



Frederikssund, den 9. januar 2026

AFDELINGSMØDE

AFD. 20 – VENTEVEJ AFHOLDES:

**Lørdag den 17. januar 2026 kl. 16.00 – 17.30 på Frederikssund Private
Realskole, Tværstræde 18, 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.
Der er ingen indkomne forslag.
9. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter. På valg er:
 - A. Valg af bestyrelsesmedlem
Allis Laursen – modtager ikke genvalg
 - B. Valg af suppleanter.
10. Overvej gerne: Hvorfor bor du i FAB?
11. 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 altid kan holde dig opdateret på FAB's hjemmeside

BERETNING 2024/2025

FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

Året er nu gået og vi har sagt farvel til 2025. Vi byder 2026 velkommen, som er FAB' 80-års jubilæumsår.

FAB blev stiftet den 7. februar 1946. Det fejrer vi den 6. juni 2026.

Vi har i enighed på formandsmøderne valgt at fortsætte afdelingsmøderne som sidste år. Senere har afdeling 4, 6 og 8 valgt at afholde møderne selv.

I år har afdeling 3 og 5 splittet deres afdelinger op. Så der i fremtiden kommer en bestyrelse for henholdsvis afd. 3 og afd. 5 det vil sige, at vi i 2026 vil have 11 afdelingsbestyrelser og 1 organisationsbestyrelse.

Hjemmesiden har fået ny en funktion, du kan tilmelde dig notifikationer for den eller de afdelinger du ønsker, så får du besked når der er nyheder.

Den 1. februar 2026 vil flere afdelinger gå over til individuel vandaflæsning, det er derfor vigtigt, at du som lejer holder øje med dit forbrug, enten i appen eller den mail du får tilsendt hver måned fra Ista.

Økonomi

På styringsdialogmødet med kommunen, får vi fortsat besked om, at vores henlæggelser er for lave, derfor har administrationen og organisationsbestyrelsen øget henlæggelserne. Vi har fortsat stor fokus på henlæggelserne og jeres økonomi.

Det budget jeres afdelingsbestyrelse er præsenteret for til budgetmødet, er også det, vi i organisationsbestyrelsen kan stå inde for.

Foreningen har i regnskabsåret 2024/2025 et overskud på 747.002 kr. Egenkapitalen er 33,5 mio. kr., hvilket er 1,2 mio. kr. mindre end året før. Dette skyldes en høj udbetaling til afdelingerne fra Dispositionsfonden. 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 fx det, I beslutter på afdelingsmøderne under forslag, der vil medføre en yderligere huslejestigning end den der evt. er besluttet i budgettet.

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

Som tidligere beskrevet er vores ejendomme 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.

Afdelingerne

Dispositionsfonden har i regnskabsåret givet tilskud på i alt 6,6 mio. 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.

Affald

Vi kan spare rigtig mange penge, hvis alle lejere sorterer affald korrekt, bruger de rigtige affaldsposer og lukker dem.

Man kan stadig hente grønne poser hos varmemesteren efter aftale.

Hent evt. appen. Perfect Waste eller find guiden på kommunens hjemmeside <https://www.frederikssund.dk/>.

De afdelinger der ikke har affaldssortering, får det i 2026.

De afdelinger der har storskrald, har vi i organisationsbestyrelsen anbefalet afdelingsbestyrelsen, at de nedlægges og der kommer anden form for affaldsrum. De store containere udgør en stor udgift, da de ikke bliver benyttet korrekt af lejerne, hvilket koster den enkelte afdeling dyrt. Da vi ikke kender beløbet, har vi ikke kunnet lægge det ind i budgettet.

Et godt sted at bo

Når vi sammenligner os med andre lejeboliger, er det stadig rigtigt 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.

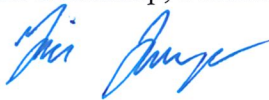
Vi er som lejere, sammen med personalet alle med til at gøre Frederikssund Andels Boligforening til et rigtigt godt sted at bo. Tak for det.

Tak for indsatsen

Til slut vil jeg takke afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen for et fint samarbejde, ligeledes vil jeg takke personalet for en stor indsats og et vellykket samarbejde.

