



25. marts 2022

BEBOERMØDE

AFD. 20 – VENTEVEJ AFHOLDES:

Onsdag d. 6. april 2022 kl. 19.00 i kælderen opgang E.

Kom og mød andre beboere fra afdelingen, få en hyggelig aften og gør din indflydelse gældende. Det drejer sig om din afdeling og din bolig.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Registrering af antal lejemål der er repræsenteret
4. Formandens beretning.
5. Regnskab og budget.
6. Indkomne forslag (se vedlagte).
7. Valg til afd. bestyrelsen:
 - Jesper Winther – genopstiller ikke
 - Kate Aastrup – genopstiller
 - Valg af suppleanter.
8. Eventuelt.

Efter mødet bliver der serveret smørrebrød.

Bemærk: Mødet er røgfrit.

BERETNING 2020/2021

FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

Dagligdagen og driften af boligorganisationen har i regnskabsåret 2020/2021 igen været præget af udfordringer med Covid-19. Alle restriktioner og anbefalinger fra myndigheder er blevet fulgt tæt og sammen er vi kommet godt igennem året.

Vi fik heldigvis mulighed for at holde beboermøder og der har været afholdt urafstemninger, så det demokratiske grundlag, som vi bygger vores fællesskab på, har fået lov at leve selv om det har været på andre vilkår med restriktioner og utryghed som udfordrer. Igen i år vil jeg således gerne starte med at takke alle for at udvise tålmodighed og forståelse i denne specielle tid.

Der har som altid været arbejdet med mange ting det forgangne år, men særligt varmecentralerne har fået fokus i forsøget på at nedbringe returvarmeafgiften.

Økonomi:

Foreningen har i regnskabsåret 2020/2021 et overskud på 27.300,- kr.

De samlede ordinære udgifter er steget bl.a. på grund af højere renteudgifter, men de ordinære indtægter er også steget -- og det er pudsigt nok bl.a. på grund af højere renteindtægter.

Egenkapitalen er vokset fra 23,9 mill. kr. til 27,9 mill. kr. Egenkapitalen består af: medlemsandele på 646.455 kr., arbejdskapital på 88.752 kr. og en lovpligtig dispositionsfond på 27.140.341 kr.

Boligforeningens økonomi anses for at være rigtig god, hvilket vores revision er enig i. Den lovpligtige egenkontrol som blev indført i 2017 viser igen i år, at vores udgiftsniveau ligger blandt de absolut laveste i forhold til de boligselskaber vi bliver sammenlignet med.

Vores henlæggelser hører dog stadig ikke til branchens største og der vil derfor fortsat være fokus på dette område.

Ejendommene er af ældre dato og selvom vi løbende har vedligeholdt dem, er der mange omkostninger til at opretholde deres standard og til at honorere lovens krav, hvorfor vi er nødt til at afsætte ressourcer til dette.

Afdelingerne:

Dispositionsfonden har betalt for udarbejdelse af granskningsrapporter i alle afdelinger. Herudover har den givet tilskud til enkelte afdelinger.

Afdelingerne er separate økonomiske enheder med hver sit regnskab, og de er økonomisk uafhængige af hinanden og af foreningens regnskab.

Alle afdelinger får gennemgået deres regnskab på beboermødet.

Af større arbejder kan nævnes:

- Afdeling 4 har fået nye facadedøre
- Afdeling 6 har fået nye facadedøre og facader
- Afdeling 8 har fået nye vinduer
- Garagerne mv. ved afdeling 14 er blevet malet
- Garagerne ved afdeling 3 og 5 er blevet malet.
- Der er lagt ny asfalt i Lundeparken.

Der kan stadig benyttes kollektiv råderet til etablering af nyt køkken, og flere benytter også ordningen til at etablere nyt bad. Du kan læse mere om dette på hjemmesiden eller rette henvendelse til kontoret.

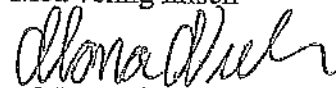
Trivsel:

Restriktionerne som følge af Covid-19 har påvirket os som beboere. Der er i det hele taget mange ting som kan påvirke os som beboere både positivt og negativt. Der er også mange ting som påvirker vores naboskab og boligselskab. Hvis vi møder hinanden og de udfordringer der måtte komme med et positivt sind er chancen for et godt resultat størst. Frederikssund Andels Boligforening er et godt sted at bo. Vi vil rigtig gerne fortsætte med at være et godt og rart sted at bo. Så tænk over hvordan du kan bidrage til den positive stemning, det kommer os alle tilgode.

