



Frederikssund, d. 22. marts 2022

BEBOERMØDE

AFD. 9, HEIMDALSVEJ

AFHOLDES:

Tirsdag d. 29. marts 2022 kl. 19.00 i selskabslokalet i Foderstofgården

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. Pia Ryborg – genopstiller.
 - B. Michael Skovgård – genopstiller.
 - C. Torben Christiansen – genopstiller ikke.
 - D. Valg af nyt medlem – et medlem er fraflyttet.
 - E. 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



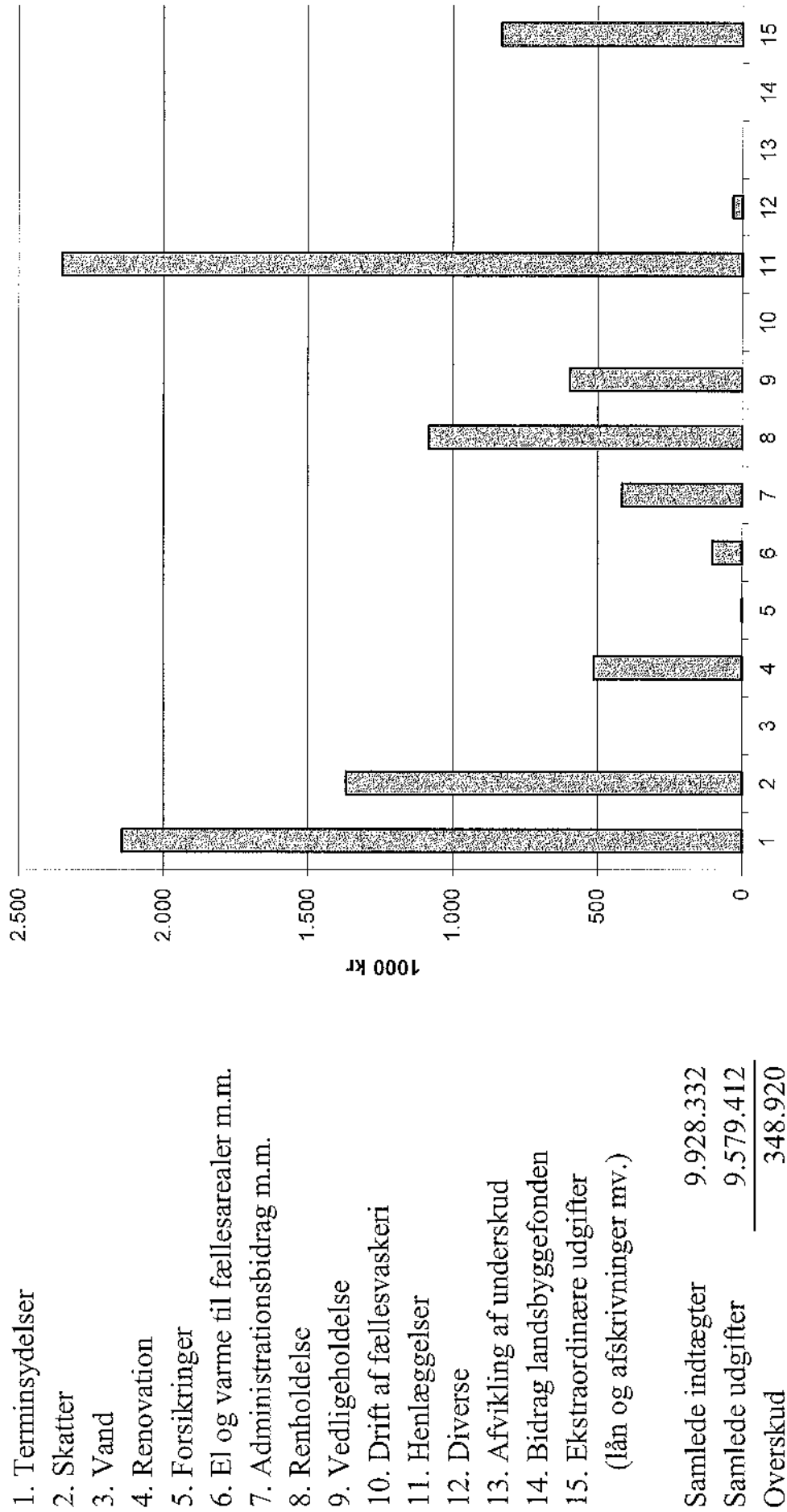
Mona Nielsen

formand

FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

Afd. 9 - Heimdalsvej

Regnskab 2020/2021



DRIFTSBUDGET
for perioden 01.10.22-30.09.23

Afdeling 9
Heimdalsvej 11-49

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

		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	2022-2023	2021-2022	
NETTOKAPITALUDGIFTER			
101 Prioritetsyd.(inkl.afv. prioriteter)	2.143.000	1.955.000	
105 -rentesikring/afdragsbidrag			
Nettokapitaludgifter i alt	2.143.000	1.955.000	
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106 Ejendomsskatter	1.370.000	1.380.000	
107 Vandafgift	0	100.000	
109 Renovation	510.000	500.000	
110 Forsikring	225.000	225.000	
111.1 El og varme til fællesarealer	105.000	90.000	
111.2 Øvrige udg. ved kollektiv varmforsyning			
111.3 Fyringskontrol m.v.	25.000	50.000	
112.1 Adm.bidrag til selskabet 3.880 kr.pr.lejemål	566.480	414.960	
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	2.824.300	2.782.780	
VARIABLE UDGIFTER			
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	920.000	930.000	
114.2 Trappevask	140.000	150.000	
114.3 Funktionær boligindskud			
115 Almindelig vedligehold	600.000	600.000	
118.1 Drift af fællesvaskeri			
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler	6.000	6.000	
119.1 Kontingent, BL	20.000	18.000	
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.000	6.000	
119.3 Beboerblad			
119.4 Beboermøde m.m.	10.000	18.000	
119.8 Telefon	8.000	8.000	
VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.709.000	1.736.000	