Med venlig hilsen

Kira Svedstrup, Formand



FORMANDENS BERETNING FOR 2025

Formanden forespurgte ved årets markvandring, om der kunne gøres noget ved hækken ud til Ventevej, da udsynet ved udkørsel var meget ringe og efeuen ikke var det kønneste. Admin og OB foreslog, vi fik et tilbud hjem, men vi har lige fået nye vinduer, så vi sagde pænt nej til yderligere udgifter.

Formanden fik hjælp udefra til at rense hækken ved udkørslen.

Vi har fået ny varmemester og ny arbejdsgang, velkommen til Klaus.

Vandhanen nede ved skuret er blevet permanent lukket, da der er brud på vandrør under p pladsen, det vil blive dyrt at få det lavet og vi behøver ikke vand i den ende, der er masser af vandslanger, så vi kan nå hele vejen rundt.

Vi har fået P-båse og retningspile, så alle kører den rigtige vej ind og ud.

Affaldssortering: Farligt affald har vi desværre ikke fået skab til endnu, det gælder bla elpærer, batterier, småt elektronik, sprayflasker osv. læg det i gennemsigtige plastikposer og sæt det BAG METAL containerne, på det lille flisestykke. Husk for øvrigt, at sortere affaldet korrekt, så vi undgår eventuelle bøder.

Bestyrelsen vil gerne opfordre til, at I som beboere stiller op til bestyrelsen, for hvis vi ikke er mindst 3 i bestyrelsen, overgår arbejdet til administrationen og OB (hovedbestyrelsen) og vi mister al indflydelse på hvad der laves i afdelingen. Os der sidder lige nu kan ikke forventes vi har lysten til at blive ved til vi fraflytter eller værre.

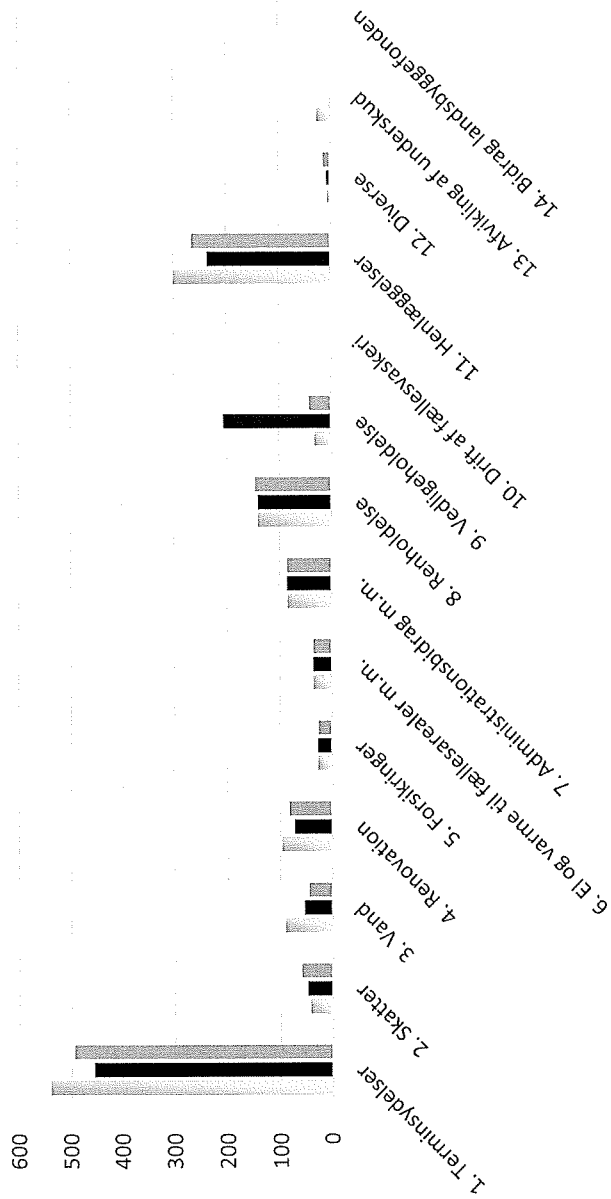
Vinter hilsen
Formanden
Kate Aastrup

Frederikssund Andelsboligforening

Afdeling 20 - Ventevej

Regnskab 2024/2025

1. Terminsydler
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 landsbygefonden



■ 24/25 ■ 22/23 ■ 23/24

	24/25	22/23	23/24
Samlede indtægter	1.401.256	1.389.516	1.399.795
Samlede udgifter	1.453.066	1.424.007	1.365.936
Resultat	-51.810	-34.491	33.859

