



23. marts 2022

BEBOERMØDE

AFD. 11 - MAGLEHØJPARKEN AFHOLDES:

Onsdag d. 30. marts 2022 kl. 19.00 i klublokalet, Maglehøjparken 92.

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 lejemaal der er repræsenteret.
4. Formandens beretning.
5. Regnskab og budget.
6. Indkomne forslag (se vedlagte).
7. Valg til afd. bestyrelsen.
 - A. Betina Hahr - genopstiller.
 - B. Bodil Skat Nielsen – genopstiller.
 - 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.

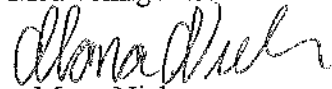
Trivsel:

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

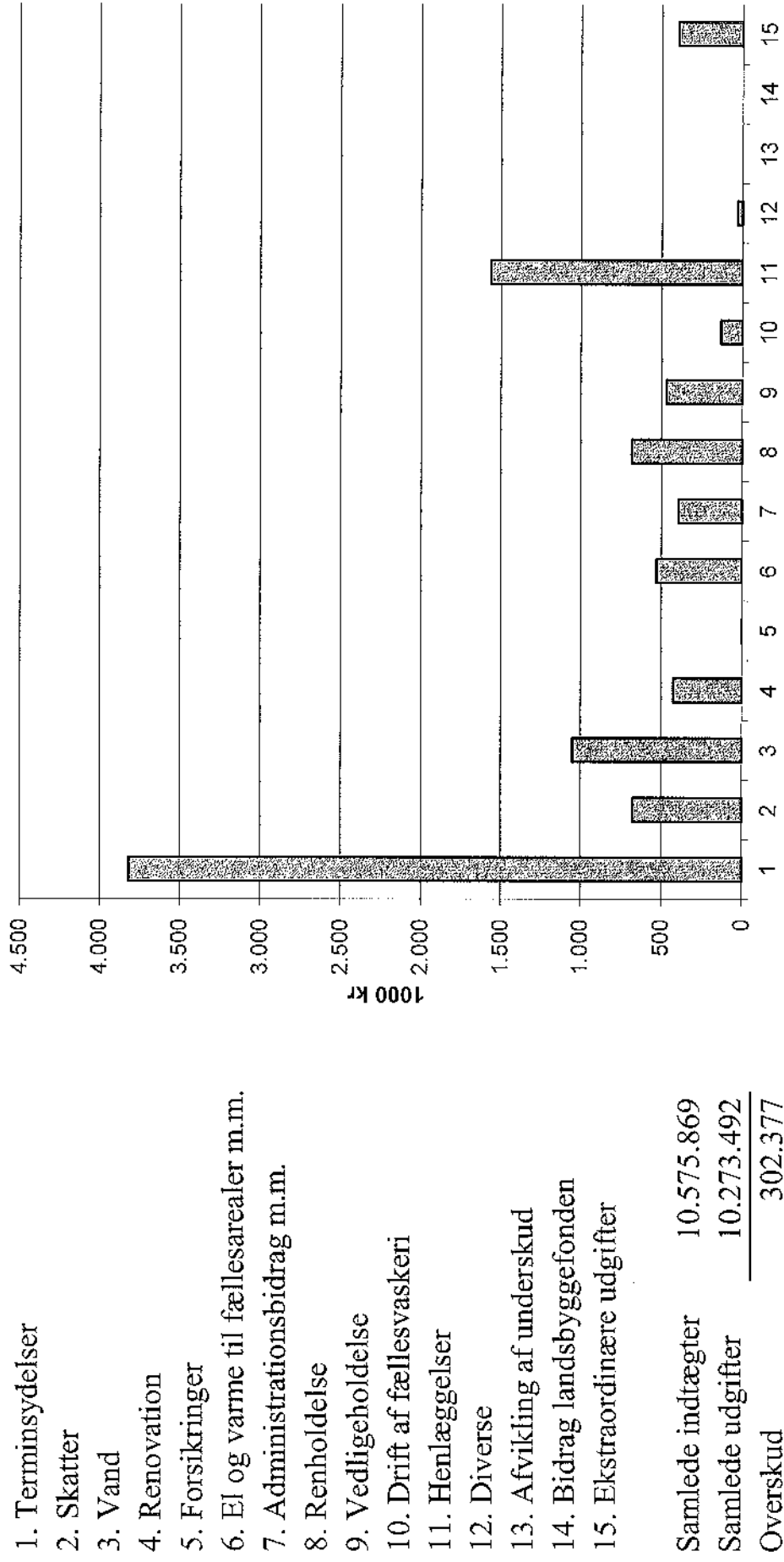


Mona Nielsen
formand

FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

Afd.11 - Maglehøjparken

Regnskab 2020/2021



DRIFTSBUDGET
for perioden 01.10.22-30.09.23

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

| | 2022-2023 | 2021-2022 |
|--|------------------|------------------|
| ORDINÆRE UDGIFTER | | |
| 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 | 680.000 | 725.000 |
| 107 Vandafgift | 1.050.000 | 750.000 |
| 109 Renovation | 430.000 | 465.000 |
| 110 Forsikring | 175.000 | 185.000 |
| 111.1 El og varme til fællesarealer | 225.000 | 225.000 |
| 111.3 Fyringskontrol m.v. | 75.000 | 75.000 |
| 112.1 Adm.bidrag til selskabet 3.880 kr.pr.lejemål | 539.320 | 395.580 |
| 112.2 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 | 3.196.325 | 2.842.585 |
| VARIABLE UDGIFTER | | |
| 114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger | 625.000 | 665.000 |
| 114.2 Trappevask | | |
| 114.3 Funktionær boligindskud | | |
| 115 Almindelig vedligehold | 440.000 | 400.000 |