Afdeling 9, Heimdalsvej

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
ORDINÆRE INDTÆGTER	2022-2023	2021-2022	
BOLIGAFGIFTER OG LEJER			
201.1 Beboelse	9.140.700	9.140.700	
201.2 Enkeltværelser			
201.3 Erhverv, antenne	50.000	50.000	
201.5 Kælderrum m.v.			
201.6 Garager/carporte/P-pladser/mc-skur	94.950	94.950	
201.7 Forbedringsarbejder			
201.8			
201.9 Merleje			
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)	300.000	150.000	
202.1 Renter	165.650	178.130	
202.2			
203.1 Drift af fællesvaskeri			
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift			
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
203.4 Antenne Telia + TDC			
203.6 Afvikling af overskud	170.000	200.000	
ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	9.921.300	9.813.780	
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204 Driftssikring			
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0	0	
INDTÆGTER I ALT	9.921.300	9.813.780	
210 Nødvendig merindtægt	0	0	
NØDVENDIG INDTÆGT	9.921.300	9.813.780	

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	0,00	542,73	0,00	542,73	0
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

BUDGETFORUDSÆTNINGER

Huslejestigning pr. 01.10.2022		0,00 kr.pr.m ² pr.år			
Afd. 9	Afsnit		Stigning	Antal	Total
3	3 vær.	105,5 m ²	0	60	0
2	4 vær.	118,0 m ²	0	60	0
1	5 vær.	125,8 m ²	0	20	0
				140	0

d. 14/3-22

Forslag

Chikaner ved opgang 49 og 47
måske også i opgang 45 og 43
fordi vi har mange der cykler
er køre på knallert som kommer
fra engmandstien eller fra
P-pladsen og de har bare fart
på, og man kan ikke se dem
når man kommer fra opgangen
og skal ud, Vi har flere gange
været ved og blive kørt ned.

m. v. h.

Betina Frost Skovgaard
opgang 49.

02.01.22

Indkommende forslag til næstkommende beboermøde i afd. 9

Genfremsendt pr. 02.01.22, da forslaget blev nedstemt på forkert grundlag og derfor med en korrigerig og pointering af at lejlighedernes faldstammer findes i køkkenerne og ikke på badeværelserne.

