



Frederikssund, den 23. januar 2025

BEBOERMØDE

**AFD. 11, Maglehøjparken
AFHOLDES:**

**Lørdag den 1. februar 2025 kl. 15.00 på Frederikssund Private Realskole,
Tværstræde 16, 3600 Frederikssund**

Kom og mød andre beboere fra afdelingen, få en hyggelig stund og gør din indflydelse gældende.

DAGSORDEN:

1. Registrering af antal lejemål.
Afdelingsbestyrelsen registrerer ved håndsoprækning, antallet af lejemål der er repræsenteret.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af referent.
4. Valg af stemmeudvalg.
5. Formandens beretning.
6. Let gennemgang af afdelingens regnskab.
7. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
8. Behandling af indkomne forslag.
Se vedlagte.
9. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter. På valg er:
 - A. Formand
Lars Ryberg – modtager ikke genvalg
 - B. Valg af bestyrelsesmedlem
Mogens Kjær – modtager ikke genvalg
Maria Kjær – modtager genvalg
 - C. Valg af suppleanter.
10. Eventuelt.

Efter mødet vil der være mulighed for at få en sandwich og en sodavand med dine naboer.

Bemærk: Mødet er røgfrit.

Husk at du altid kan holde dig opdateret på FAB's hjemmeside.

BERETNING 2023/2024

FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

Året der nu er gået, har budt på et farvel til Mona som har valgt og gå på ”pension”. Jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke Mona for alle de år, hun har stået i spidsen for FAB.

Vi har valgt som noget nyt i år, at afholde beboermøderne lidt anderledes. Dette kan ikke undgå at påvirke nogle. FAB skal som arbejdsgiver tage højde for arbejdsmiljø og arbejdstidsregler, herunder elleve timers reglen. Herudover var der en del beboere som ikke føler sig trygge, når det mørkt og de skal gå hjem. Det sene tidspunkt en hverdagsaften var også til gene for rigtig mange andre lejere.

Vi har derfor forsøgt noget nyt. Vi ved, der er nogle der syntes det er ubelejligt med en lørdag eller søndag, men det er kun 1 gang om året for jeres vedkommende. Så jeg håber på jeres forståelse, i det store billede.

Hjemmesiden er forsat ny for mange. Her kommer der jævnligt nyheder op på forsiden, referater fra afdelings- og hovedbestyrelsen, ordensregler, åbningstider mm.

Installation af vand- og varmemålere er ved at være i slutfasen. Det bliver skønt når projektet er færdigt. Et projekt som har krævet meget tid, ressourcer og god tålmodighed for os alle sammen.

I årets løb er der bl.a. installeret nye faldstammer i afdeling 3-5 og 7. Der er kommet ny asfalt i mange afdelinger og oprydningen i sekundære bebyggelser i afdeling 4-6 og 8 fylder stadig en del. Afdeling 20 har fået nye vinduer, afdeling 14 har fået el-ladestander og flere afdelinger er kommet godt i gang med betalingsvaskerier, for blot at nævne nogle af de mange ting der er foregået i vores afdelinger.

Der bliver og har i de seneste år været lavet rigtig meget i FAB, men som tidligere beskrevet er vores ejendommene 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. Det kan vi ikke ændre på.

Alle afdelingerne har de seneste år fået øget deres henlæggelser, men bl.a. myndighederne mener stadig de er lave og der skal være penge til at indfri de 30 års drift og vedligeholdelsesplaner der er udarbejdet. Det vil vi i FAB fortsat have stor fokus på.

Økonomi:

Foreningen har i regnskabsåret 2023/2024 et overskud på kr. 1.981.848,-
Overskuddet skyldes bl.a. væsentlig højere renteindtægter end tidligere.
Egenkapitalen er 34,7 mill. kr. hvilket er 5,4 mill. kr. højere end året før.
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.

Afdelingerne:

Dispositionsfonden har i regnskabsåret givet tilskud på i alt kr. 1.831.830,-
fordelt på en del afdelinger.

