



Frederikssund, d. 10. januar 2025

BEBOERMØDE

AFD. 9, HEIMDALSVej

AFHOLDES:

**Søndag den 19. januar 2025 kl. 15.30 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. Valg af bestyrelsesmedlem
Natasja Rosenkrantz – modtager ikke genvalg
Marion Jensen – modtager genvalg
 - B. 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 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 jævnlige 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-ladestandere 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:

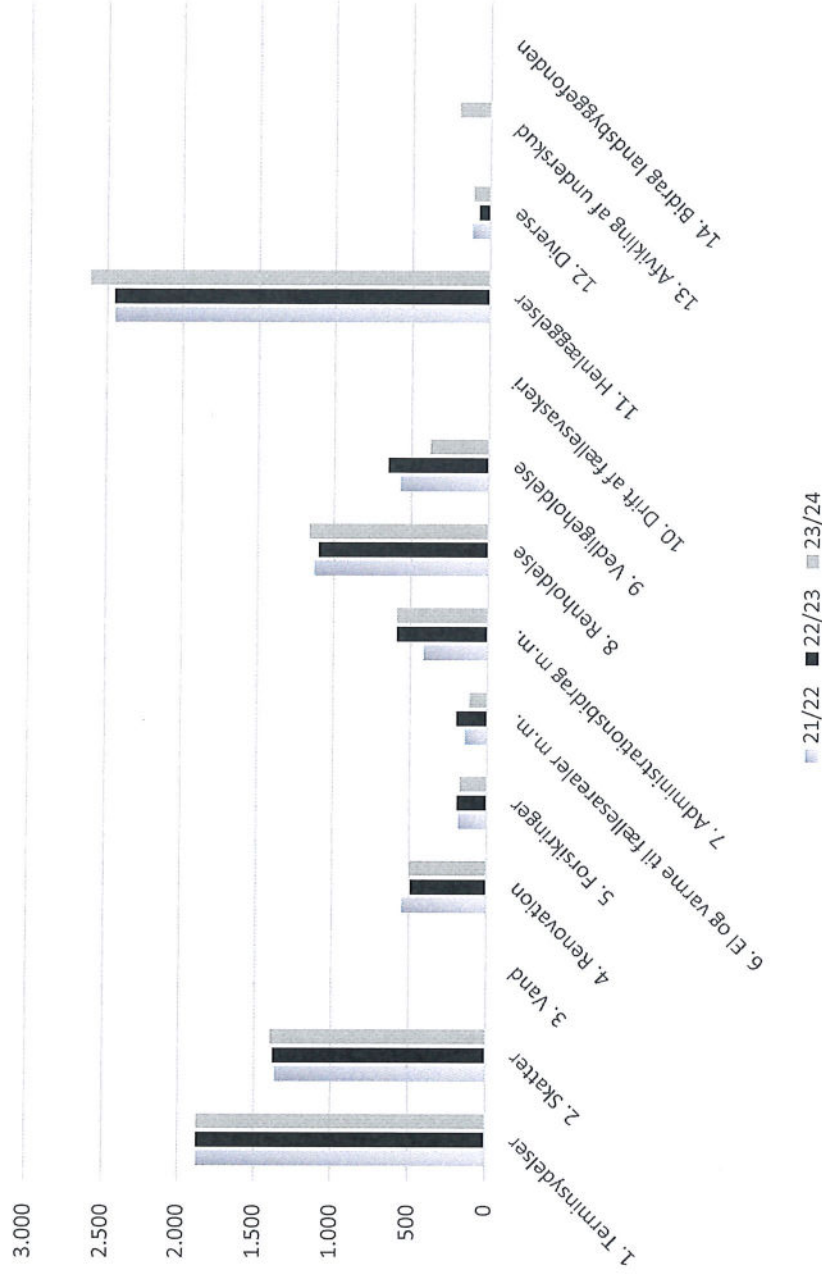
Til slut vil jeg takke afdelingsbestyrelserne og hovedbestyrelsen for et vellykket samarbejde, ligesom jeg vil takke personalet for en stor indsats og et vellykket samarbejde.