Tak for indsatsen:

Til slut vil jeg takke afdelingsbestyrelserne og hovedbestyrelsen for et godt samarbejde, ligesom jeg vil takke personalet for en stor indsats og et vellykket samarbejde.

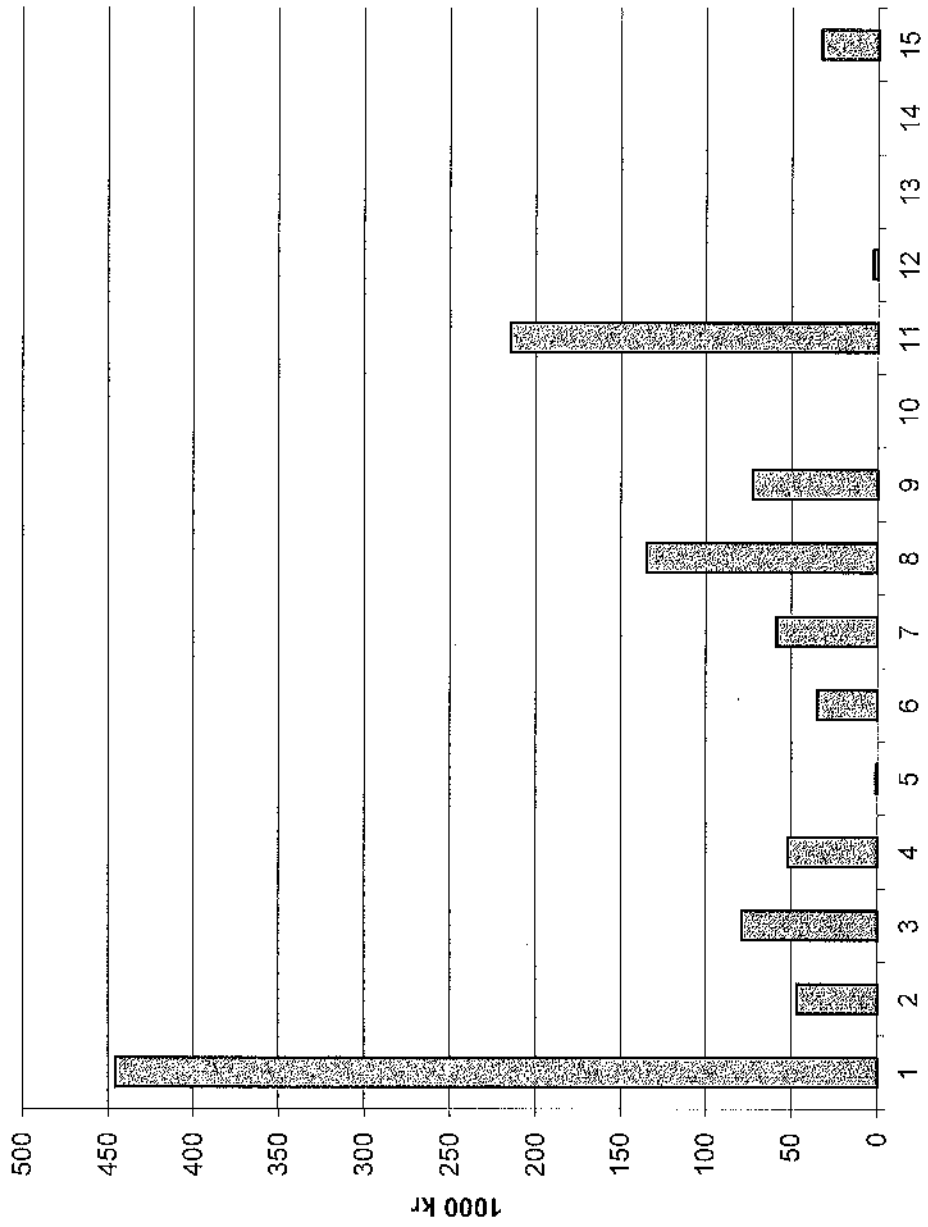
Med venlig hilsen


Mona Nielsen
formand

FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

Afd. 20 - Ventevej 2 A-E

Regnskab 2020/2021



1. Terminsydelser	
2. Skatter	
3. Vand	
4. Renovation	
5. Forsikringer	
6. El og varme til fællesarealer m.m.	
7. Administrationsbidrag m.m.	
8. Renholdelse	
9. Vedligeholdelse	
10. Drift af fællesvaskeri	
11. Henlæggelser	
12. Diverse	
13. Afvikling af underskud	
14. Bidrag landsbyggefonden	
15. Ekstraordinære udgifter	
Samlede udgifter	1.196.267
Samlede indtægter	1.144.202
Underskud	<u>52.065</u>

