



Frederikssund, den 8. januar 2024

## **BEBOERMØDE**

### **AFD. 1, NØRREPARKEN AFHOLDES:**

**Mandag den 15. januar 2024 kl. 19.00 i selskabslokalet,  
Foderstogården 143**

#### 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. Jytte Nielsen – modtager ikke genvalg
  - B. Tina Danielsen – modtager genvalg
  - C. Valg af nyt bestyrelsesmedlem
  - D. Valg af suppleanter.
8. Eventuelt.

Efter mødet bliver der serveret smørrebrød.

Bemærk: Mødet er røgfrit.

## BERETNING 2022/2023

### FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

#### **Højt aktivitetsniveau:**

Det har været et meget begivenhedsrigt år for FAB.

Her er et lille udpluk af de sager der har fyldt: De længe ventede granskningsrapporter er kommet og er nu indarbejdet i afdelingernes drift- og vedligeholdelsesplaner.

Vi har fået ny hjemmeside og næsten alle afdelinger har fået fibernet. Nye vand- og varmemålere har også stadig været et stort projekt i mange afdelinger. Afdeling 3,5 og 7 er godt i gang med etablering af nye faldstammer, der er lagt ny asfalt i afdeling 1, 3, 5, 7 og 13. Afdeling 14 har fået etableret plads til nye affaldscontainere og sat hæk og træer op. Nye legepladser er taget i brug i afdeling 1 og 9. Råderetskatalog til afdeling 4,6 og er lavet og vedtaget. Afdeling 3 har fået nyt varmerør og ordnet taget. Mange lejemål har fået nye gulve. Der er lavet fuger i afdeling 5, afdeling 11 har fået nye stophaner, ny gavl og nye trapper. I afdeling 15 er der lavet vejbump, der er skiftet kviste og udskiftet mange vandrør. Afdeling 20 har fået lavet udfyldning med beton og grus af kælder der gik under vejen.

Det er voldsomt for et boligselskab af vores størrelse. Specielt når man som os har meget fokus på huslejen og derved omkostningsniveauet, kræver det meget af alle. Så stor tak til alle, såvel beboere som personale der har fået det til at lykkes.

#### **Økonomi:**

Foreningen har i regnskabsåret 2022/2023 et overskud på 265.691,- kr.

De samlede ordinære udgifter er steget med 1,4 mill. kr., primært på grund af væsentlig lavere renteudgifter men langt højere tilskud til afdelingerne.

Egenkapitalen er 29,3 mill. kr. hvilket er 0,2 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.

Hvis vi skal have et højere udgiftsniveau vil det påvirke huslejen.

Det er nemt at ønske mere og forlange mere, men der er kun os lejere til at betale, så vi skal sammen hele tiden have for øje hvad vi ønsker, hvad vi forventer og hvilke omkostninger det har.

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, så det vil fortsat have stor fokus.

#### **Afdelingerne:**

Dispositionsfonden har i regnskabsåret givet tilskud på i alt 3,4 mill. kr. fordelt på en del afdelinger.

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:**

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 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:**