Med venlig hilsen

Kira Svedstrup
formand



Frederikssund Andelsboligforening
Afdeling 9 - Heimdalsvej
Regnskab 2022/2023



- 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

	21/22	22/23	23/24
Samlede indtægter	10.217.428	10.248.368	10.674.941
Samlede udgifter	10.287.245	10.475.829	10.185.947
Resultat	-69.817	-227.461	488.994

DRIFTSBUDGET
for perioden 01.10.25-30.09.26

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

Afdeling 9
Heimdalsvej 11-49

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1971	Antal lejemål	140 stk.	stk.	28 stk.
Bruttoareal m ²	Areal i boliglejemål	15.926 m ²	Areal i erhvervslejemål	m ²

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
ORDINÆRE UDGIFTER	2025-2026	2024-2025	
NETTOKAPITALUDGIFTER			
101 Prioritetsyd.(inkl. afv. prioriteter)	1.875.000	1.875.000	
105 -rentesikring/afdragsbidrag			
Nettokapitaludgifter i alt	1.875.000	1.875.000	
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106 Ejendomsskatter	1.395.285	1.380.000	
107 Vandafgift			
109 Renovation	500.000	500.000	
110 Forsikring	180.000	190.000	
111.1 El og varme til fællesarealer	110.000	125.000	
111.2 Øvrige udg. ved kollektiv varmforsyning			
111.3 Fyringskontrol m.v.	10.000	50.000	
112.1 Adm.bidrag til selskabet 3.880 kr.pr.lejemål	566.480	566.480	
112.3 Bidrag til arbejdskapital	22.820	22.820	
113.1 A-indskud, byggef., BLF			
113.2 G-indskud, byggef., BLF kr.pr.m ²			
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	2.784.585	2.834.300	
VARIABLE UDGIFTER			
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	1.030.000	925.000	
114.2 Trappevask	145.560	150.000	
114.3 Funktionær boligindskud			
115 Almindelig vedligehold	400.000	505.000	
118.1 Drift af fællesvaskeri			
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler	5.000	5.000	
119.1 Kontingent, BL	25.000	25.000	
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	10.000	10.000	
119.3 Advokat omkostninger	75.000		
119.4 Beboermøde m.m.	5.000	10.000	
119.8 Telefon	5.000	5.000	
VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.700.560	1.635.000	

Afdeling 9, Heimdalsvej

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
ORDINÆRE INDTÆGTER	2025-2026	2024-2025	
BOLIGAFGIFTER OG LEJER			
201.1 Beboelse	9.590.900	9.425.900	
201.2 Enkeltværelser			
201.3 Erhverv, antenne		50.000	
Ladestandere	29.370		
201.5 Kælderrum m.v. - mobilantenne afd. 9	61.595		
201.6 Garager/carporte/P-pladser/mc-skur	50.400	50.400	
Legeplads	160.000		
201.8	450.000		
201.9 Merleje			
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)		383.000	
202.1 Renter	350.000	200.000	
202.2			
203.1 Drift af fællesvaskeri	0		
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift			
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
203.4 Antenne Telia + TDC	0		
203.6 Afvikling af overskud	63.905		
ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	10.756.170	10.109.300	
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204 Driftssikring			
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT			
INDTÆGTER I ALT	10.756.170	10.109.300	
210 Nødvendig merindtægt	98.975	165.000	
NØDVENDIG INDTÆGT	10.855.145	10.274.300	

LEJE-FORHØJELSE	Fohøjelses procent	Nugældende gennemsnitlig leje pr. m ²	Fohøjelse gennemsnitlig leje pr. m ²	Ny gennemsnitlig leje pr. m ²	Samlet årlig lejeforhøjelse
-----------------	--------------------	--	---	--	-----------------------------

Beboelse	1,03	592	6,21	598,07	98.975
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

BUDGETFORUDSÆTNINGER

Huslejestigning pr. 01.10.2025		6,21 kr.pr.m ² pr.år			
Afd. 9					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
3	3 vær.	105,5 m ²	55	60	39.339
2	4 vær.	118,0 m ²	61	60	44.000
1	5 vær.	125,8 m ²	65	20	15.636
				140	98.975

Forslag til beboermødet den 19. januar 2025

Åbning af vaskepladsen. Den blev lukket under krisen og er aldrig blevet åbnet igen.

