



Frederikssund, d. 15. marts 2022

BEBOERMØDE

AFD. 1, NØRREPARKEN AFHOLDES:

Tirsdag d. 22. marts 2022 kl. 19.00 i selskabslokalet på Falkenborgvej

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:
 - A. Jette Jensen – genopstiller ikke.
 - B. Susanne Olsen – genopstiller ikke.
 - C. 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 ur-afstemninger, 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



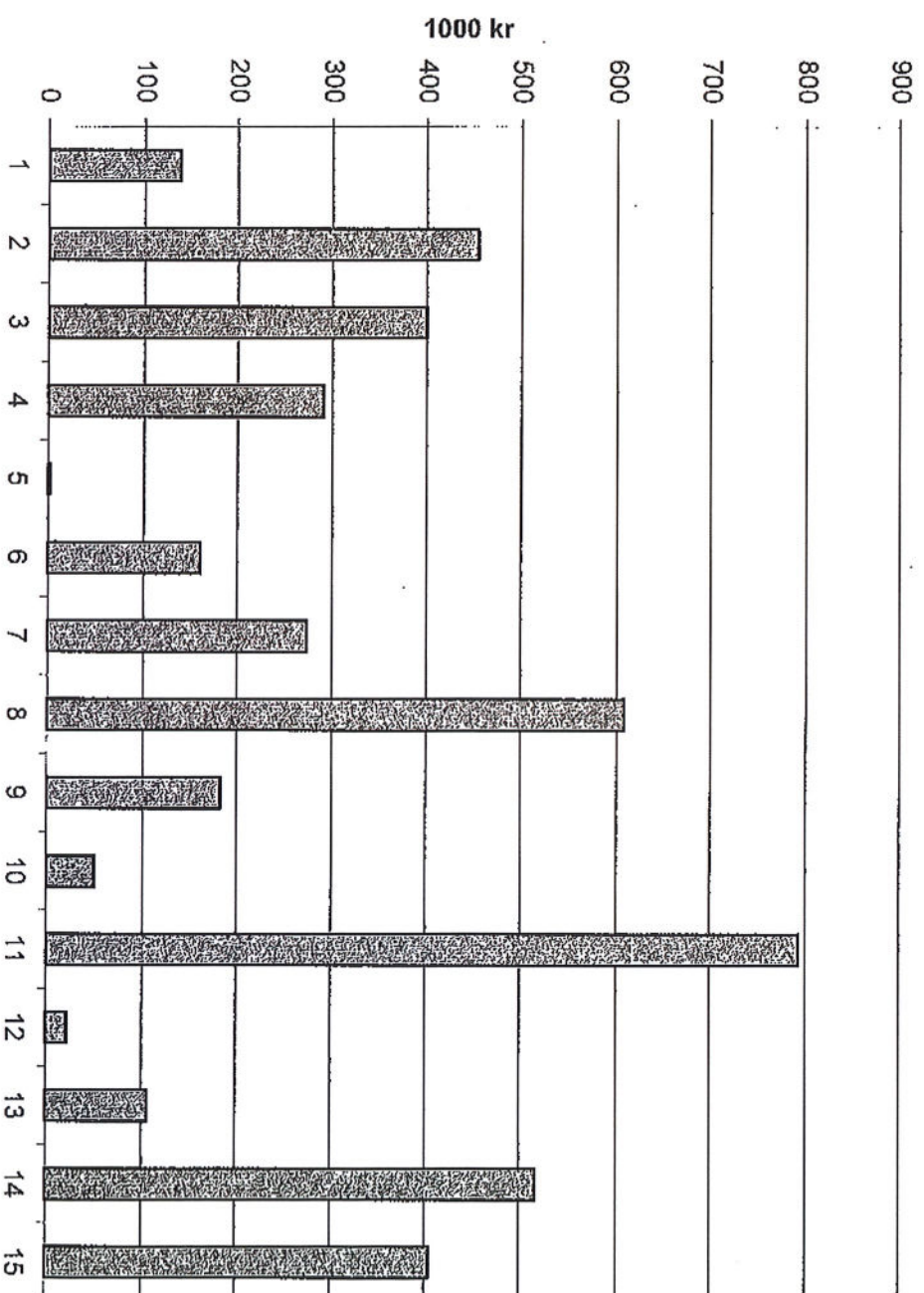
Mona Nielsen
formand

FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

Afd. 1 - Nørreparken

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. Hemlæggelser	
12. Diverse	
13. Afvikling af underskud	
14. Bidrag landsbyggefonden	
15. Ekstraordinære udgifter	
Samlede udgifter	4.649.383
Samlede indtægter	4.356.656
Underskud	292.727



