



Frederikssund, d. 3. januar 2023

BEBOERMØDE

**AFD. 4 + 6 + 8
AFHOLDES:**

Onsdag den 11. januar 2023 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 lejemaal der er repræsenteret.
4. Formandens beretning.
5. Regnskab og budget.
6. Indkomne forslag (se vedlagte).
7. Valg til afd. bestyrelsen:
 - A. Formand Jens Fuglsang - modtager genvalg
 - B. Helle Fusager - modtager genvalg
 - C. Valg af suppleanter.
8. Eventuelt.

Efter mødet bliver der serveret smørrebrød.

Bemærk: Mødet er røgfrit.

BERETNING 2021/2022

FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

Det hårde greb med restriktioner og udfordringer med Covid-19 blev heldigvis fortid i det forgangne regnskabsår. Til gengæld blev vi mødt med krig, energikrise og inflation som jo både har påvirket os som beboere og hele boligforeningen.

EON lavede 100% prisstigninger og gaspriserne steg voldsomt. Alle lejemaalsskonto opkrævninger blev herefter gennemgået og reguleret for at komme så tæt på de endelige regnskaber som muligt.

Heldigvis har EON varslet nedsættelse af prisen på 30 % pr. 1. januar og gasprisen er også faldet på det seneste, så alle aconto opkrævninger vil snarest blive ændret igen.

Herudover vil jeg lige nævne, at vi kan se at rigtig mange har sparet på strømmen idet vores forbrug generelt er mindre, det er flot. Det er godt både for klimaet, ressourcerne og økonomien.

Der har i det forgangne år igen været arbejdet med mange ting, og i år vil jeg særligt fremhæve råderetskataloget for afdeling 4,6 og 8. Det er et stort arbejde, men det giver afdelingen god mulighed for at drøfte hvad den ønsker, samtidig med at de økonomiske rammer bliver mere synlige. Den enkelte beboer får ligeledes et overblik over mulighederne og konsekvenserne ved benyttelse af råderetten.

Økonomi:

Inflationen og stigende energipriser presser både foreningen og de enkelte afdelinger, men foreningen har en rigtig god økonomi og generelt har afdelingerne meget lave huslejer. Det kan vi være rigtig taknemmelige for i disse tider.

Forventningerne til et boligselskab ændrer sig hele tiden og vi kan mærke at ønskerne stiger. Det gør ikke noget, men da det koster penge og vil påvirke vores husleje er det også vigtigt, vi hele tiden har dialogen om hvad der er rimeligt og hvad vi ønsker indenfor lovens rammer.

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.

Alle afdelingerne har de seneste år fået øget deres henlæggelser, men bl.a. myndighederne mener stadig de er lave, så det vil fortsat have stor fokus.

Afdelingerne:

Dispositionsfonden har givet drift tilskud til en del afdelinger. Herudover har Dispositionsfonden betalt for fibernet og vand og varmemålere i de fleste afdelinger. Alle afdelinger får gennemgået deres regnskab på beboermødet.

Afdelingerne er separate økonomiske enheder med hver sit regnskab, og de er økonomisk uafhængige af hinanden og foreningens regnskab.

Af større arbejder kan det nævnes:

- Nye vand og varmemålere i næsten alle afdelinger
- Afdeling 14 har fået fuget alt murværk og malet facader
- Afdeling 15 har fået ordnet og malet facaderne i Ungdomsboligerne

Der kan stadig benyttes kollektiv råderet til etablering af nyt køkken m.m. Du kan læse mere om dette på hjemmesiden eller rette henvendelse til kontoret.

Et godt sted at bo:


I det seneste år har der både været afholdt kursus for beboervalgte og juletræs-fest. 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.

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


Mona Nielsen
formand

FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

Afd. 4 - Markledet

Regnskab 2021/2022

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 udgifter	1.523.549
Samlede indtægter	886.475
Underskud	<u>637.074</u>



DRIFTSBUDGET
for perioden 01.10.22-30.09.23

Afdeling 4
Markledet

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

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1954	Antal lejemål	15 stk.	stk.	stk.
Bruttoareal m ²	Areal i boliglejemål	1.209 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)	41.000	33.000	
105 -rentesikring/afdragsbidrag			
Nettokapitaludgifter i alt	41.000	33.000	
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106 Ejendomsskatter	310.000	325.000	
107 Vandafgift			
109 Renovation	45.000	35.000	
110 Forsikring	20.000	20.000	
111.1 El og varme til fællesarealer			
111.2 Øvrige udg. ved kollektiv varmforsyning			
111.3 Fyringskontrol m.v.			
112.1 Adm.bidrag til selskabet 3.880 kr.pr.lejemål	58.200	58.200	
112.3 Bidrag til arbejdskapital 163 kr. pr. lejemål	2.445	2.445	
113.1 A-indskud, byggef., BLF			
113.2 G-indskud, byggef., BLF 65 kr.pr.m ²	80.000	80.000	
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	515.645	520.645	
VARIABLE UDGIFTER			
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	20.000	10.000	
114.2 Trappevask			
114.3 Funktionær boligindskud			
115 Almindelig vedligehold	50.000	50.000	
118.1 Drift af fællesvaskeri			
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
119.1 Kontingent, BL	3.000	3.000	
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000	2.000	
119.3 Beboerblad			
119.4 Beboermøde m.m.	2.000	2.000	
119.8 Telefon			
VARIABLE UDGIFTER I ALT	77.000	67.000	