| 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 | 10.000 |
| 119.1 Kontingent, BL | 19.000 | 18.000 |
| 119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb | 5.000 | 10.000 |
| 119.3 Beboerblad | | |
| 119.4 Beboermøde m.m. | 5.000 | 5.000 |
| 119.8 Telefon | 2.500 | 10.000 |
| 119.9 Øvrige udgifter | | |
| VARIABLE UDGIFTER I ALT | 1.201.500 | 1.218.000 |

| | DRIFTSBUDGETTER | |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| | Forslag for kommende år | Gældende for indeværende år |
| ORDINÆRE INDTÆGTER | 2022-2023 | 2021-2022 |
| BOLIGAFGIFTER OG LEJER | | |
| 201.1 Beboelse | 9.276.385 | 9.150.901 |
| 201.2 Enkeltværelser | | |
| 201.3 Erhverv, antenne | | |
| | | |
| 201.5 Kælderrum m.v. | | |
| 201.6 Garager/carporte/P-pladser/mc-skur | 82.200 | 82.200 |
| 201.7 Forbedringsarbejder | | |
| 201.8 Særlig forhøjelse (køkken og bad) | 90.000 | 90.000 |
| 201.9 Merleje | | |
| 202.1 Renter | 50.000 | 100.000 |
| 202.2 | | |
| 203.1 Drift af fællesvaskeri | | |
| 203.2 Andel af fællesfaciliteters drift | | |
| 203.3 Drift af møde- og selskabslokaler | 20.000 | 20.000 |
| 203.5 Tilskud fra selskabet | | |
| 206 Indgået tidligere fordringer | | |
| | | |
| ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT | 9.518.585 | 9.443.101 |
| EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER | | |
| 208 Ekstraordinære indtægter | | |
| EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT | 0 | 0 |
| INDTÆGTER I ALT | 9.518.585 | 9.443.101 |
| 210 Nødvendig merindtægt | 411.240 | 125.484 |
| NØDVENDIG INDTÆGT | 9.929.825 | 9.568.585 |

