

Til beboerne.

## Supplerende materiale til generalforsamlingen d. 24. april.

### Til dagsordenens pkt 4: Budget og fastlæggelse af boligafgift.

Her er vedhæftet (bagsiden af dette ark) bestyrelsens forslag til budget for 2024. Budgettet indeholder et forslag om en boligafgiftsstigning på 4 pct. per 1. juli.

Den vedhæftede oversigt indeholder desuden regnskabet for 2023, tidligere års regnskaber og et overslagsbudget for 2025 og frem.

### Til dagsordenens pkt 5: Forslag

Bestyrelsen stiller to forslag:

1. *Sidste års generalforsamlingsvedtagelse om at det skal koste 5000 kr at få adgang til ladeanlægget ændres til at der er gratis adgang til ladeanlægget.*

Motivation: En så høj adgangspris, hvis medfører at de fleste brugere vil forlade anlægget (og have besværet med at lade andre steder) og vi i stedet vil stå med et løbende driftsunderskud.

Jo flere der bruger anlægget - der allerede balancerer løbende driftsøkonomisk - jo hurtigere når vi op på at vi kan få et fornuftig afkast/forrentning på investeringen. Kommer der væsentligt flere brugere kan prisen også sættes lidt ned.

2. *Ændring af husorden: (vedhæftet)*

Følgende sætninger tilføjes pkt 6 parkering:

*Varevogne skal så vidt muligt placeres i de ydre parkeringspladser og ikke i de indre. Gæster skal så vidt muligt henvises til gæsteparkering i forbindelse med Fælleshuset.*

Motivation: Der er meget tryk på parkeringskapaciteten for tiden og varevogne fylder synsmæssigt virkelig meget i de indre parkeringspladser.

**HUSK: hvis du ikke kan komme, må du meget gerne give din fuldmagt til en anden beboer**

A/B Nivå Bypark, ØKONOMI  
ALLE beløb i 1000 kr.

	Overslagsbudget 2025 - og frem	Budget 2024	Regnskab 2023	Budget 2023	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Regnskab 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018
Boligaft	1.963	1.887	1.815	1.815	1.762	1.744	1.727	1.696	1.676
Boligaftændring per 1. juli	4%	4%		4%					
Diverse - indtægter bl.a. ladestandere netto	4	2	-	2	2	(4)	9		0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.967</b>	<b>1.889</b>	<b>1.815</b>	<b>1.817</b>	<b>1.764</b>	<b>1.740</b>	<b>1.736</b>	<b>1.696</b>	<b>1.677</b>
Ejendomsskatter	450	438	426	426	426	426	426	426	426
Forsikringer	73	72	88	67	62	63	60	59	59
Hybridnet, netto	2	2	6	2	4	2	2	2	0
Containere og snerydning	18	25	33	30	31	36	15	39	14
Elektricitet	2	2	1	3	3	2	2	5	3
Gårdmand	60	60	35	-					
Administration, ingeniør, valuar	90	100	167	95	84	91	136	98	84
Revision	25	24	23	25	22	20	27	26	25
Foreningsomkostninger incl kontingent	40	37	33	40	33	31	28	27	46
Vedligeholdelse og reparationer	250	250	708	640	286	269	232	285	151
Fællesarealer - vedligehold	150	150	158	150	264		90	142	134
Projekter forandringer - cykeloverdækning, ladere n	200	225	75	450		118	106	121	242
Fælleshuslaug et incl internet mv	48	48	46	47	40	41	40	71	41
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.408</b>	<b>1.433</b>	<b>1.801</b>	<b>1.975</b>	<b>1.255</b>	<b>1.098</b>	<b>1.163</b>	<b>1.301</b>	<b>1.224</b>
<b>RESULTAT FØR RENTER M.V.</b>	<b>558</b>	<b>456</b>	<b>14</b>	<b>(158)</b>	<b>509</b>	<b>642</b>	<b>572</b>	<b>395</b>	<b>453</b>
Rente + bidrag 10,6 mio lån fra 2010	(182)	(201)	(175)	(178)	(11)	(12)	(13)	(42)	(45)
Rente + bidrag 2,4 mio lån fra 2013	(61)	(61)	(48)	(49)	(3)	(3)	(5)	(12)	(12)
Rente + bidrag 0,6 mio lån fra 2023	(27)	(27)	(15)	(14)					
Lånekostninger			(28)						
Rente på likviditet	-			-	(3)	(4)	(3)		
<b>ÅRETS RESULTAT, OVERSKUD</b>	<b>288</b>	<b>167</b>	<b>(251)</b>	<b>(399)</b>	<b>492</b>	<b>623</b>	<b>551</b>	<b>342</b>	<b>396</b>
Afdrag 10,6 mio lån fra 2010	(212)	(199)	(206)	(204)	(502)	(504)	(506)	(472)	(472)
Afdrag 2,4 mio lån fra 2013	(54)	(54)	(59)	(58)	(79)	(79)	(89)	(117)	(117)
Afdrag 0,6 mio lån fra 2023	(12)	(12)	(6)	(6)					
<b>Årets likviditet</b>	<b>10</b>	<b>(98)</b>	<b>(522)</b>	<b>(660)</b>	<b>(89)</b>	<b>44</b>	<b>(43)</b>	<b>(247)</b>	<b>(193)</b>
<b>Kassebeholdning ved års slutning</b>	<b>267</b>	<b>257</b>	<b>349</b>	<b>345</b>	<b>406</b>	<b>518</b>	<b>(43)</b>	<b>(247)</b>	<b>(193)</b>

## Husorden for A/B Nivå Bypark I pr. 23. maj 2022.

Et godt klima er meget værd. En andelsboligforening er et miniatursamfund. Vi bliver mere eller mindre afhængige af hinanden - vi bliver fælles om mange ting - derfor er det naturligt, at opstille nogle almindelige regler for at medvirke til at skabe et godt klima for beboerne i bebyggelsen. Disse regler er nødvendige for at beskytte os selv og bebyggelsen. Det skaber tryghed og trivsel, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden. Reglerne skal samtidig være et led i bestræbelserne på at skabe god orden og rimelig ro for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed vedligeholdelsesomkostningerne lavest mulige.