Jeg kan ikke forstå at jeg skal komme med et forslag vedr. dette da det ikke er os som vedtog at lukke for det.

Nu er forslaget kommet.

Venlig hilsen

Pia Ryborg

21. st.

Forslag til beboermøde 2025

P-vagt til at administrere vores p-plads.

Vi i bestyrelsen stiller forslag om at vi får p-vagt som skal opretholde vores p-regler vi oplever tit at beboer som bor i domea som holder ved blok 5 og ligeledes dem der kommer fra kilometer blokken holder ved blok 1, hvilket gør at det er til gene og vi ikke har p-pladser nok.

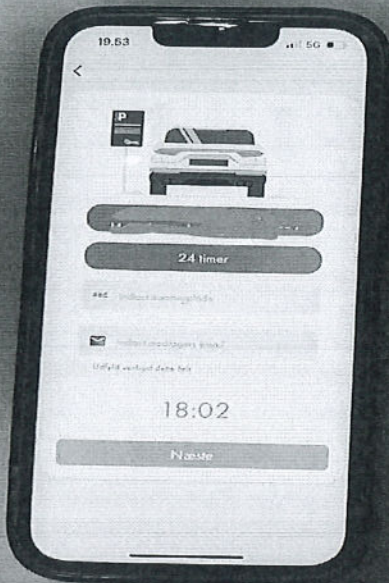
Vi stiller forslag til at det bliver Q-park, dette vil koste 0 kr. vores forslag til reglerne er at man ikke på parkere på stiger og grønne områder, foran brandhanen og ved indgangen til opgangen hvor der er afmærket med parkering forbudt.

Flere andre afdelinger, som Maglehøjparken, Lundeparken, Kockvej, Falkenborghus, Nørresvinget og Falkenborgvej, hvor det fungerer tilfredsstillende

Mulighed for gæste parkering er

tilmelding via appen
fysiks p-tilladelse som ligger i forruden
begge gælder i 24 timer

Ørige beboer skal registrere sig 1 gang og max 2 køretøjer pr. lejemål via fab kontor på e-mail: fab@fabfrederikssund.dk



Q PARK **GÆSTEKORT**

Dette gæstekort kan benyttes ved parkering på arealet: **4396**

FREDERIKSSUND

Det er føreren af køretøjets ansvar at sikre, at bagsidens vilkår for brug af gæstekortet overholdes.

Alle felter skal udfyldes. Gæstekortet må kun udfyldes med kuglepen.

Dato: — — — — —
 dd mm åååå

Starttid: — : —

Max. Gyldighedsperiode: **24 TIMER**

Q PARK Gæstekort nr. 10011402

TIL BEBOERNE I AFDELING 9 – HEIMDALSVej

19. januar 2025

Forslag til isolering og udskiftning af vinduer mv.

På beboermødet sidste år blev det vedtaget at bestyrelsen skulle arbejde videre med isolering under vinduerne ud mod parkeringspladsen. Ligeledes blev det vedtaget at der skulle arbejdes videre med udskiftning af vinduer mv. Afdelingsbestyrelsen har i den forbindelse indhentet 2 tilbud som er næsten enslydende. I tilbuddene indgår også udskiftning af nogle terrassedøre og dobbeltdøre. Beboermødet bedes tage stilling til hvorvidt projektet skal gennemføres.

PROJEKT:

Bredahl og 3Byg skal have ca 4,3 mill for udskiftning af 20 terrassedøre, 18 dobbelt døre (2 lejemål har nye døre), 140 vinduesparti i stuen og 500 efterisolering under vinduerne ud mod p-plads. Tilbud fra 3Byg vedlægges.

ØKONOMI:

Det samlede projekt koster ca. 4.450.000,00 kr.

Der optages et fast forrentet lån i 20 år.

Den årlige ydelse forventes at udgøre 222.500,- kr.