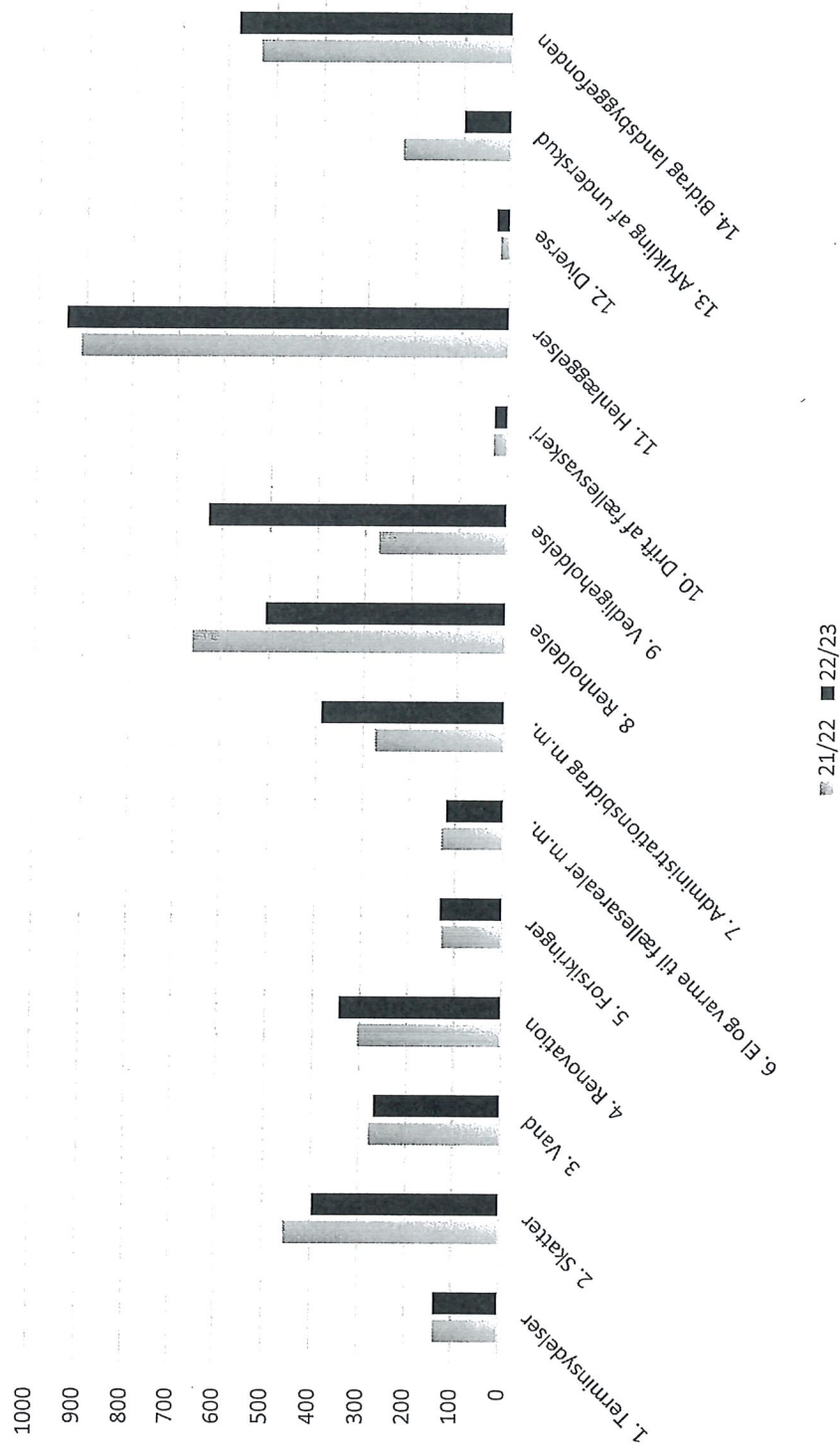
Til slut vil jeg takke afdelingsbestyrelserne og hovedbestyrelsen for et vellykket samarbejde, ligesom jeg vil takke personalet for en stor indsats og et vellykket samarbejde.

Med venlig hilsen



Mona Nielsen  
formand

Frederikssund Andelsboligforening  
Afdeling 1 - Nørreparken  
Regnskab 22/23



	21/22	22/23
Samlede indtægter	4.730.136	5.831.506
Samlede udgifter	5.038.414	5.572.153
<b>Resultat</b>	<b>-308.278</b>	<b>259.353</b>

**DRIFTSBUDGET**  
for perioden 01.10.24-30.09.25

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

**Afdeling 1**  
**Nørreparken**

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1949/1951	Antal lejemål	96 stk.	stk.	stk.
Bruttoareal m <sup>2</sup>	Areal i boliglejemål	6.936 m <sup>2</sup>	Areal i erhvervslejemål	m <sup>2</sup>