Et godt sted at bo:

Når vi sammenligner os med andre lejeboliger er det stadig rigtig billigt at bo i FAB og vi har gode boliger, skønne omgivelser og en god service, som vi kan være rigtig stolte af og glade for.

I det seneste år har der både været afholdt kursus for beboervalgte og juletræsfest. Skønne arrangementer, tak for opbakningen.

Vi er som beboere sammen med personalet alle med til at gøre Frederikssund Andels Boligforening til et rigtig godt sted at bo. Tak for det.

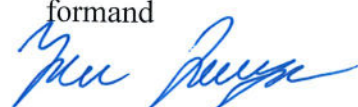
Juletræsfesten 2025 afholdes den 6 december.

Tak for indsatsen:

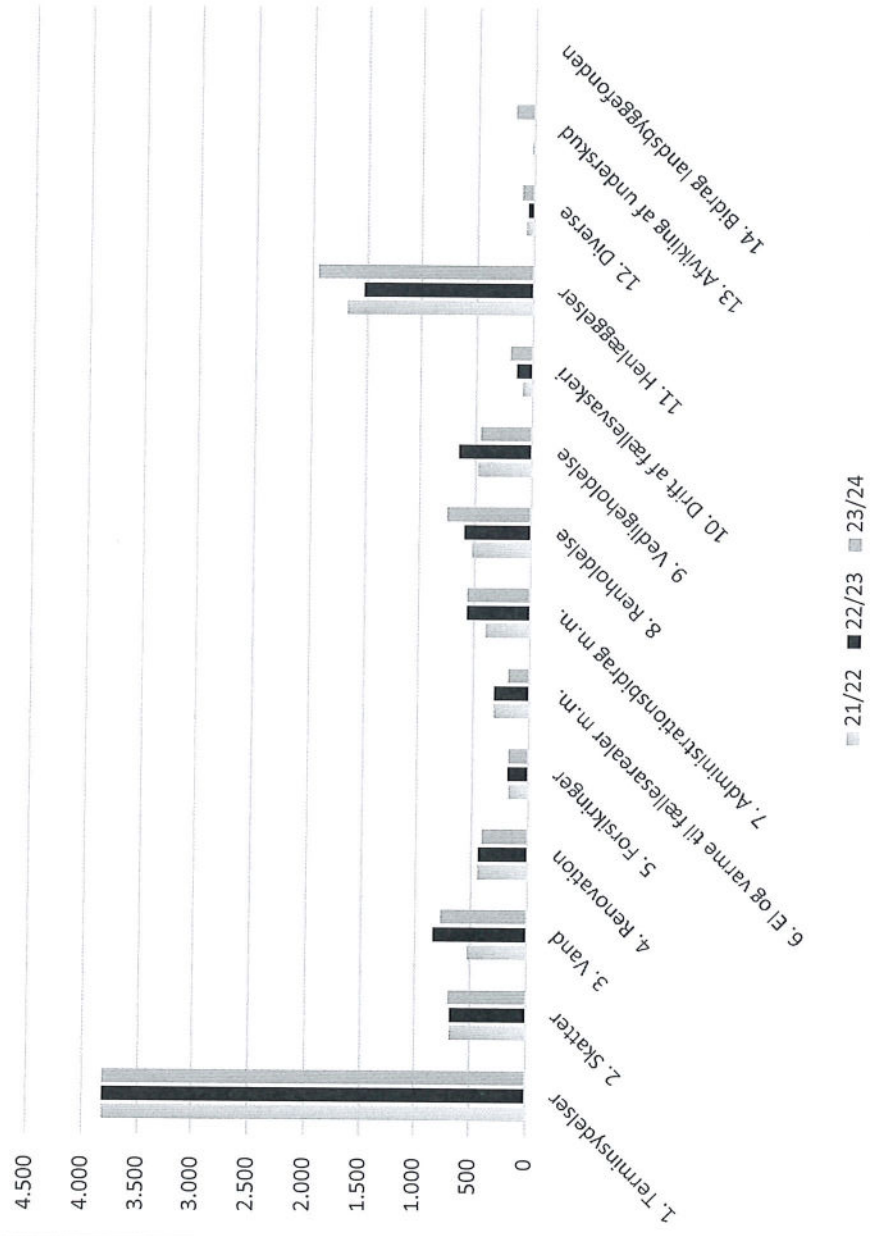
Til slut vil jeg takke afdelingsbestyrelserne og hovedbestyrelsen for et vellykket samarbejde, ligesom jeg vil takke personalet for en stor indsats og et vellykket samarbejde.

