



23. marts 2022

BEBOERMØDE

AFD. 13 - KOCKSVEJ

AFHOLDES:

Torsdag d. 31. marts 2022 kl. 19.00 i beboerlokalet opgang G.

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

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 bestyrelsen.

A: Valg af formand.

B: Valg til bestyrelsen.

- Bjørn Bjørnsson - genopstiller.
- Trine Freck – 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 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



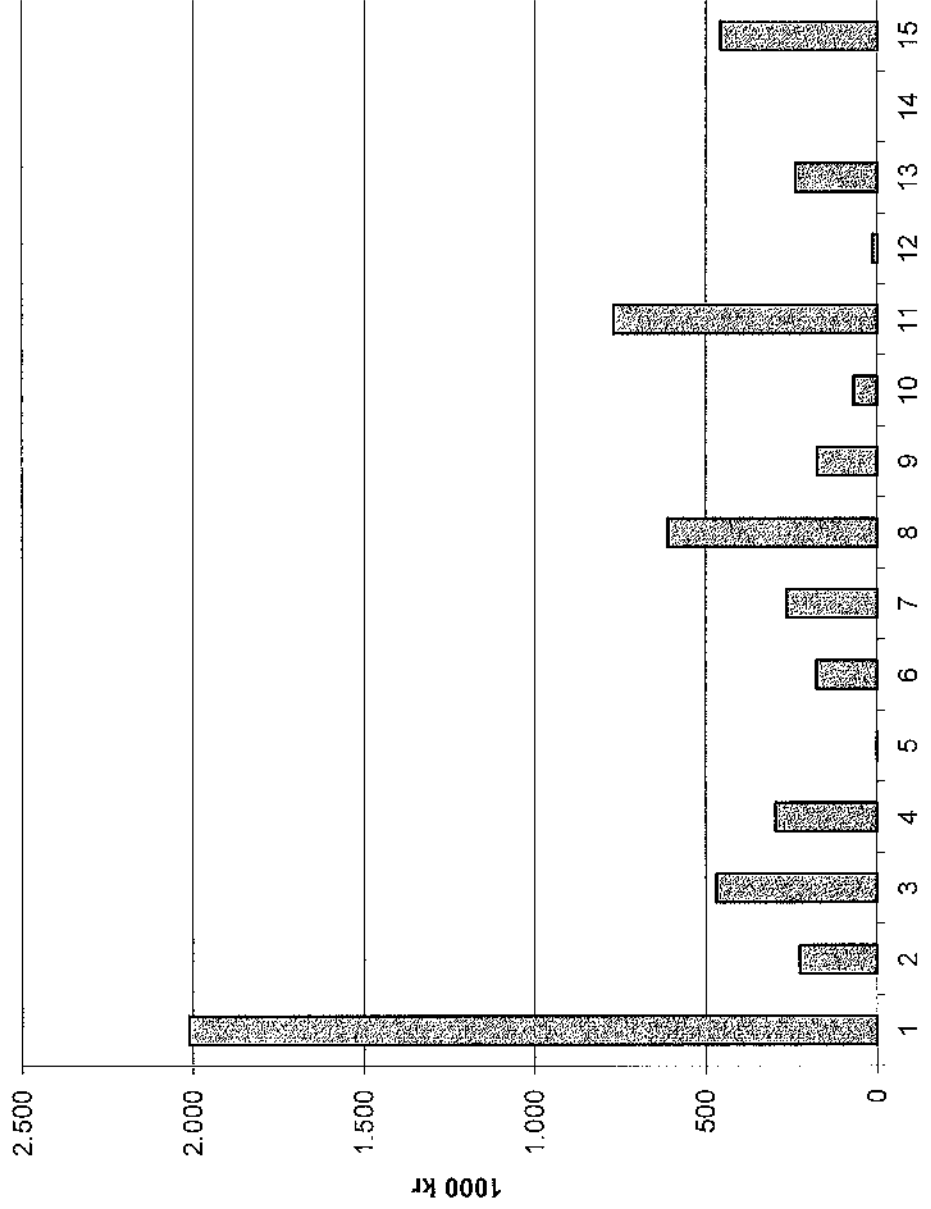
Mona Nielsen

formand

FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

Afd.13 - Kocksvej

Regnskab 2020/2021



1. Terminals	
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	5.559.894
Samlede indtægter	5.504.344
Underskud	55.550