Ovennævnte vil give en huslejestigning pr. måned på:

Afd. 9			Stigning	Antal	Total
Afsnit					
3	3 vær.	105,5 m ²	123	60	88.436
2	4 vær.	118,0 m ²	137	60	98.914
1	5 vær.	125,8 m ²	146	20	35.151
				140	222.500

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen
Afdeling 9

Frederikssund Andels boligforening FAB
Lundeparken 2 st.
3600 Frederikssund

3 Byg Tømrer Snedker Hovedentreprise
ApS
Vinkelvej 16
3600 Frederikssund
Telefon: 47317908
E-mail: 3byg@3byg.dk
Web: www.3byg.dk
CVR-nummer: 35533575

Tilbudsnummer: T1399
Dato: 19-12-2024
Kundenummer: 2053

Tilbud

Beskrivelse

Beløb

Tilbud på udskiftning af følgende.

140 stk. vindues partier i stuen i hver lejlighed.

Levering og montering af træ/alu Ral 9010 topvende vinduer todelt med todelt glas i brystning. Der er ikke regnet med sikkerhedsglas i nederste felter.

Afsluttes indvendig med grundet indfatning , der vil være små sømhuller.

Udvendigt afsluttes der med gummifuge. (se note)

Arbejdet udføres fra lift.

Pris

2.119.070,00 kr

Note. De eksisterende vinduer er monteret så eksisterende trapez facadeplader rager ud på sidekarme og er skruet nødtørftigt ind i sidekarme.

Jeg er i tvivl om de er gummifuget da der ikke ser ud til at være ordentligt underlag. Hvis ikke blæser og regner det direkte ind i konstruktionen,

Jeg har regnet en tillægspris på levering og montering af nye specialbukket alu inddækninger så der kan afsluttes ordentligt rundt om vinderne udvendigt.

Tillægspris

266.400,00 kr

Tillægspris hvis der ønskes alu fyldning med isolering og malet bag plade indvendigt.

Tillægspris

239.120,00 kr

20 stk. enkelte indadgående terrassedøre med dreje kip.

Levering og montering af træ/alu Ral 9010

Afsluttes indvendig med grundet indfatning , der vil være små sømhuller og gummifuge udvendigt.

Pris

174.412,00 kr

Tilbud

Beskrivelse	Beløb
18 stk. dobbelte terrassedøre Levering og montering af træ/alu Ral 9010 Afsluttes indvendig med grundet indfatning , der vil være små sømhuller og gummifuge udvendigt.	251.775,00 kr
500 stk. efterisolering af brystning på eksisterende vinduer. Hulrum isoleres med Kingspan Kooltherm K12 og en hvid melaminplade limet på kingspand. Skråfuge mellem melaminplade og eksisterende indfatninger. Montering af nedskåret fodliste mod gulv. Forbehold for at gulvet har forbindelse til ydremur og derfor, eller på anden måde danner en kuldebro.	410.616,00 kr
Der tages forbehold for evt. myndighedskrav. Der tages forbehold for der for findes asbest, PCB og bly i eksisterende elementer og tilstødende konstruktioner.	

Ordresaldo	Moms 25%	Total
3.461.393,00 DKK	865.348,25 DKK	4.326.741,25 DKK

Forslag til FAB's beboermøde for afd. 9, den 19. januar 2025.

Vi lever i en tid hvor biodiversiteten lider alvorligt mange steder. Det gælder også for afdeling 9 på Heimdalsvej. Der er ganske vist mange træer det er et stort plus, men hvis vi gerne vil give bedre plads, til et mere mangfoldigt dyreliv, med plads til sangfuglene og insekter, sommerfugle og vilde bier, så ønsker vi at græsarealerne reduceres med omkring 25 %, og der anlægges bede med en mangfoldighed af vilde planter. Her kan startes med de smalle skrå græsstykker, der tager meget tid af Varmemestrenes arbejdsopgaver. Hertil kan mindre bede i græsplænerne udvides, så de ikke kommer i konflikt med aktiviteter på græsarealerne. I dag er det de store fugle, der dominerer omkring vores boligafdeling.

Hanne Astrup og Jan Vogel. Heimdalsvej 37, 1. tv.

Forslag til beslutning, på afd. 9 under FAB, beboermøde den 19. januar 2025.

Forslag om at der bliver opsat solceller, på vores tage på vores FAB's. fem blokke.

I overensstemmelse med energistyrelsen, er det tilladt også for almennyttig bebyggelse.

Forslaget er et bidrag til en reducere af co2 udledningen, der på sigt kan betyde billigere strøm til lejerne.

Hanne Astrup og Jan Vogel.