



Fr.sund, d. 16. marts 2022

BEBOERMØDE

AFD. 3 + 5

FALKENBORGHUS OG NØRRESVINGET

AFHOLDES:

Onsdag den 23. marts 2022 kl. 19.00 i selskabslokalet, Falkenborgvej 8.

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. På valg er:
 - A. Lone Gerdes.
 - B. Flemming Kær-skov
 - C. Valg af suppleanter.
8. Eventuelt.

Bemærk: Mødet er røgfrit.

Efter mødet serveres smørrebrød.

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.

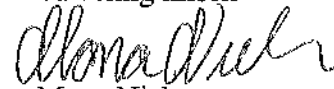
Trivsel:

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

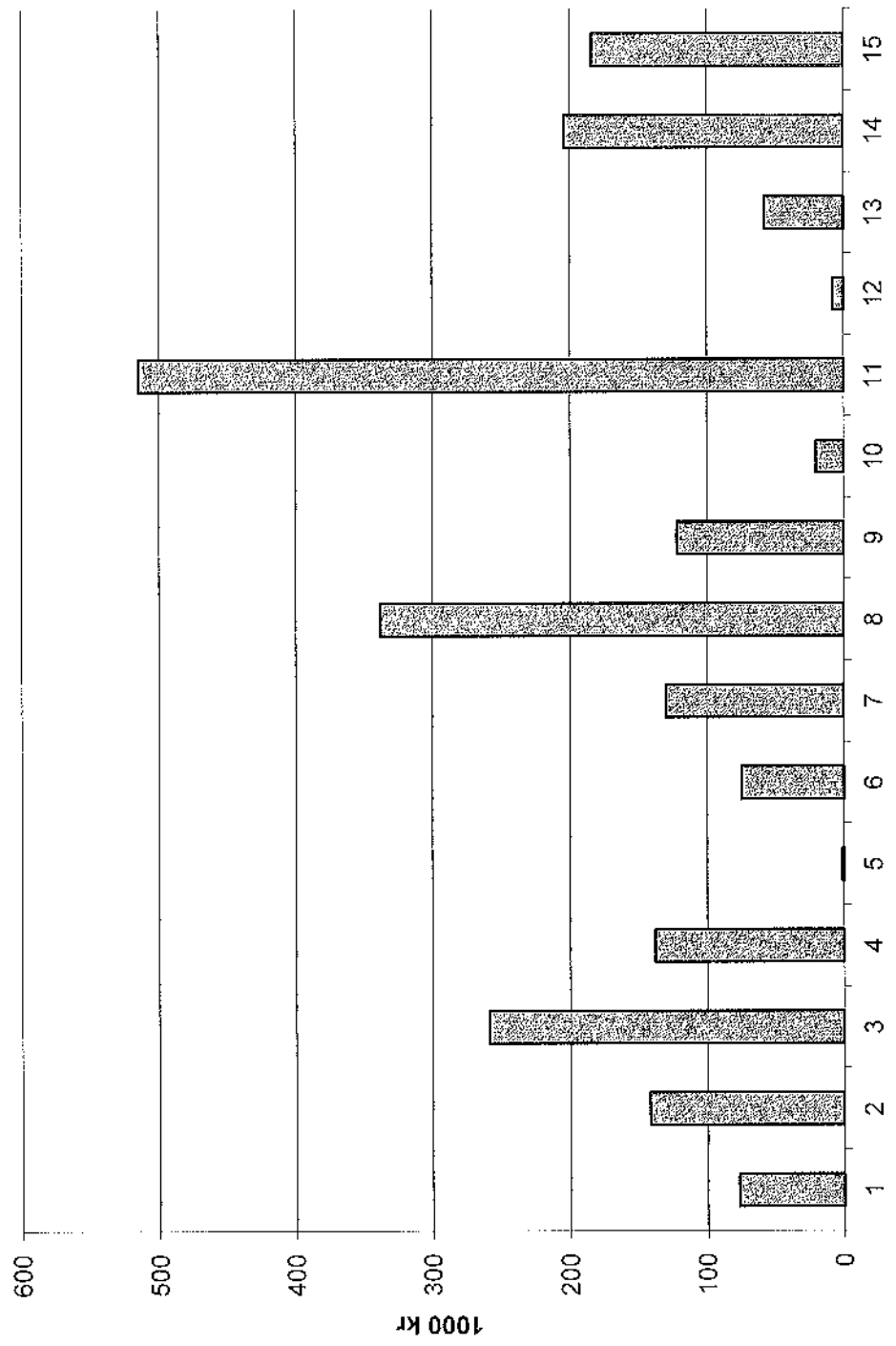


Mona Nielsen
formand

FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

Afd. 3 - Falkenborghus

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 indtægter	2.238.065
Samlede udgifter	2.211.485
Overskud	<u>26.580</u>