DRIFTSBUDGET
for perioden 01.10.22-30.09.23

Afdeling 20
Ventevej

FREDERIKSSUND
ANDELS BOLIGFORENING
Lundeparken 2, st.tv.
3600 Frederikssund
tlf. 47 31 06 31

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1995	Antal lejemål	20 stk.	stk.	4 stk.
Bruttoareal m ²	Areal i boliglejemål	1.301 m ²	Areal i erhvervslejemål	m ²

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
ORDINÆRE UDGIFTER	2022-2023	2021-2022	
NETTOKAPITALUDGIFTER			
101 Prioritetsyd.(inkl..afv. prioriteter)	445.000	445.000	
101 Prioritetsyd.(inkl..afv. prioriteter)			
105 -rentesikring/afdragsbidrag			
Nettokapitaludgifter i alt	445.000	445.000	
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106 Ejendomsskatter	47.000	50.000	
107 Vandafgift	75.000	70.000	
109 Renovation	50.000	50.000	
110 Forsikring	20.000	23.000	
111.1 El og varme til fællesarealer	30.000	30.000	
111.2 Øvrige udg. ved kollektiv varmforsyning	5.000	10.000	
111.3 Fyringskontrol m.v.			
112.1 Adm.bidrag til selskabet 3.880 kr.pr.lejemål	81.480	59.280	
112.3 Bidrag til arbejdskapital	3.260	3.260	
113.1 A-indskud, byggef., BLF			
113.2 G-indskud, byggef., BLF kr.pr.m ²			
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	311.740	295.540	
VARIABLE UDGIFTER			
114.1 Renholdelse- ejendomsfunkt. lønninger	95.000	85.000	
114.2 Trappevask	40.000	40.000	
114.3 Funktionær boligindskud			
115 Almindelig vedligehold	50.000	50.000	
118.1 Drift af fællesvaskeri			
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
119.1 Kontingent, BL	3.000	3.000	
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000	1.000	
119.3 Beboerblad			
119.4 Beboermøde m.m.	1.000	1.000	
119.8 Telefon	1.000	1.000	
VARIABLE UDGIFTER I ALT	191.000	181.000	

Afdeling 20, Ventevej

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
ORDINÆRE INDTÆGTER	2022-2023	2021-2022	
BOLIGAFGIFTER OG LEJER			
201.1 Beboelse	1.075.285	1.040.937	
201.2 Enkeltværelser			
201.3 Erhverv			
201.5 Kælderrum m.v.	4.255	4.255	
201.6 Garager/carporte/P-pladser/mc-skur	12.000	12.000	
201.7 Forbedringsarbejder			
201.8			
201.9 Merleje			
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)	15.000	5.000	
202.1 Renter	15.000	20.000	
202.2			
203.1 Drift af fællesvaskeri			
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift			
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
206.3 Afvikling af overskud	30.000	40.000	
ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.151.540	1.122.192	
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204 Driftssikring			
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0	0	
INDTÆGTER I ALT	1.151.540	1.122.192	
210 Nødvendig merindtægt	46.200	34.348	
NØDVENDIG INDTÆGT	1.197.740	1.156.540	

LEJE-FORHØJELSE	Forhøjelses procent	Nugældende gennemsnitlig leje pr. m ²	Forhøjelse gennemsnitlig leje pr. m ²	Ny gennemsnitlig leje pr. m ²	Samlet årlig lejeforhøjelse
Beboelse	4,30	761,81	35,51	797,32	46.200
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

BUDGETFORUDSÆTNINGER					
Huslejestigning pr. 01.10.2022		35,51 kr.pr.m ² pr.år			
Afd. 20					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
1	2 vær.	53 m ²	157	5	9.410
2	2 vær.	55 m ²	163	2	3.906
3	2 vær.	57 m ²	169	2	4.048
4	2 vær.	68 m ²	201	2	4.830
5	2 vær.	71 m ²	210	1	2.521
6	2 vær.	72 m ²	213	1	2.557
7	2 vær.	73 m ²	216	1	2.592
8	2 vær.	74 m ²	219	2	5.256
9	2 vær.	77 m ²	228	2	5.469
10	2 vær.	79 m ²	234	2	5.611
				20	46.200

Forslag fra afdelingsbestyrelsen om at der etableres fibernet i afdelingen

Der er fra administrationens side indhentet tilbud på fiber til FAB.

Vi har nu mulighed for at få installeret fibernet, så alle afdelinger herefter kan få hurtigt internet lang tid fremover.

Vores traditionelle kobberkabler er ikke en langtidsholdbar løsning.