2. Støj, leg eller ophold. På legeplads eller friarealer bør støj efter kl. 22.00 (lørdag efter kl. 23.00) begrænses mest muligt, og således at det ikke er til gene for de øvrige beboere. Boldspil er alene tilladt på foreningens græsplæner.
3. Barnevogne, cykler og knallerter. Må ikke henstilles på stier eller i passager så de er til gene for beboerne.
4. Container. Storskrald og andet affald må ikke placeres uden for containeren. Kun brandbart affald må henkastes i hovedcontaineren, have og køkkenaffald er ikke brandbart materiale. Papkasser skæres op og gøres helt flade og placeres i pap-containeren. Metal, plastik, glas og aviser skal afleveres i de dertil indrettede containere. Alt andet affald skal bortskaffes for beboerens egen regning og må ikke hensættes på Foreningens område – hverken midlertidigt eller permanent
5. Forurening. Skulle nogen være så uheldige at forurene, må den fornødne rengøring straks foretages af den beboer, der er årsag til forureningen. Forurening af sandkasser bør selvfølgelig undgås, da der ofte her er små børn, som kan komme alvorligt til skade. Rotter skal omgående anmeldes til kommunens rottefænger af den beboer, der opdager rotter.
6. Parkering. Parkering af personbiler, motorcykler og knallerter må ikke finde sted på boligområdet uden for de etablerede parkeringspladser. lastvogne over 3500 kg. samt campingvogne og uindregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles på boligområdet. Parkeringspladserne må ikke udlånes eller udbydes til brugere uden for ejendommen. Ved husstande med to biler mv. skal mindst en så vidt muligt placeres på de ydre parkeringspladser. Trailere må efter aftale med bestyrelsen henstilles i arealet nord for bebyggelsen. Bestyrelsen kan til enhver tid inddrage tilladelsen.
7. Musik. Støj, der kan være til gene for andre beboere, skal begrænses mest muligt, og må kun foregå i tidsrummet kl. 9.00 - 22.00. Radiolytning og musikudfoldelse bør ligeledes ske uden gene for andre beboere.
8. Færdsel. Færdsel med bil, cykel og knallerter på fortov, stier og plæner er forbudt. Det er ikke tilladt at færdes i bede eller buskadsler.
9. Husdyr. Det er tilladt at holde husdyr i bebyggelsen. Ved husdyr forstås én hund eller én kat eller én kanin. Dueslag eller hønse- og kaninhold i øvrigt er ikke tilladt. Det er ikke tilladt at sætte mad ud til katte, duer eller lignende. Det er dog en klar forudsætning, at husdyrhold ikke medfører lugt, støj eller andre gener for de øvrige beboere. Evt. efterladenskaber skal straks fjernes af ejeren. Hunde skal føres i snor på området.
10. Udvendige forandringer. Udvendige forandringer må kun udføres inde for de af bestyrelsen udarbejdede retningslinjer, der findes på foreningens hjemmeside. I tvivlstilfælde skal bestyrelsens godkendelse indhentes.
11. Antenner. Antenner må ikke opsættes, da boligens eksisterende kabelnet eller telefonkabel skal anvendes til internet, TV, mv.

12. Haver, terrasser og boligens øvrige udenomsareal. I haven og på terrasser må der ikke stå effekter, som virker skæmmende på foreningens samlede indtryk. Områderne må derfor ikke anvendes til opbevaring af affald, byggematerialer, overflødige møbler, mv. Beboeren har pligt til at vedligeholde haven, herunder hegnet, hækken og anden beplantning, samt foretage ukrudtsrensning og græsslåning.

Foreningen stiller træbehandlingsmiddel til rådighed til vedligeholdelse af stakitter, låger etc. Under forudsætning af forudgående skriftlig aftale med bestyrelsen betaler foreningen materialerne ved udskiftning af stakitter, låger etc. Ved udskiftning skal nuværende materialevalg, imprægneringskvalitet, farver, dimensioner og placering nøje følges for at opretholde et pænt, ensartet udtryk. Dimensioner mv. fremgår af foreningens hjemmeside.

Planter, der sætter sig fast på mure, terrasser, tagrender og andre bygningsdele må ikke forekomme, da de er nedbrydende for bygningerne. Det er beboerens ansvar at fjerne planterne.

13. Der må ikke opsættes private ladestander til biler.

14. Sanktioner. Bestyrelsen kan beslutte at lade arbejde udføre på beboerens regning, hvis beboeren fortsat misligholder husordenen efter bestyrelsens henstillinger.

Husorden af april 1997, vedtaget senest 23. maj 2022. 2. rev. udgave.