Med venlig hilsen

Kira Svedstrup
formand



Frederikssund Andelsboligforening
 Afdeling 11 - Maglehøjparken
 Regnskab 2023/2024



- 1. Terminsydelse
- 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

	21/22	22/23	23/24
Samlede indtægter	9.746.970	10.306.970	10.762.391
Samlede udgifter	9.661.764	10.561.194	11.004.384
Resultat	85.206	-254.224	-241.993

DRIFTSBUDGET
for perioden 01.10.25-30.09.26

Afdeling 11
Maglehøjparken

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

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1984	Antal lejemål	135 stk.	stk.	19 stk.
Bruttoareal m ²	Areal i boliglejemål	10.673 m ²	Areal i erhvervslejemål	m ²

DRIFTSBUDGETTER

Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år
-------------------------	-----------------------------

ORDINÆRE UDGIFTER	2025-2026	2024-2025
NETTOKAPITALUDGIFTER		
101 Prioritetsyd.(inkl..afv. prioriteter)	3.818.000	3.818.000
105 -rentesikring/afdragsbidrag		
Nettokapitaludgifter i alt	3.818.000	3.818.000
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER		
106 Ejendomsskatter	695.000	680.000
107 Vandafgift	770.000	800.000
109 Renovation	405.000	440.000
110 Forsikring	180.000	185.000
111.1 El og varme til fællesarealer	190.000	250.000
111.3 Fyringskontrol m.v.	10.000	60.000
112.1 Adm.bidrag til selskabet 3.880 kr.pr.lejemål	539.320	539.320
112.3 Bidrag til arbejdskapital	22.005	22.005
113.1 A-indskud, byggef., BLF		
113.2 G-indskud, byggef., BLF kr.pr.m ²		
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	2.811.325	2.976.325
VARIABLE UDGIFTER		
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	725.000	600.000
114.2 Trappevask		
114.3 Funktionær boligindskud		
115 Almindelig vedligehold	400.000	370.000
116 Ekstra udgifter til istandsættelse		
117.2 Istandsættelse ved fraflytning		
118.1 Drift af fællesvaskeri	100.000	100.000
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler	5.000	5.000
119.1 Kontingent, BL	22.056	22.000
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	10.000	10.000
119.3 Advokat omkostninger	75.000	
119.4 Beboermøde m.m.	5.000	5.000
119.8 Telefon	2.000	2.000
119.9 Øvrige udgifter		
VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.344.056	1.114.000

Afdeling 11, Magleløjparken

	DRIFTSBUDGETTER	
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år
ORDINÆRE INDTÆGTER	2025-2026	2024-2025
BOLIGAFGIFTER OG LEJER		
201.1 Beboelse	10.068.325	9.853.135
201.2 Enkeltværelser		
201.3 Erhverv, antenne		
201.5 Kælderrum m.v.		
201.6 Garager/carporte/P-pladser/mc-skur	45.200	45.000
201.7 Forbedringsarbejder		
201.8 Særlig forhøjelse (køkken og bad)	150.000	130.000
201.9 Merleje		
202.1 Renter	150.000	80.000
202.2		
203.1 Drift af fællesvaskeri	0	
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift		
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler	5.000	45.000
203.5 Tilskud fra selskabet		
206 Indgået tidligere fordringer	0	
ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	10.418.525	10.153.135
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER		
208 Ekstraordinære indtægter		
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT		0
INDTÆGTER I ALT	10.418.525	10.153.135
210 Nødvendig merindtægt	195.520	215.190
NØDVENDIG INDTÆGT	10.614.045	10.368.325