De største teleselskaber installerer i dag fibernet over hele landet og udfaser så småt de gamle kobberinstallationer – fibernet og lyslederteknologien er fremtiden.

Hovedbestyrelsen har sammen med administrationen vurderet markedet, og der er enighed om, at vi har fået et godt tilbud fra GlobalConnect, som vi bør tage imod. Tilbuddet ser således ud:

- Alle husstande får etableret fibernet
- Alle husstande får en Gigabit (1.000/1.000 Mbit/s) internet fra Fastspeed de næste 3 år til 169,-/md. der opkræves via huslejen
- Afdelingen og derved beboerne binder sig i 36 måneder via den kollektive råderet
- Efter 36 måneder kan afdelingen beslutte om de vil fortsætte med den kollektive råderet eller gå over til individuel råderet.
- GlobalConnect forpligter sig til at levere fiber til markedspris efter de 36 måneder

På afdelingsmødet **d. 6. april** fortæller GlobalConnect mere om projektet og du får mulighed for at få svar på dine spørgsmål.

Tilbuddet fra GlobalConnect forudsætter en vis tilslutning, hvorfor både afdelings- og hovedbestyrelse anbefaler, at forslaget vedtages.

Du opfordres til at deltage i afstemningen på afdelingsmødet.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen
Afdeling 20

Aftalerne med GlobalConnect og Fastspeed

GlobalConnect afholder omkostningerne til etablering af det nye fibernet. FAB afholder en andel af de nødvendige gravearbejder. Denne andel betales af Dispositionsfonden.

Der vil ikke være etableringsomkostninger i øvrigt for de enkelte afdelinger eller for den enkelte beboer.

Udgiften for dig som beboer vil således være 169, kr. om måneden i 36 måneder. Du vil i perioden modtage en Gigabit (1.000/1.000 Mbit/s).

Såfremt forslaget vedtages, etableres fibernet i løbet af året.

Der installeres fiberboks fra GlobalConnect og routere fra Fastspeed i alle husstande, så installationen er klar til brug.

Aftalen betinges af, at der ikke etableres yderligere fælles net til internet de næste 10 år.

Driften af det nuværende antennenet fortsættes, således at de beboere, der måtte ønske det, fortsat kan få TV pakker fra Yousee via antennekablet.

Forslag fra afdelingsbestyrelsen om fjernafløste vand og varmemålere

Pr. 1. januar 2027 skal alle installerede målere være fjernafløste.

Hovedbestyrelsen har i den forbindelse bevilget penge til etablering af fjernafløste målere i alle lejemål.

Der ønskes således hurtigst muligt etableret fjernafløst individuel vand og varmemålere og også individuel afregning vedrørende vand. I dag er det kun varmen der er individuelt betalt.

Afdelingens udgift til vand vil således blive taget ud af huslejen og den enkelte lejer vil blive opkrævet aconto og afregning for vand på samme vis som tilfældet er med varme i dag.

Der vil blive sendt varsling ud, inden det igangsættes.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen
Afdeling 20

Beboermødet den 6. april 2022

Forslag fra afdelingsbestyrelsen om ændring af vedligeholdelsesreglementet. Model A normalistsandsættelse

I dag optjenes 1% til normalistsandsættelse fra indflytningsdatoen. Fraflyttes der efter 8 måneder skal afdelingen således betale 8% af normalistsandsættelsen. Efter 100 måneder har afdelingen overtaget udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning.

Reglen ønskes ændrer til:

Afdelingen overtager udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning med 1% pr. måned regnet efter 20 måneders boperiode og til lejemålets ophør. Når der er gået 10 år (120 måneder) fra indflytning, vil afdelingen helt have overtaget udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning.

Ved godkendelse af ændringen vil den gælde for alle ny-indflyttere efter 1. august 2022.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen
Afdeling 20

FAB-beboermøde på Ventevej.

Forslag til beboermøde

D. 6 april.

Hermed sender jeg et forslag om hvad vi kan gøre med de stolper, som er sat op ved vores hyggelok og nede ved flagstangen.

Sidste sommer bandt man et sejl om, men dette er ikke optimalt, da det bliver fyldt med vand når det har regnet, og farner også når det blæser.

Så mit forslag går på man overdækker disse stolper med noget fast, så som en form for et tag.

Med venlig hilsen

Allis Laursen

Ventevej 2e

Ft. Sund

Beboermødet den 6. april 2022

Forslag til beboermøde d. 6 April 2022 Ventevej:

- Nye vinduer og altandører i begge blokke. Pga slitage.
- Ønske om at få overdækket over vores hyggelok (mellem blokkende).

Mvh. Jytte Nielsen, Ventevej 2D, 1th