DRIFTSBUDGET
for perioden 01.10.22-30.09.23

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

Afdeling 1
Nørreparken

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningssår 1949/1951	Antal lejemål	96 stk.	stk.	stk.
Bruttoareal m ²	Areal i boliglejemål	6.936 m ²	Areal i erhvervslejemål	m ²

	DRIFTSBUDGETTER	
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år
	2022-2023	2021-2022
ORDINÆRE UDGIFTER		
NETTOKAPITALUDGIFTER		
101 Prioritetsyd.(inkl.afv. prioriteter)	138.000	138.000
105 -rentesikring/afdragsbidrag		
Nettokapitaludgifter i alt	138.000	138.000
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER		
106 Ejendomsskatter	455.000	455.000
107 Vandafgift	400.000	375.000
109 Renovation	290.000	290.000
110 Forsikring	130.000	130.000
111.1 El og varme til fællesarealer	100.000	110.000
111.2 Øvrige udg. ved kollektiv varmforsyning		
111.3 Fyringskontrol m.v.	60.000	45.000
112.1 Adm.bidrag til selskabet 3.880 kr.pr.lejemål	372.480	274.000
112.3 Bidrag til arbejdskpital 163 kr. pr. lejemål	15.648	15.648
113.1 A-Indskud, byggef., BLF	57.000	57.000
113.2 G-Indskud, byggef., BLF 65 kr.pr.m ²	460.000	445.000
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	2.340.128	2.196.648
VARIABLE UDGIFTER		
114.1 Renholdelse-øjendomsfunkt. lønninger	470.000	460.000
114.2 Trappevask	0	90.000
114.3 Funktionær boligindskud		
115 Almindelig vedligehold	200.000	225.000
118.1 Drift af fællesvaskeri	50.000	65.000
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler		
119.1 Kontingent, BL	13.500	12.000
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000	3.000
119.3 Beboerblad		
119.4 Beboermøde m.m.	5.000	10.000
119.8 Telefon	2.000	2.000
VARIABLE UDGIFTER I ALT	743.500	867.000

Afdeling 1, Nørreparken

	DRIFTSBUDGETTER	
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år
ORDINÆRE INDTÆGTER	2022-2023	2021-2022
BOLIGAFGIFTER OG LEJER		
201.1 Beboelse	4.314.052	4.225.061
201.2 Enkeltværelser		
201.3 Erhverv, antenne		
201.5 Kælderrum m.v. (5*100)*12	6.000	17.200
201.5 Kælderrum m.v. (8*50)*12	4.800	
201.6 Mc-skur (11*50)*12	6.600	19.500
201.7		
201.8 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)	38.000	38.000
201.9 Merleje		
202.1 Renter	25.000	25.000
202.2		
203.1 Drift af fællesvaskeri		
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift		
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler		
203.6 Afvikling af overskud		
ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.394.452	4.324.761
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER		
204 Driftssikring		
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0	0
INDTÆGTER I ALT	4.394.452	4.324.761
210 Nødvendig merindtægt	219.280	88.991
NØDVENDIG INDTÆGT	4.613.732	4.413.752

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	5,08	495,04	31,61	526,65	219.280
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

BUDGETFORUDSÆTNINGER					
Huslejestigning pr. 01.10.2022		31,61 kr.pr.m ² pr.år			
Afd. 1			Stigning	Antal	Total
Afsnit					
0	2 vær.	58 m ²	153	1	1.834
1	3 vær.	68 m ²	179	36	77.393
2	3 vær.	70 m ²	184	22	48.687
3	4 vær.	78 m ²	205	36	88.774
4	4 vær.	82 m ²	216	1	2.592
				96	219.280

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 beboermødet d. **22. marts 2022** 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 1

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 fiberbokse 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 fjernaflæste vand og varmemålere

Pr. 1. januar 2027 skal alle installerede målere være fjernaflæste. Hovedbestyrelsen har i den forbindelse bevilget penge til etablering af fjernaflæste målere i alle lejemål.