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	1,94	923	18,32	941,50	195.527
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

BUDGETFORUDSÆTNINGER

Huslejestigning pr. 01.10.2025		18,32 kr.pr.m ² pr.år			
Afd. 11					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
1	1 vær.	24,8 m ²	38	6	2.726
2	2 vær.	56,6 m ²	86	12	12.442
3	2 vær.	64,9 m ²	99	12	14.267
4	2 vær.	70,0 m ²	107	18	23.082
5	3 vær.	85,0 m ²	130	57	88.756
6	4 vær.	96,8 m ²	148	24	42.559
7	5 vær.	106,4 m ²	162	6	11.695
				135	195.527

Besked fra bestyrelsen.

Kære alle beboere, for dem af jer der ikke har eller bruger de sociale medier, har I muligheden for at få oplysningerne i jeres postkasser, men for at vi ved hvor mange, der gerne vil dette, bliver vi nødt til at bede jer om at ligge jeres oplysninger (navn og adresse) i bestyrelsens postkasse som forefindes i vaskeriet. Til dem af jer der allerede har valgt dette, bliver vi nødt til at bede om det igen for at kunne lave en opdateret liste.

Hvis man har spørgsmål til bestyrelsen, kan disse stilles i bestyrelsens Facebook gruppe, som hedder "Maglehøjparken afd 11", ellers kan de ligges i bestyrelsens postkasse i vaskeriet, så vil vi forsøge at svare efter bedste evne.

I skal huske på, vi er her for jer, og oplever i noget, eller har spørgsmål, så skriv endelig til os, så gør vi, hvad vi kan for at hjælpe jer.

Mvh bestyrelsen.

Besked fra bestyrelsen.

Ved leje af selvskabslokalerne.

Der er kommet nye regler i forhold til når man lejer selvskabslokalerne.

Det vil sige man skal kontakt kontaktpersonen min. 2 hverdage før man skal have udleveret nøglen i tidsrummet 8-20 dette vil sige hvis man skal have det om fredagen skal man have kontaktet kontaktpersonen min. onsdag for tid til udlevering af nøgle, dette gælder for alle.

Hvis man lejer selvskabslokalet eller klublokalet i forhold til at lave fællesspisning/strikkeklub eller et andet arrangement man ønsker at lave for alle Maglehøjparkens beboerer, så skal man kontakte kontoret og få lavet lejekontrakter til 3 måneder af gangen, når man så går ind i den sidste måned, kan man kontakte konteret igen for at få lavet nye aftaler. Selvom lokalet er lejet til disse arrangementer gælder der de samme regler som hvis man har lejet det privat, dette vil sige gøre rent og tømme skrald så det er klar til de næste lejere. Hvis disse regler ikke bliver overholdt ophæves kontrakten/aftalen for leje af lokalet til disse arrangementer.

Med venlig hilsen bestyrelsen.

Forslag fra bestyrelsen til beboermødet d.1/2/2025.

Forslag til ændring af Depositum og priser for selskabslokalerne.

Selskabslokalerne ligger lige nu på en leje, der hedder Klublokale 300 kr.
Selskabslokale 1500 kr.
+ Depositum for begge lokaler der hedder 1000 kr.

Vi vil i bestyrelsen gerne fjerne depositummet, da der ikke er nogen grund til, det er der, da man alligevel får det betalt tilbage, hvis man har ordnet lokalet ordentligt, og man får stadig en regning, hvis man ikke har afleveret det i ordentlig stand, så derfor kan vi ikke se, hvorfor dette skal betales og ligges oveni lejen.

Derudover vil vi i denne sammenhæng gerne sætte priserne lidt op på det lille lokale og ned på det store, så vi ikke taber penge på det lille, og alle så har større mulighed for at leje det store.

Ny pris på leje af selskabslokaler vil vi foreslå ligger på:
Klublokale 500 kr.
Selskabslokale 1200 kr.
Ingen depositum.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Forslag fra bestyrelsen til beboermødet d.1/2/2025.

