt, kan ovnen udskiftes via afdelingens driftsbudget. Henvendelse om defekt ovn skal ske til ejendomsfunktionæren.

**Forslag 4**

Forslag om, at der gives tilladelse til at tørre tøj i solen.

Der er ikke tale om storvask, bare en lille smule en gang i mellem. Det burde ikke skade at stille et stativ på svalegangen, der ikke fylder mere end de borde og stole, der står der, og som ikke er en hindring for Falcks adgang til lejlighederne. Lejerne i stuen kan stille deres vask ud, ligeså dem med altaner – vi andre vil også gerne have denne mulighed. Det gælder også luftning af dyner efter de varme nætter.

Forslagsstiller: Anne King m.fl.

**Bemærkninger fra administrationen:** Afdelingsmødet har den 18. august 2009 vedtaget i "Afdeling 34 gårdmiljø", at det er forbudt at tørre tøj, ligesom det ikke er tilladt at parkere cykler og andre køretøj i gården. Parkeringsforbuddet gælder også i portrummet af hensyn til udrykningskøretøjer med båretransport.

Det fremsatte forslag berører kun forbuddet mod tøjtørring, der sammen med forbuddet mod parkering i gård og portrum er indarbejdet i forslag til husordensregler.

Hvis forslaget om tilladelse til tøjtørring på svalegangen bliver vedtaget, skal man sikre, at der ikke bliver blokeret for at komme ud i tilfælde af brand, hverken i gården eller på svalegangen.

**Forslag 5**

Der er for meget larm om aftenen og natten, og der ønskes retningslinjer for dette.

Forslagsstillere: Beboere i Grønnegården via Anne King

**Bemærkninger fra administrationen:** Afdeling 34 har ikke tidligere haft egentlige husordensregler, hvor regler om nattero er fremgået. Organisationsbestyrelsen har i forslag 1 fremsat forslag til husordensregler, hvor også regler om nattero indgår.



## Husorden for afdeling 34, Grønnegårdsvej 3-5

### Leveregler for godt naboskab

Vi bor mange mennesker i afdeling 34.

Vi har forskellige interesser og måder at indrette vores liv på. For at kunne trives sammen har vi tre simple leveregler:

1. Vi tager hensyn til hinanden og taler roligt sammen, hvis vi er uenige
2. Vi passer på vores fælles områder og ting, så vi undgår ekstra udgifter
3. Vi bidrager til, at det er sikkert at bo og færdes i afdelingen

Denne husorden fortæller, hvad de tre leveregler konkret betyder.

Husk, at du kan risikere at miste din bolig, hvis du ikke overholder husordenen.

### Hensyn: Støj

Vi bor tæt, og derfor skal vi tage hensyn, når vi hører musik, har gæster eller bruger støjende maskiner.

- Skru ned for lyden efter kl. 22.00, så dine naboer kan få deres nattero
- Brug kun støjende værktøj og maskiner i tidsrummet:
  - Hverdage mellem kl. 07.00 og 20.00
  - Weekender mellem kl. 09.00 og 20.00
- Giv dine naboer besked i god tid, hvis du planlægger en fest



### Hensyn: Ejendommen

De fleste sætter pris på at bo i pæne omgivelser. Omgivelser, som man også kan vise frem, når man får gæster. Det skal vi alle sikre.

- Søg om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at opsætte parabol eller antenne
- Brug kun navneskilte, som er godkendt af boligselskabet
- Husk at tømme din postkasse
- Ryg ikke på de indendørs fællesarealer
- Sæt dig ind i brugsanvisningerne til de tekniske installationer i lejligheden
- Følg ejendommens regler for brug af kælderrum:
  - Hold dit kælderrum aflåst og vinduerne lukkede
  - Opbevar ikke motorkøretøjer, gasflasker og brandbare væsker i kælderen
  - Ryg ikke i kælderen
- Hold elevatoren pæn



**Forslag til afdelingsmøde:**  
28. august 2015

**Afdeling 34**

### Hensyn: Orden

Vi risikerer at få skadedyr som rotter og duer, hvis vi ikke holder orden på vores fællesområder.

- Ryd op efter dig på fællesområderne
- Hold atriumgården pæn
- Det er ikke tilladt at tørre tøj i gården eller på svalegangen
- Undlad at fodre dyr på ejendommens område
- Smid dit affald i skraldecontainerne, og lad det ikke stå
  - Pak husholdningsaffaldet i lukkede plastposer
  - Fyld ikke mere i containeren, end at låget kan lukkes
  - Er containeren fyldt, så brug containeren ved siden af
- Kontakt ejendomsfunktionæren, hvis du ser en rotte eller andre skadedyr



### Hensyn: Husdyr

- Reglerne for husdyr er:
  - Det er tilladt at holde 1 hund eller 1 kat i afdelingen. Du skal søge om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at holde 1 hund eller 1 kat
  - Det er tilladt at passe 1 hund eller 1 kat i en periode, dog maksimalt 3 uger pr. år. Du skal søge om tilladelse hos ejendomsfunktionæren til at passe 1 hund eller 1 kat
  - Det er tilladt at holde fugle, fisk og andre smådyr, der naturligt bor i bure eller akvarier



### Hensyn: Respekt

Et godt hjem er afhængigt af et godt naboskab

- Når vi er uenige, taler vi med hinanden om det
- Tal venligt og respektfuldt til andre
- Fortæl hvad du er utilfreds med og hvorfor, direkte til den det vedrører
- Prøv at finde en løsning. Hvis det ikke lykkes, så kontakt administrationen
- Det kan blive nødvendigt at skrive en klage og at inddrage de retslige instanser



### Økonomi: Affald

Vi får en ekstra regning, når vi ikke sorterer vores affald korrekt. Lad os sammen holde udgifterne og dermed vores husleje nede.

- Sorter dit affald rigtigt
- Ejendomsfunktionæren har ansvar for at holde vores område pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især. Ryd derfor op efter dig, ellers risikerer du at få en regning for oprydningssarbejdet



### Økonomi: Vedligeholdelse

Når vi passer godt på vores fælles ting og vores fælles område, sparer vi penge på reparationer og indkøb af nye ting.

- Pas godt på vores fællesområder og ting
- Husk at sørge for, at alle i din bolig og dine gæster også kender reglerne
- Kontakt ejendomsfunktionæren, hvis f.eks. dit toilet eller vandhane begynder at løbe
- Sørg for at afløb ikke stopper til. Det kan medføre vandskader
- Hold boligen opvarmet om vinteren og husk at lufte ud, så der ikke kommer fugt i boligen
- Brug ikke slange eller rindende vand til at vaske din bil



### Sikkerhed: Færdsel og parkering

Det skal være sikkert for os alle at færdes i og omkring afdelingen.

- Kør forsigtigt og overhold skiltning
- Parkér kun på de pladser, der er beregnet til det
- Sørg for at dine gæster overholder reglerne



### Sikkerhed: Brandsikkerhed

Vi skal gøre, hvad vi kan for at undgå brand. Hvis uheldet er ude, skal vi sikre, at brandfolkene kan komme frem, og at vi selv kan komme ud.

- Hold brandveje fri. Derfor må der ikke stå genstande som f.eks. barnevogne og sko i opgangen
- Smid ikke cigaretskodder på fællesarealer
- Hold branddøre og -vinduer lukkede
- Grill kun på særligt indrettede pladser
- Affyr ikke fyrværkeri i eller fra ejendommen



### Sikkerhed: Forsikring

Ved tyveri, brand, vandskade eller lignende uheld er det vigtigt at være forsikret, så du kan få erstatning. Sørg for at have en indboforsikring.