Der ønskes således hurtigst muligt etableret fjernaflæst 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 1

Beboermødet den 22. marts 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 1

Til FAB 's Beboermøde den 22.3.22.

Et forslag / ønske til etablering af gelænder på muren ved yderste trappe ned til kælder.

Vi er nogle ældre der er blevet Rollatorbrugere som har svært ved at få vores Rollator indendørs, da indendørs trappe ned i kælderen er besværlig at bruge, da den er stejl.

Vil gerne have vores Rollator i kælder så den ikke står ude i al slags vejr, og ikke vil stille den ind i opgangen til besvær for andre beboere.

Med ønske om dette ønske kan opfyldes.

Venlig hilsen Hanne Rothgardt Nørreparken 1.2, tv.

Undertegnede ønsker at komme med følgende forslag til beboermødet d. 22.03.2022 (Afd. 1 Nørreparken).

Ensrettet kørsel ophæves, eventuelt kun ift. blok (2,4 og 6).

Begyndelsen for dette, er at det er unødvendig slid på bilen, miljøsvineri og overflødig tid at bruge, når jeg i 99% af tilfældene, ankommer fra Indkørslen i Ny Østergade.

Mit arbejde og mine daglige aktiviteter er placeret således, at jeg stort set kun benytter denne indkørsel og derfor aldrig (yderst sjældent) via Kocksvej. Sidst nævnte vil være en kæmpe omvej og spild af penge og tid at bruge, eftersom jeg er bosiddende i [redacted] og ankommer fra den anden side af.

Jeg ser det derfor som værende direkte tåbeligt at skulle køre hele "ruten igennem" via blok [redacted], blok [redacted] og forbi blok [redacted], inklusiv voldsomme og næsten skadelige vejbumpe, før at jeg ud for [redacted] (ofte) kan konstatere, at der alligevel ikke er ledige pladser og at jeg derfor må køre tilbage for enden af blokken (ved nr. 2), altså der hvor jeg startede.

Som alternativ kan man måske fjerne de 3 store stolper (ved affaldsbrøndene), så man "kun" skal køre på sightseeing rundt om den første blok [redacted].

Derudover vil jeg forstå, at man så man så vidt muligt parkerer ud for sin egen blok [redacted] og (10,11,12), da jeg ofte har set parkeringer fra beboere i blok [redacted] ud for nr. [redacted]. Dette besværliggør selvfølgelig parkering for beboere i blok [redacted], da der i forvejen "kun" er 6 pladser.

Måske en ophævelse af ensrettet kørsel her, kunne medvirke til, at man fx i sådanne situationer kan vende sin bil og parkere ved indkørselen til blokken [redacted] ved carportene.

Omkring selve vejbumperne, som er placeret enkeltvis ud for hver blok, kunne det være rigtig rigtig rart hvis disse kunne mindskes ift. højde m.m. Bumperne er meget voldsomme og i sidste ende belastende og opslidende for ens bil.

Venlig Hilsen
Nikita Turunen

Forslag fra bestyrelsen.

Da det er besluttet at vi skal
 nu gøre arbejdspladsen til bodering
 har vi målt op at vi har ca. 10 x 11 m
 tilbage af legepladsen.

Vi foreslår at vi nedlægger borde/bænke
 områdene ved nr. 3 og 8 da de kun
 bliver brugt af nogle mennesker der ikke
 bor her, der sidder og drikker og
 røger hash, der er ingen boder
 der bruger dem for det er ganske små
 til at man kan grille og se andre
 der hele tiden skal ud og rydde op.