Vedrørende lån til badeværelse/toilet

Jeg ønsker at afdelingsbestyrelsen i afdeling 9 sender til afstemning blandt beboerne, at det bliver muligt at låne til fornyelse af badeværelse og/eller toilet på lige fod med andre afdelinger i FAB – Frederikssund.

I de øvrige afdelinger som allerede har lån til bad, har flere af dem et max beløb svarende til køkkenlånet og jeg vil derfor foreslå at beløbet for Afd. 9 bliver 60.000kr (svarende til køkkenlånet), da der i 4 og 5 rums lejlighederne i Afd. 9 både er et badeværelse og toilet (2 separate rum).

Afd..1 (Nørreparken)Lån til bad kr. 50.000, -

Afd.4-6-8 (Markleddet og Rugskellet) Lån til bad kr. 50.000, -

Afd.5 (Nørresvinget) Ej lån til bad, men tilskud kr. 10.000, -

Afd.7 (Falkenborgvej) Lån til bad kr. 25.000, - Tilskud til bad kr. 10.000, - I alt kr. 35.000, -

Afd.13 (Kocksvej) Lån til bad kr. 50.000, -

Afd.14 (Lundeparken) Lån til bad kr. 50.000, -

Kilde:

Med venlig hilsen

Mia Mench Rasmussen

Heimdalsvej 31. st.

Forslag til beboermøde 2022.

Angående stueejlighed på Heimdalsvej.

Jeg vil foreslå at kravet for at søge disse lejligheder bliver ændret, således at ansøger kun kan komme i betragtning til at få en stueejlighed, hvis ansøger har:

Hjemmeboende børn under 16 år, som BOR på adressen og som IKKE kun har "adresse"/ weekend børn.

Som reglerne er nu, er det hjemmeboende børn under 23..

Min begrundelse.

Dette er bare et eksempel, som vil kunne foregå under nuværende regler.

Det at en familie bestående af mor og far, "barn" 22 år og hver anden weekend barn på 10 år vil kunne få en stueejlighed. Det synes jeg, ikke er retfærdigt, når der i forvejen bor familier herude i overfyldte lejligheder.

Mvh.

Karina Leithoff.

Heimdalsvej 21, 3.th.

FORESLAG - HEIMDALSVEJ

- Altanen lægges sammen med køkkenet
- Nyt vindue i stuen
- Affaldsskakten rives ned, og det hulrum der er inddrages til lejligheden.
- Dørtelefon
- Der laves små rum i kælderen, så har hvert lejemål har et lille kælderrum.
- Bedre isolering af facaderne
- Solceller på tagene
- Solpaneller på facaderne

Med venlig hilsen

Christina Bisgaard, Nr. 49

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. 29. 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 9

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 Dispositionsfondens.

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 til beboermødet den 29. marts 2022

Der ønskes opsat hegn som vist på vedlagte billede.

Beboermødet bedes tage stilling til om det skal være som billede 1 eller billede 2.

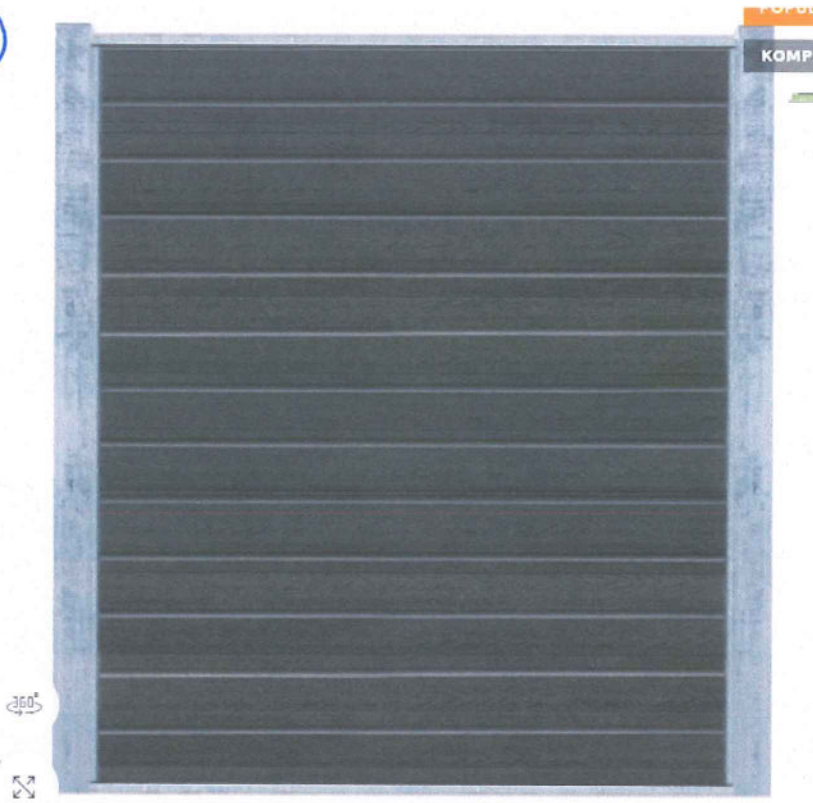
Der er afsat midler til opførelsen af hegnet, og det indgår i vedligeholdelsesplanen.