| 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 | 4,43 | 797,3 | 38,53 | 835,83 | 411.255 |
| | | | | | |
| | | Nugældende leje pr.mdr. | Forhøjelse pr.mdr. | Ny leje pr.mdr. | Årlig forhøjelse |
| Kælderrum | | | | | |
| Garager | | | | | |
| Carporte | | | | | |
| P-Pladser | | | | | |

| BUDGETFORUDSÆTNINGER | | | | | |
|--------------------------------|--------|----------------------------------|----------|-------|---------|
| Huslejestigning pr. 01.10.2022 | | 38,53 kr.pr.m ² pr.år | | | |
| Afd. 11 | | | | | |
| Afsnit | | | Stigning | Antal | Total |
| 1 | 1 vær. | 24,8 m ² | 80 | 6 | 5.733 |
| 2 | 2 vær. | 56,6 m ² | 182 | 12 | 26.170 |
| 3 | 2 vær. | 64,9 m ² | 208 | 12 | 30.008 |
| 4 | 2 vær. | 70,0 m ² | 225 | 18 | 48.549 |
| 5 | 3 vær. | 85,0 m ² | 273 | 57 | 186.682 |
| 6 | 4 vær. | 96,8 m ² | 311 | 24 | 89.515 |
| 7 | 5 vær. | 106,4 m ² | 342 | 6 | 24.598 |
| | | | | 135 | 411.255 |

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. **30. marts** 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 11

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 varslings ud, inden det igangsættes.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen
Afdeling 11

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 11

1. marts 2022

P.g.a. stigende elpriser vil vi gerne genfremsætte forslaget om registreringsvaskeri.

Susanne Pedersen (nr. 21)

Susanne Pedersen

Bente Orup (nr. 61)

Bente Orup

Forslag 1

Forslag til ordensreglement punkt 13.

Da vi i afdelingsbestyrelsen ønsker at undgå huslejestigninger i fremtiden, fremstille vi i stedet for et ønske om, at sætte lejen af klublokalet og festlokalet op med en lille smule. Derved kan renovere, male og købe nyt inventar ved behov. På den måde vi vores klub og fest lokaler fremstår indbydende og i en tidssvarende stand, når man skal holde en fest.

Vi foreslår derfor en prisstigning på:

A. Klublokalet stiger fra 200 kr. til 300 kr.

B. Festlokalet stiger fra 750 kr. til 900kr.

Indsendt af afdelingsbestyrelse

Forslag 2

Forslag vedr. udlejning af festlokalet til andre afdelinger i FAB

Vi vil indstille til at andre afd. I FAB kan leje Maglehøjparkens festlokale på 1 sal.

Vi foreslår at festlokalet kan bookes op til 6 mdr. før brug. Prisen for andre end afdeling 11's beboere vil være 1900kr.

Afdeling 11's beboere kan leje festlokalet det uden loft. Altså flere år ud i fremtiden.

Ved at vi udlejer til andre afdelingsbeboere vil vi kunne spare op, så vi på sigt, kunne få opsat en elevator og få lagt et helt nye gulve mm.

Indsendt af afdelingsbestyrelse

Forslag 3

Forslag til ændring af havereglementet punkt 5 og 18 vedr. opbevaring af cykler.

Som det er i dag, må cykler ikke holde eller opbevares i haverne. Grundet meget trængsel ved cykelstativerne, indstiller bestyrelsen til, at man fremover gerne må parkere sin/sine cykel/cykler i forhaverne, da dette vi frigive plads, således at cykelstativerne fremover vil være forbeholdt til beboere som bor i første sals lejemål.

Ligeledes indstiller vi til, at cyklerne er brugbar og køreklar. Der vil fremadrettet, være løbende cykeloprydning, som vil blive varslet med 3 til 4 ugers varsling.

Indsendt af Afdelingens bestyrelse.