Vi foreslår derfor at man fjerner
 grønterne og lægger fliser, flytter
 borde/bænke dermed til hygge/grill
 område og får lavet noget betulning.
 Legepladsen bliver alligevel kun brugt
 af mennesker der lige kommer forbi
 med børn og vi har jo legeplads
 lige ved siden af på Falkenbergvej.

15500

11000

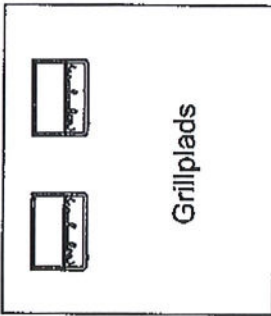
P-plads

Nuværende hegn

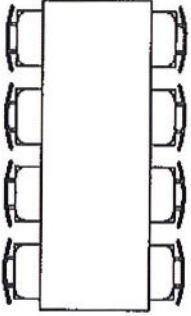
Ny placering af hegn

Udgang for nye spande

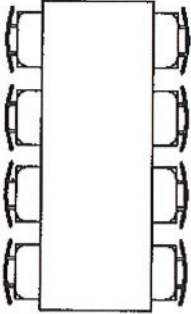
Indgang



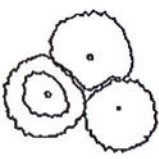
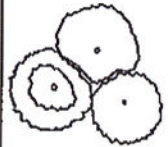
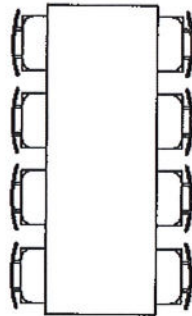
Borde/bænkesæt



Borde/bænkesæt



Borde/bænkesæt



Plantegning - Nørreparken

VEDR.	Nørreparken - 3600 Frederiksund			DATO	22.12.2021
TEGN.	Plantegning			MÅL	1:50
	Udkast af Jette Jensen			TEGN.NR.	K-100
	SAG NR.	-	SIGN.	MHL	
	KONTR.	-			

Nedlægning af bord-/bænkesæt ud for nr. 8.

Det bliver kun brugt af udefrakommende og hashrygere. Jeg har bedt hashrygere om, at forsvinde flere gange - med henvisning til politiet.

Pia Christensen, nr. 8, 2. tv.

TIL BEBOERNE I AFDELING 1 – NØRREPARKENRKEN

Forslag - Etablering af ny legeplads.

Afdelingsbestyrelsen blev på beboermødet i 2021 bedt om at fremlægge et forslag til ny legeplads på det først kommende beboermøde.

PROJEKT:

Etablering af ny legeplads.
Se vedlagte.

ØKONOMI:

Det samlede projekt koste ca. 95.000,00 kr.
Der optages et fast forrentet lån i 10 år.