DRIFTSBUDGET
for perioden 01.10.26-30.09.27

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

Afdeling 20
Ventevej

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1995	Antal lejemål	20 stk.	stk.	4 stk.
Bruttoareal m ²	Areal i boliglejemål	1.301 m ²	Areal i erhvervslejemål	m ²

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
ORDINÆRE UDGIFTER	2026-2027	2025-2026	
NETTOKAPITALUDGIFTER			
101 Prioritetsyd.(inkl..afv. prioriteter)	538.517	455.000	
101 Prioritetsyd.(inkl..afv. prioriteter)			
105 -rentesikring/afdragsbidrag			
Nettokapitaludgifter i alt	538.517	455.000	
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106 Ejendomsskatter	45.000	60.000	
107 Vandafgift	10.000	45.000	
109 Renovation	97.000	82.000	
110 Forsikring	30.000	26.000	
111.1 El og varme til fællesarealer	35.000	35.000	
111.2 Øvrige udg. ved kollektiv varmforsyning			
111.3 Fyringskontrol m.v.			
112.1 Adm.bidrag til selskabet 4.000 kr.pr.lejemål	84.000	81.480	
112.3 Bidrag til arbejdskapital	3.260	3.260	
113.1 A-indskud, byggef., BLF			
113.2 G-indskud, byggef., BLF kr.pr.m ²			
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	304.260	332.740	
VARIABLE UDGIFTER			
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	105.000	110.000	
114.2 Trappevask	40.000	40.000	
114.3 Funktionær boligindskud			
115 Almindelig vedligehold	30.000	35.000	
118.1 Drift af fællesvaskeri			
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
119.1 Kontingent, BL	3.500	3.268	
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000	1.000	
119.3 Advokat omkostninger	5.000	5.000	
119.4 Beboermøde m.m.	1.000	1.000	
119.8 Telefon	1.000	1.000	
VARIABLE UDGIFTER I ALT	186.500	196.268	

Afdeling 20, Ventevej

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
ORDINÆRE INDTÆGTER	2026-2027	2025-2026	
BOLIGAFGIFTER OG LEJER			
201.1 Beboelse	1.226.844	1.217.140	
201.2 Enkeltværelser			
201.3 Erhverv			
201.4 Døre og vinduer	119.988		
201.5 Kælderrum m.v.			
201.6 Garager/carporte/P-pladser/mc-skur	3.570	2.440	
201.7 Forbedringsarbejder	7.200	7.200	
201.8 Kollektiv råderet	17.000	17.000	
201.9 Merleje			
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)			
202.1 Renter	10.000	80.000	
202.2			
203.1 Drift af fællesvaskeri	0	0	
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift			
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
206.3 Afvikling af overskud			
ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.384.602	1.323.780	
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204 Driftssikring			
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT			
INDTÆGTER I ALT	1.384.602	1.323.780	
210 Nødvendig merindtægt	39.675	55.228	
NØDVENDIG INDTÆGT	1.424.277	1.379.008	

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	3,23	936	30,50	966,04	39.675
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

BUDGETFORUDSÆTNINGER					
Huslejestigning pr. 01.10.2026		30,50 kr.pr.m ² pr.år			
Afd. 20					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
1	2 vær.	53 m ²	135	5	8.081
2	2 vær.	55 m ²	140	2	3.355
3	2 vær.	57 m ²	145	2	3.477
4	2 vær.	68 m ²	173	2	4.147
5	2 vær.	71 m ²	180	1	2.165
6	2 vær.	72 m ²	183	1	2.196
7	2 vær.	73 m ²	186	1	2.226
8	2 vær.	74 m ²	188	2	4.513
9	2 vær.	77 m ²	196	2	4.696
10	2 vær.	79 m ²	201	2	4.818
				20	39.675