Afdeling 4, Markledet

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
ORDINÆRE INDTÆGTER	2022-2023	2021-2022	
BOLIGAFGIFTER OG LEJER			
201.1 Beboelse	842.218	834.973	
201.2 Enkeltværelser			
201.3 Erhverv, antenne			
201.5 Kælderrum m.v.			
201.6 Garager/carporte/P-pladser			
201.7			
201.8 Særlig forhøjelse (køkken og bad)			
201.9 Merleje			
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)	35.000	30.000	
202.1 Renter	20.000	20.000	
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		50.000	
ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	897.218	934.973	
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204 Driftssikring	80.000		
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT		0	
INDTÆGTER I ALT	977.218	934.973	
210 Nødvendig merindtægt	81.427	27.672	
NØDVENDIG INDTÆGT	1.058.645	962.645	

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	9,67	568,78	67,02	635,80	81.427
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

BUDGETFORUDSÆTNINGER					
Huslejestigning pr. 01.10.2023		67,02 kr.pr.m ² pr.år			
Afd. 4					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
1	4 vær.	81,0 m ²	452	15	81.427
				15	81.427

Afdelingsbestyrelsen fremsætter følgende forslag til
beboermødet 11 Januar 2023

AFD.4-6-8

1/ Vedr. råderetskataloget BILAG 1

Under punktet flisebelægning ønskes teksten ændret FRA

Flisebelægning max 100 m² TIL

Flisebelægning = definerede adgangsveje, derudover tillades 150 m².

2/ Vedr. råderetskataloget BILAG 2

Linje 6 omhandlende hegn og hæk som blev udsat på ekstraordinært
møde 31-08-2022 genoptages og tilføjes kataloget.

Bilag I

Opsætning af pavillon	X		X	X		10		X	
Etablering af træterrasse (max. 30 cm. over terræn)		X			X		X		
Opsætning af legehus – shelter – brændely – skraldespandshegn med tag samt småhuse af metal		X	X		X		X		
Tørrestativ – flagstang		X			X		X		
Etablering af uopvarmet udestue	X		X	X		10		X	
Niveaureguleringer	X			X		10		X	
Flisebelægning, max 100 kvm		X							
Indhegning af skraldespande uden tag		X							
Container op til 20 fod (kun afdeling 8)		X	X		X		X		

Det er ikke tilladt at lægge beton.

Ved forbedringer vil lejer skulle betale forhøjet husleje til dækning af udskiftning samt vedligeholdelse udover malerarbejde, som skal udføres af lejer. Rekvisition til afhentning af maling udleveres på boligkontoret. Malerarbejde skal udføres hvert 8 år startende i 2024.

Ved forandringer udenfor boligen påhviler al vedligeholdelse og eventuel udskiftning den enkelte lejer.

Boligselskabet kan kræve forbedringerne/forandringerne fjernet/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

Det samlede areal der tilføres, uanset om der er tale om forbedringer/forandringer med tag må højst udgøre 50 kvm. Pr. lejemål.

Installationsretten

Installationsretten giver dig ret til at installere fx vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet kan dog modsætte sig installationen, hvis fx el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

For afdeling 6 gælder, at vaskemaskinen er en del af lejemålet og derfor er det boligselskabet, der står for såvel installation som vedligeholdelse.

Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse og du er erstatningspligtig for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne.

Hvis du ønsker at installere fx en vaske- eller opvaskemaskine i din bolig, kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge installationsretten.

Det betyder:

- du ejer og skal vedligeholde hvidevarerne (installationerne)
- når du flytter, skal hvidevarerne (installationerne) fjernes

Bilag 2

Depositummet bliver prisreguleret.

Forslag:

4a: om i det udsendte

4b: krydserne ændres til B + E + G

Der er flertal for 4b; at en markise bliver en forandring – de nye x'er skal være i B + E + G

5: godkendt – ingen stemte imod



6: Linjen tages ud for nu – tages op på næste beboermøde.

Opsætning af hegn: hvor går grænsen for hegn? 3 stolper og armeringsjern – skal der huslejestigning til det?

Svar: prisen er beregnet ud fra hvad det er man laver, om det skal blive stående når lejeren flytter eller blive stående + hvad hegnet koster at sætte op.

Kunne man differentiere ift. vurderingen; fordi der prismæssigt er forskel på hegstyper?

Så bliver det op til administrationen, der bestemmer.

Kommentar: Hegn er et stort spørgsmål; måske noget der skal tages op i de forskellige afdelinger. Hvor er hækken henne? Det ville være ærgerligt, hvis man bare må sætte hegn op imellem husene afdeling 8 (rækkehusene).

Forslag: punktet deles op i de 3 afdelinger; hver afdeling stemmer for sig.

Vi kan vælge at tage det ud fra råderetskataloget nu og tage det op senere.

Kommentar: i afdeling 4 er der hegn imellem lejemålene – der skulle man måske overveje at skifte dem ud. Når I flytter ind, er der hegn – men der var hæk, da det blev bygget, så ved fraflytning vil der blive sat hæk.

Hegn som vi selv har sat op imellem husene (i baghaverne) – forskel på om det er en forbedring og forandring. De 3 meter baghaverne, i afdeling 8, er afdelingens.