Forslag 4

Ændring af muligheden for at optage lån til forbedring af lejemål i afdeling 11 (Maglehøjparken)

Som det er i dag, kan der her i afdeling 11, Maglehøjparken, kun optages lån til forbedring/modernisering eller etablering af nye køkkener.

Derfor indstiller vi som afdelingsbestyrelse, at der fremover også kan optages lån gennem Boligforeningen FAB til forbedringer, modernisering eller helt nye badeværelser.

Beløbet kan max optages på 50.000 kr. pr lejemål.

Hvis forslaget vedtages, er det kun de lejemål som ønsker at gøre brug af denne mulighed som stiger i husleje når der optages lån. Præcis som vi kender det i dag, i forhold til at låne til forbedring, modernisering eller etablering af nyt køkken.

Afdraget på lånet til forbedring, modernisering eller nyt badeværelse, vil ske på samme vilkår, som vi har i dag, hvis der lånes til et nyt køkken.

Man kan godt både låne til nyt køkken og badeværelse hvis man ønsker. Der sendes en ansøgning med et tilbud til boligkontoret vedr. nyt eller moderniseret badeværelse.

Indsendt af Afdelings bestyrelse.

Forslag 5

Forslag til fællescykelskur

Afdelingsbestyrelsen har i det forgangene år arbejdet med muligheden for at etablere et fælles cykelskur. Dette har imidlertid vist sig ikke at være muligt, da vi har opbrugt vores bygge kvote.

Vi er så heldige, at vores nye varmemester, Klaus, har fået ryddet op og smidt ud, af alt muligt gammelt skrammel i skuret ved siden af storskraldpladsen. Det betyder, at vi uden en husleje stigning kan etablere et fælles cykelskur.

Derfor indstiller afdelingsbestyrelsen til, at der i dette skur etableres et fælles cykelskur. Det kræver blot at der kommer et låsesystem og de beboere som ønsker at gøre brug af et fælles cykelskur kommer til at betale for de udgifter der måtte komme, hvilke er minimalt i forhold til at skulle bygge et helt nyt fælles cykelskur.

Vi indstiller til, at dette fælles cykelskur bliver forbehold til lad- og elcykler. Dette for at frigive pladser ved de eksisterende cykelstativer, eller i mellemrummene ved stierne foran lejemålene.

Ligeledes indstiller vi til at det kommer til at koste et depositum på x- antal kr. som dækker nøgleudgifterne. Vi kender ikke det nøjagtige beløb endnu, men det kommer varmemesteren og ejendomsadministratoren i fællesskab til at finde en fornuftig løsning på.

Depositummet får man tilbage, når nøglen afleveres tilbage. Nøglen skal selvfølgelig afleveres tilbage ved fraflytning.

Indstillet af afdelingsbestyrelsen

Forslag til Mc parkering.

Jeg synes der mangler noget parkeringsplads til motorcykler, for nemmer vi er ved at være nogle stykker der har motorcykler her i Maglehøjparken.

Mit forslag til det, kunne være at man måske ryknedde skraldespandene op til det store bed, næsten ved indkørselen til Maglehøjparken, så kunne man bruge skraldespande stedet til parkering af motorcykler?

Man kunne også flytte bænke ved de første garager og lave parkeringsplads til motorcykler der?

Mvh.

Britta Truelsen
Maglehøjparken 2

Forslag til Beboermøde i afd 11.

Lån via den kollektive råderet kan man pt låne 50.000 til et køkken.

Men da vi pt står i den situation at priserne på materialer stiger mm.

Vil dette beløb ikke være nok.

Derfor er der undersøgt hvad et standart køkken (i en 5 vær.) vil koste og lagt en lille buffer til. Så alle har en mulighed for nyt køkken og ikke kun de mindre lejligheder.

Derfor vil jeg forslå at vi hæver låne grænsen fra 50.000kr op til 75.000 kr.

Prisen er fundet i samarbejde med formand Kira og FAB Adm.

Mvh Stella Bjerg
Maglehøjparken 67