DRIFTSBUDGET
for perioden 01.10.22-30.09.23

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

Afdeling 3
Falkenborgvej 2-6 og Nørresvinget 2-6

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1955	Antal lejemål	45 stk.	stk.	3 stk.
Bruttoareal m ²	Areal i boliglejemål	2.944	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)	77.000	77.000	
105 -rentesikring/afdragsbidrag			
Nettokapitaludgifter i alt	77.000	77.000	
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106 Ejendomsskatter	145.000	145.000	
107 Vandafgift	225.000	225.000	
109 Renovation	135.000	130.000	
110 Forsikring	60.000	60.000	
111.1 El og varme til fællesarealer	70.000	65.000	
111.2 Øvrige udg. ved kollektiv varmforsyning			
111.3 Fyringskontrol m.v.	5.000	20.000	
112.1 Adm.bidrag til selskabet 3.880 kr.pr.lejemål	178.480	130.000	
112.3 Bidrag til arbejdskapital 163 kr. pr. lejemål	7.335	7.335	
113.1 A-indskud, byggef., BLF	9.000	9.000	
113.2 G-indskud, byggef., BLF 63 kr.pr.m ²	195.000	190.000	
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	1.029.815	981.335	
VARIABLE UDGIFTER			
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	255.000	245.000	
114.2 Trappevask	41.000	41.000	
114.3 Funktionær boligindskud	10.000	6.000	
115 Almindelig vedligehold	140.000	165.000	
118.1 Drift af fællesvaskeri	40.000	50.000	
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
119.1 Kontingent, BL	7.500	6.000	
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000	1.000	
119.3 Beboerblad			
119.4 Beboermøde m.m.	3.500	7.000	
119.8 Telefon	1.000	1.000	
VARIABLE UDGIFTER I ALT	499.000	522.000	

Afd. 3 - Falkenborgvej 2-6 og Nørresvinget 2-6

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
ORDINÆRE INDTÆGTER	2022-2023	2021-2022	
BOLIGAFGIFTER OG LEJER			
201.1 Beboelse	2.203.035	2.127.611	
201.2 Enkeltværelser			
201.3 Erhverv, antenne			
201.5 Kælderrum m.v.			
201.6 Garager/carporte/P-pladser	5.400	54.450	
201.7 Forbedringsarbejder			
201.8			
201.9 Merleje			
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)	25.000	25.200	
202.1 Renter	25.000	10.000	
202.2			
203.1 Drift af fællesvaskeri	0	0	
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift			
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
203.6 Afvikling af overskud			
ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.258.435	2.217.261	
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204 Driftssikring			
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0	0	
INDTÆGTER I ALT	2.258.435	2.217.261	
210 Nødvendig merindtægt	93.930	75.424	
NØDVENDIG INDTÆGT	2.352.365	2.292.685	

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	4,26	596,82	31,91	628,73	93.917
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

BUDGETFORUDSÆTNINGER

Huslejestigning pr. 01.10.2022		31,91 kr.pr.m ² pr.år			
Afd. 3					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
1	1 vær.	38,3 m ²	102	15	18.330
2	3 vær.	72,7 m ²	193	18	41.752
3	3 vær.	81,1 m ²	216	3	7.763
4	4 vær.	90,8 m ²	241	9	26.073
				45	93.917

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. 23. 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

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

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

Vedr. vaskeriet:

1: Der sættes slukur på lyset i alle rum.

(Har jævnligt konstateret, at lysen er tændt længe efter vasketur mm er afsluttet)

2: Der monteres "smæklås på dørene og måske en dørpunpe, så der altid er lukkede og låste døre.
(Mange gange er døren til rummet med tørretumbler ikke låst)

Parkering:

Problemerne med parkering fortsætter. Skiltene er blevet ændret i forhold til det, der er vedtaget. Forslaget er, at der bliver sat et parkeringsselskab til at kontrollere, så det kun er beboere i Falkenborghus, der holder på pladserne ved Falkenborghus.

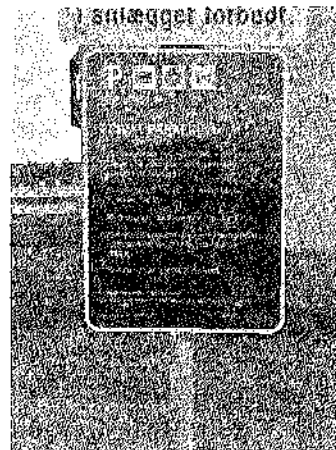
Området:

Det bør overvejes om ikke området skal lukkes af. Det er efterhånden blevet et offentligt opholdsområde, samt hundetoilet.

Problemet kan blive endnu værre, når det nye byggeri er færdigt. Det skulle efter sigende blive lejligheder til folk med hund. (Hundehus som det i Servicegaden)

I første omgang foreslås skilte med "adgang forbudt for uvedkommende"

Gitte Hansen / Jens M. Jensen
Falkenborgvej 4, 2



Hej FAB.

Hermed punkter til Dagsorden punkt 5. Indkomne forslag. Beboermøde afd. 3-5 og Falkenborghus.

- 1) STORE Parkeringsproblemer Nørresvinget. (Falkenborgvej) Det er ikke mere til at få en parkeringsplads, idet de bliver optaget af lærerne mm. fra Realskolen, samt fra de nye byggerier på Falkenborgvej, og i år kommer der yderligere 70 nye hundeboliger på Falkenborgvej.
Forslag: At vi får etableret parkeringsvagt (Qpark) som den der er på Koksvej, Hvilket gør at det kun er FAB. Beboer i Nørresvinget – Nørreparken og Falkenborgvej, der kan få fast tilladelse.

- 2) Vejproblemer ??? Nørresvinget massevis af huller og revner i asfalten.
Kan vi ikke snart få lagt ny asfalt.

Mvh Finn Olesen
Nørresvinget 10 st. tv.