**DRIFTSBUDGETTER**

Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år
-------------------------	-----------------------------

<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>	2024-2025	2023-2024
<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>		
101 Prioritetsyd.(inkl..afv. prioriteter)	138.000	138.000
105 -rentesikring/afdragsbidrag		
Nettokapitaludgifter i alt	138.000	138.000
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</b>		
106 Ejendomsskatter	400.000	455.000
107 Vandafgift	270.000	285.000
109 Renovation	340.000	305.000
110 Forsikring	135.000	130.000
111.1 El og varme til fællesarealer	115.000	130.000
111.2 Øvrige udg. ved kollektiv varmforsyning		
111.3 Fyringskontrol m.v.	50.000	60.000
112.1 Adm.bidrag til selskabet 3.880 kr.pr.lejemål	372.480	372.480
112.3 Bidrag til arbejdskpital 163 kr. pr. lejemål	15.648	15.648
113.1 A-indskud, byggef., BLF	57.000	54.000
113.2 G-indskud, byggef.	522.000	475.000
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT</b>	<b>2.277.128</b>	<b>2.285.128</b>
<b>VARIABLE UDGIFTER</b>		
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	520.000	480.000
114.2 Trappevask		
114.3 Funktionær boligindskud		
115 Almindelig vedligehold	160.000	250.000
118.1 Drift af fællesvaskeri	40.000	40.000
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler		
119.1 Kontingent, BL	15.000	14.500
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000	3.000
119.3 Beboerblad		
119.4 Beboermøde m.m.	5.000	5.000
119.8 Telefon	2.000	2.000
<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>745.000</b>	<b>794.500</b>



Afdeling 1, Nørreparken

	DRIFTSBUDGETTER	
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år
ORDINÆRE INDTÆGTER	2024-2025	2023-2024
<b>BOLIGAFGIFTER OG LEJER</b>		
201.1 Beboelse	4.687.332	4.533.009
201.2 Enkeltværelser		
201.3 Erhverv, antenne		
201.5 Kælderrum m.v. (5*100)*12	6.000	6.000
201.5 Kælderrum m.v. (8*50)*12	4.800	4.800
201.6 Mc-skur (11*50)*12	6.600	6.600
201.7		
201.8 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)	55.000	45.000
201.9 Merleje		
202.1 Renter	90.000	25.000
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		
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>4.849.732</b>	<b>4.620.409</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>		
204 Driftssikring		
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>		<b>0</b>
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>4.849.732</b>	<b>4.620.409</b>
210 Nødvendig merindtægt	180.396	154.323
<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>5.030.128</b>	<b>4.774.732</b>

LEJE-FORHØJELSE	Forhøjelses procent	Nugældende gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup>	Forhøjelse gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup>	Ny gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejeforhøjelse
-----------------	---------------------	--	--	--	-----------------------------

Beboelse	3,85	676	26,01	702,01	180.396
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

#### BUDGETFORUDSÆTNINGER

Huslejestigning pr. 01.10.2024		26,01 kr.pr.m <sup>2</sup> pr.år			
Afd. 1					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
0	2 vær.	58 m <sup>2</sup>	126	1	1.509
1	3 vær.	68 m <sup>2</sup>	147	36	63.669
2	3 vær.	70 m <sup>2</sup>	152	22	40.053
3	4 vær.	78 m <sup>2</sup>	169	36	73.032
4	4 vær.	82 m <sup>2</sup>	178	1	2.133
				96	180.396

Forslag til bebor møde den 15/1.2024

## Varevogne Parkering.

Jeg vil gerne forstå at der bliver nogle pladser hvor varevogne kan holde eller at der bliver nogle pladser hvor de ikke må holde.

Bag grunden til dette forslag er at når der holder varevogne foran min altan kan man ikke se ud ~~da~~ da de spærre for vinduerne og der kommer ikke noget lys ind

Jane Petersen  
Vorrepartzen 7 st tv



FORSLAG TIL FORSKØNELSE  
AF LEGEPLADS.