DRIFTSBUDGET
for perioden 01.10.22-30.09.23

Afdeling 13
Kocksvej 15

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

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1978	Antal lejemål	90 stk.	stk.	13 stk.
Bruttoareal m ²	Areal i boliglejemål	5.932 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)	2.012.000	2.125.000	
105 -rentesikring/afdragsbidrag			
Nettokapitaludgifter i alt	2.012.000	2.125.000	
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106 Ejendomsskatter	230.000	230.000	
107 Vandafgift	470.000	500.000	
109 Renovation	300.000	300.000	
110 Forsikring	100.000	120.000	
111.1 El og varme til fællesarealer	170.000	200.000	
111.2 Øvrige udg. ved kollektiv varmforsyning			
111.3 Fyringskontrol m.v.	15.000	35.000	
112.1 Adm.bidrag til selskabet 3.880 kr.pr.lejemål	360.840	263.910	
112.3 Bidrag til arbejdskapital	14.670	14.670	
113.1 A-indskud, byggef., BLF			
113.2 G-indskud, byggef., BLF kr.pr.m ²			
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	1.660.510	1.663.580	
VARIABLE UDGIFTER			
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	485.000	440.000	
114.2 Trappevask	115.000	100.000	
114.3 Funktionær boligindskud			
115 Almindelig vedligehold	165.000	145.000	
118.1 Drift af fællesvaskeri	35.000	35.000	
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler	5.000	5.000	
119.1 Kontingent, BL	12.000	12.000	
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000	4.000	
119.3 Beboerblad			
119.4 Beboermøde m.m.	5.000	14.000	
119.8 Telefon	2.000	2.000	
VARIABLE UDGIFTER I ALT	826.000	757.000	

Afdeling 13, Kocksvej 15

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
ORDINÆRE INDTÆGTER	2022-2023	2021-2022	
BOLIGAFGIFTER OG LEJER			
201.1 Beboelse	5.393.144	5.200.283	
201.2 Enkeltværelser			
201.3 Erhverv, antenne			
201.5 Kælderrum m.v.			
201.6 Garager/carporte/P-pladser/mc-skur	27.300	54.714	
201.7 Forbedringsarbejder			
201.8 Særlig forhøjelse (køkken og bad)		0	
201.9 Merleje			
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)	50.000	42.413	
202.1 Renter	40.000	75.000	
202.2			
203.1 Drift af fællesvaskeri			
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift			
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler	10.000	10.000	
206.3 Afvikling af overskud		0	
ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.520.444	5.382.410	
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204 Driftssikring			
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0	0	
INDTÆGTER I ALT	5.520.444	5.382.410	
210 Nødvendig merindtægt	133.066	192.861	
NØDVENDIG INDTÆGT	5.653.510	5.575.271	

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	2,47	829,65	22,43	852,08	133.061
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

BUDGETFORUDSÆTNINGER

Huslejestigning pr. 01.10.2022		22,43 kr.pr.m ² pr.år			
Afd. 13					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
1	1 vær.	27,796 m ²	52	6	3.741
2	1 vær.	48,110 m ²	90	4	4.317
3	2 vær.	57,394 m ²	107	16	20.599
4	2 vær.	63,325 m ²	118	28	39.774
5	2 vær.	64,015 m ²	120	2	2.872
6	3 vær.	77,225 m ²	144	2	3.465
7	3 vær.	77,539 m ²	145	22	38.266
8	4 vær.	89,284 m ²	167	10	20.028
				90	133.061

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. 31. 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 13

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 13

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 ændret 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 13

Til beboermødet Kocksvej 15

1. vores grønne områder

Imellem de 3 gavle også kaldet kirkegården

Hjørnet mellem f og g fyldt med ukrudt vokser ud over fliserne

Pergolaen

Buske langs garagerne

Legepladserne

Ligner nået der ikke er passet i flere år, kan vi beboer ikke få en løsning på det, har tilbudt kontoret at gå rundt på området for at vise dette men det har man ikke ønsket

2. oprydning i kælderne

Oprydning i opgangene (der må ikke være noget brandtilsynet regler)

Cykler og andet foran opgange skal fjernes

Venlig Hilsen

Steen Sørensen

Kocksvej 15 D & TV

FORSLAG TIL BEBOERMØDET 31 MARS 22

AT VI KAN FÅ VANDMÅLER OP, I HVER ENKLET LEJLIGHED, SÅ MAN KUN BETALER, FOR DET MAN SELV BRUGER.

OPSÆTNING AF SKILTE MED HUNDELUTNING FORBUDT, DA DER NU KOMMER CA 70 HUNDEBOLIGER PÅ DEN ANDEN SIDE AF KOCKSVEJ.

BENTE OLSEN
KOCKSVEJ 15 F 2TH
3600 FR-SUND

INDL. 7/3-22

januar 2022.

Der stilles forslag om indhegning af
legeplads, så den bliver privat for
beboer i FAR, og ikke en offentlig
legeplads for institutioner og hunde-
løfter.

Bekymringerne går på meget nybyggeri
og mange lejligheder med hunde.

Venlig hilsen

Alice Schmidt
Kocksvej 15 K 1 TH.
3600 Frederikssund.