Hegnet vil blive påbegyndt opsat i indeværende år.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen
Afdeling 9

Komposit Hegn

①



②



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 lejemaalets 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 9

Forslag

Afd. 9 – Heimdalsvej

Det foreslås, at ordensreglementets punkt om **HØJ MUSIK OG STØJENDE VÆRKTØJ: - MASKINER:** vedrørende vaskemaskiner ændres fra:

Vaskemaskiner og tørretumblere bør ikke benyttes efter kl. 22.00.

Til:

Vaskemaskiner og tørretumblere må ikke benyttes efter kl. 22.00.

Venlig hilsen

afdelingsbestyrelsen

TIL BEBOERNE I AFDELING 9 – HEIMDALSVej

29. marts 2022

Forslag til etablering af ny legeplads.

På tidligere beboermøder har etablering af nye legepladser været drøftet. Afdelingsbestyrelsen har i den forbindelse indhentet 4 tilbud som beboermødet bedes tage stilling til.

PROJEKT:

Der er indhentet tilbud fra:

UNIQA

HAGS

KOMPAN (2 stk.)

Materiale vedr. de enkelte tilbud vedlægges.

ØKONOMI:

UNIQA:

Det samlede projekt koster ca. 1.600.000,00 kr.

Der optages et fast forrentet lån i 10 år.

Den årlige ydelse forventes at udgøre 160.000,- kr.

Ovennævnte vil give en huslejestigning pr. måned på:

Afd. 9			Stigning	Antal	Total
Afsnit					
3	3 vær.	105,5 m ²	88	60	63.594
2	4 vær.	118,0 m ²	99	60	71.129
1	5 vær.	125,8 m ²	105	20	25.277
				140	160.000

ØKONOMI:**HAGS:**

Det samlede projekt koster ca. 1.600.000,00 kr.

Der optages et fast forrentet lån i 10 år.

Den årlige ydelse forventes at udgøre 160.000,- kr.

Ovennævnte vil give en huslejestigning pr. måned på:

Afd. 9			Stigning	Antal	Total
Afsnit					
3	3 vær.	105,5 m ²	88	60	63.594
2	4 vær.	118,0 m ²	99	60	71.129
1	5 vær.	125,8 m ²	105	20	25.277
				140	160.000

ØKONOMI:**KOMPAN 1:**

Det samlede projekt koster ca. 2.225.000,00 kr.

Der optages et fast forrentet lån i 10 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

ØKONOMI:**KOMPAN 2:**

Det samlede projekt koster ca. 1.600.000,00 kr.

Der optages et fast forrentet lån i 10 år.

Den årlige ydelse forventes at udgøre 160.000,- kr.

Ovennævnte vil give en huslejestigning pr. måned på:

Afd. 9			Stigning	Antal	Total
Afsnit					
3	3 vær.	105,5 m ²	88	60	63.594
2	4 vær.	118,0 m ²	99	60	71.129
1	5 vær.	125,8 m ²	105	20	25.277
				140	160.000

Løgepladser vil blive gennemgået på beboermødet. Her vil det også være muligt at se billeder og høre mere om hvad de enkelte tilbud indeholder.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen
Afdeling 9