EVENTUELT FLISER, HVOR  
DEN GAMLE SANDKASSE VAR,  
SÅ DER KAN STÅ, NOGLE BORDE/  
BÆNKE.

INDHENTET PRIS, FOR 21 KV  
FLISER 50x50, MED ANLÆG  
AF BELÆGNING, OG BORTKØRSEL  
AF AFFALD, ER DER EN  
2A PRIS PÅ OMKRING 20.000 KR.

SÆMTIDIG VEDLAGT OVERBLAG  
TIL BEPLANTNING, HVOR DET  
GAMLE HEGN, ER REVET NED,  
PRIS 2.950 KR. HOS GARTNER BALLE  
BEBØER MØDE 15 ~~SEP~~ - 1 - 20 24

Jette Jensen

MUNDTLIGT TILBUD

Svarum Olav.

Ganni Larsen Nr 12,

Kenneth Jensen Nr 12 1 EU

Birthe Schultz Nr. 11<sup>th</sup>.

Mai Britt Kistegaard



Beboermøde 15/1 - 2024

Forslag til ~~Park~~  
Parkerings som findes i  
andre afd.

J. L. — NR. 11  
V. K. — NR. 11

Eksempel fra Lundeparken vedlægges  
Forslaget kan beslattes på beboermødet.

## Til beboerne i afdeling 14, Lundeparken

23. marts 2021

# UR-Afstemning

## Parkeringsforhold Lundeparken

Parkeringsforholdene i Lundeparken er under pres pga. 2 nybyggerier i umiddelbar nærhed. I byggeperioden for byggerierne er der tale om mange firmabiler, der ellers er henvist til at parkere på Lundebjergvej, og når byggerierne er færdige (hvad det ene er tæt på at være) vil de alt for få tilhørende parkeringspladser gøre, at presset på vores p-pladser stiger endnu mere. Fx er der kun 35 p-pladser knyttet til vort nabobyggeri selv om der bygges 70 nye lejligheder. Dan (varmemesteren) bruger allerede nu urimeligt meget tid på at holde vore p-pladser fri for biler, der ikke har ærinde i vores afdeling eller tilhører vores beboere.

Kirppu og Risenvænget (bebyggelsen overfor Lundeparken) er også i gang med at etablere parkeringskontrol, hvorfor vi også er nødt til at 'opruste' for selv at kunne parkere på vores egne p-pladser!

Bestyrelsen foreslår derfor, at der laves aftale med Q-park om parkeringskontrol med følgende vilkår:

### **Der kommer P vagt i Lundeparken med start 26-04-2021**

Du vil kunne se regler for parkering på de opsatte skilte i afdelingen (som Q-park opsætter).

Du skal have en beboertilladelse til din bil (op til 2 stk. pr. lejemål). Tilladelsen får du ved at registrere din bil senest den **23. april 2021** hos boligselskabet på en af følgende måder:

- 1) Skriv en mail til boligkontoret [fab@fabfrederikssund.dk] og oplys dit navn, adresse og registreringsnummeret på din bil
- 2) Læg en seddel i postkassen Lundeparken 2, st. med dit navn, adresse og registreringsnummeret på din bil
- 3) Gæstekort kan afhentes på boligkontoret eller hos varmemesteren indenfor normal arbejdstid  
Alternativt kan e-park appen på din mobiltelefon anvendes.

### **Parkeringsregler:**

- Parkering kun tilladt med gyldig P-tilladelse (Gæstekort eller. alm. tilladelse)
- Tidsbegrænset parkering 1 time, P-skive påbudt
- Parkering kun tilladt i afmærket P-bås
- Kontinuerlig af- og pålæsning tilladt udenfor p-bås
- Parkering er ikke tilladt for køretøjer over 3.500kg totalvægt
- Parkering er ikke tilladt for campingvogne og trailere
- Gæsteparkering har en varighed på 24 timer

Forslaget er uden økonomiske omkostninger for beboerne, idet Q-park afholder udgifterne til opsætning af skilte, m.v.