Forslag om ændringer i vaskeriet.

Vi fra bestyrelsen ønsker at man går tilbage til de gamle regler, hvor man automatisk har tørretumbler, der hører til de vaskemaskiner man, vasker på.

Herved forstås.

Har man vaskemaskine nr. 1 og 2, har man automatisk tørretumbler nr. 7 fra 30 min. efter vasketuren starter.

Det samme gælder for

Vaskemaskinerne 3 og 4 giver nr. 8

Vaskemaskinerne 5 og 6 giver nr. 9

Vaskemaskinerne 13 og 14 giver nr. 15

På denne måde undgår, man at skulle vente på at kunne tørre sit tøj efter, man har vasket.

Hilsen Bestyrelsen

Forslag fra bestyrelsen til beboermødet d. 1/2/2025.

Forslag til flere parkeringspladser efter aftale af sidste beboermøde.

Efter sidste beboermøde blev bestyrelsen pålagt at finde et tilbud på, hvad det ville koste at få lavet de 4 bede nede ved parkeringen udfor nr. 41, 51 og 117 om til mere parkering. Vi har nu fået et super godt tilbud fra Træroden i Frederikssund.

Mvh Bestyrelsen.

Tilbud vedlagt



Maglehøjparken
Att.: Maglehøjparken
Maglehøjparken
3600 Frederikssund

Træroden v. Rasmus Nielsen
Vestervej 14
3600 Frederikssund
CVR-nr.: 29645167
Tlf.: 26825485
Traeroden@live.dk

Tilbud

Dato: 21. okt. 2024

Beskrivelse	Antal	Enhedspris	Pris
Rydning Af 2 store og 2 små bede mellem parkering, i alt 70 m ² Fældning af træer samt opgravning af rødder. Opgravning af jord ca 30 cm under niveau, samt kørsel til deponi. Levering og udlægning samt stampning af stabilgrus og aftræksgrus samt fliser. 1 x udlægning af fugesand. Pris inkl. arbejds løn, gravemaskine, lastvogn, deponi, grus samt fliser og fugesand.	1	76.500,00 kr.	76.500,00 kr.
Momsfrit beløb: 0,00 kr. Momspligtigt beløb: 76.500,00 kr.		I alt ekskl. moms	76.500,00 kr.
		Moms (25%)	19.125,00 kr.
		I alt inkl. moms	95.625,00 kr.

Der ydes ikke garanti for kabler og rør i graveområdet.

Forslag fra bestyrelsen til beboermødet d.1/2/2025.

Forslag til optegning af p-båse.

Bestyrelsen forslår at få optegnet p-båsene og de gule streger, så man kan se, hvor man skal holde.

Da det er meget svært at se, når det begynder at blive mørkt.

Med venlig hilsen Bestyrelsen.

Vedlagt tilbud

Dato: 16-01-2025

Til: Line Esdam

Tilbud

Opgaven:

Opmærkning af parkeringsbåse, mc båse samt gule krydser - Maglehøjparken, Frederikssund

Omfang af opgaven:

Opmærkning af:

94 parkeringsbåse

2 MC-båse incl. MC-symboler

6 Gule krydser

Tidsramme:

Opgaven kan udføres på 2-3 dage og ca 4 uger efter accept af tilbuddet.

Materiale:

Materialet vi anvender på fliser, er vejstribemaling fra Geveko.

Vejstribemaling har en levetid på 3-4 år

Pris:

Totalprisen for opgaven som beskrevet ovenfor er 36.450, - plus moms. Prisen inkluderer alle omkostninger forbundet med materialer, arbejdskraft, lettere rengøring, kørsel og udstyr.

Skal opgaven udføres inden 1. april, skal I forvente et tillæg på 30% for optørring af underlaget.

Betalingsbetingelser:

Netto 30 dage.

Gyldighed af tilbud:

Dette tilbud er gyldigt i 90 dage.

Hvis du har yderligere spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig når som helst.

Med venlig hilsen

John Sommer

Tlf 29 79 56 46