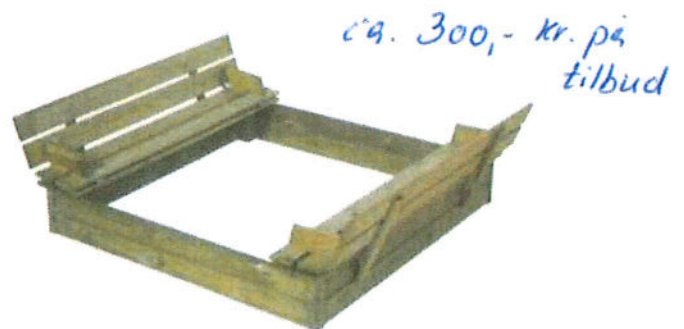
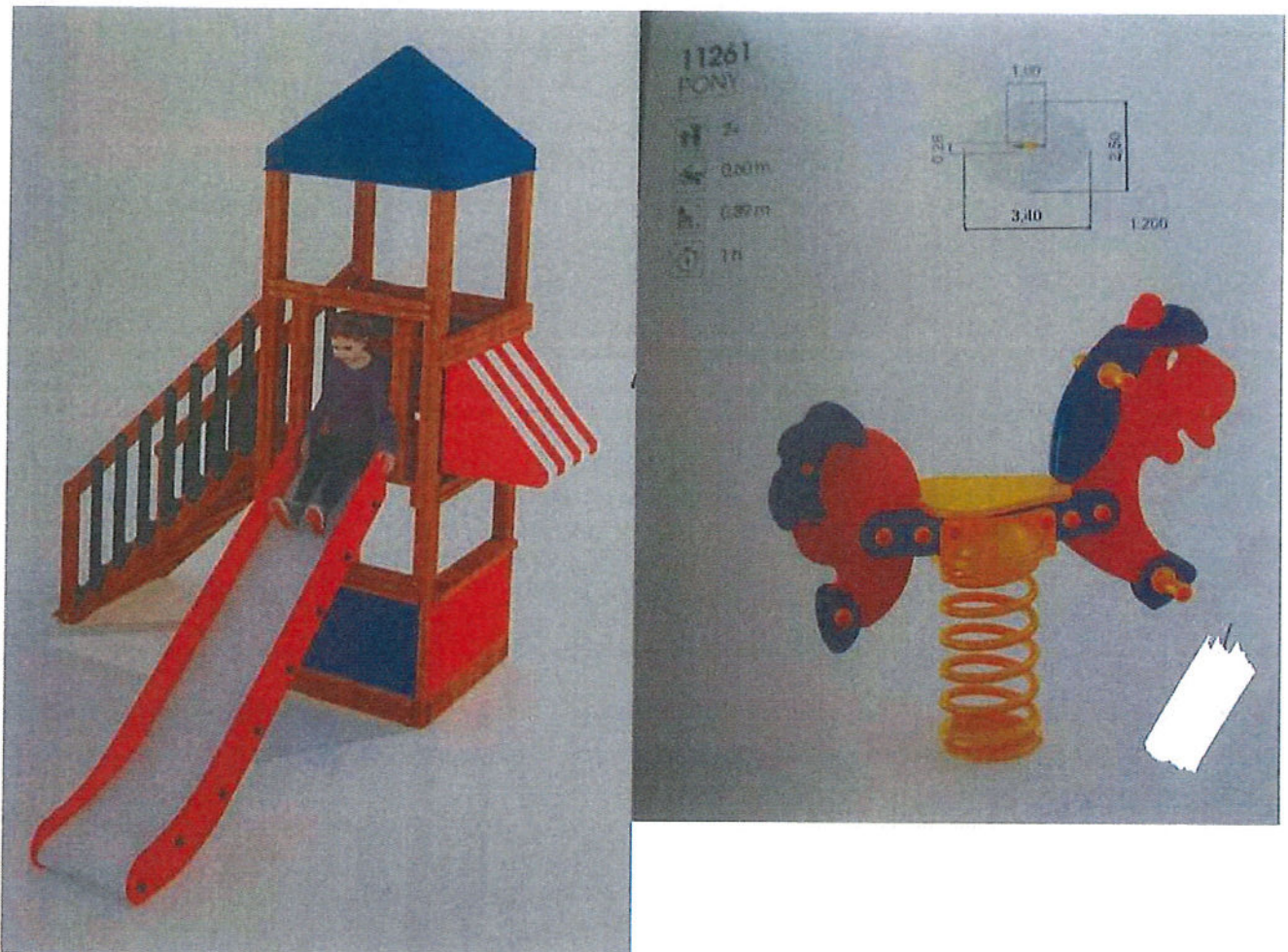
HUSLEJESTIGNING:

Ovennævnte vil give en huslejestigning pr. måned på:

Afd. 1 Afsnit			Stigning	Antal	Total
0	2 vær.	58 m ²	7	1	79
1	3 vær.	68 m ²	8	36	3.353
2	3 vær.	70 m ²	8	22	2.109
3	4 vær.	78 m ²	9	36	3.846
4	4 vær.	82 m ²	9	1	112
				96	9.500

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen
Afdeling 1

Forslag til legepladsen er foretaget ud fra, at den nye affaldsordning skal være i den allerede eksisterende "gård" til sortering af affald.



Til sandkassen skal tilkøbes 10 x 15 ltr sand á ca 20,- kr. posen