



Frederikssund, den 9. januar 2026

## **AFDELINGSMØDE**

### **AFD. 1, NØRREPARKEN AFHOLDES:**

**Søndag den 18. januar 2026 kl. 9.30 – 11.30 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.  
Se vedlagte.
9. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter. På valg er:
  - A. Valg af bestyrelsesmedlem  
Tina Danielsen – modtager 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

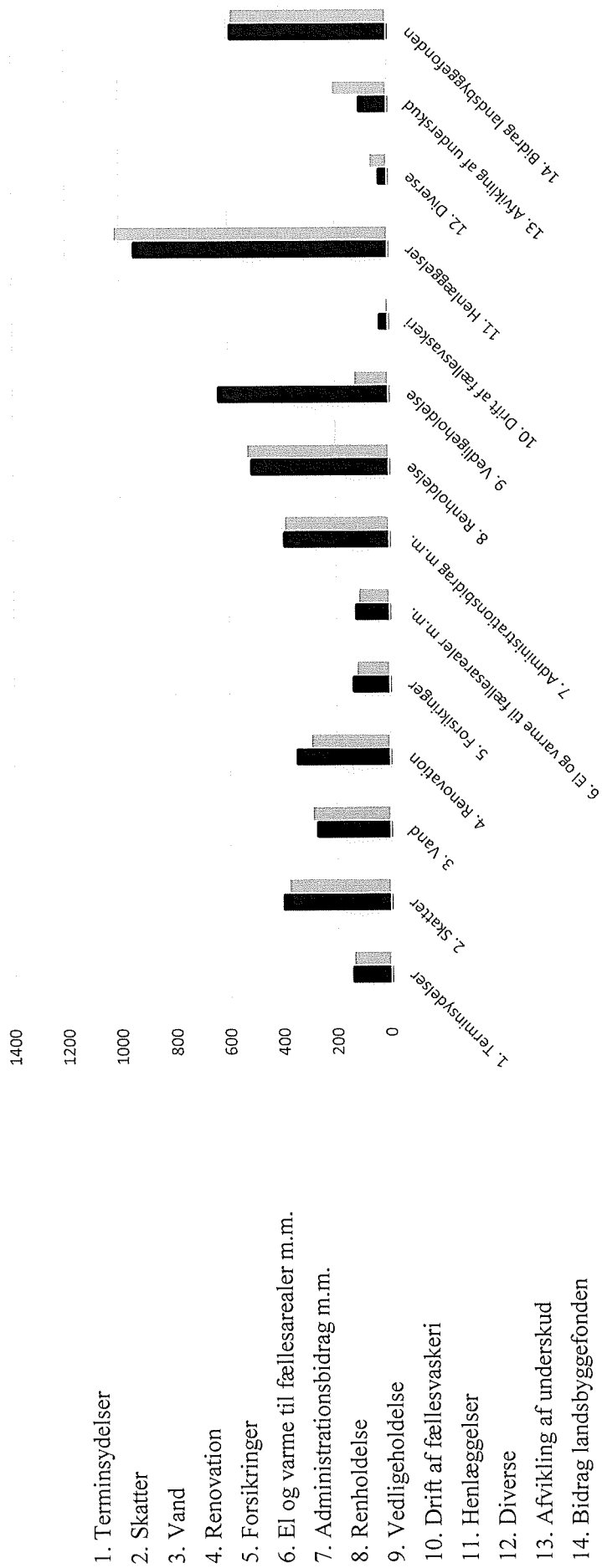
Kira Svedstrup, Formand



# FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

## Afd. 1 - Nørreparken

### Afd. 1 - Nørreparken



24/25 ■ 22/23 ▨ 23/24

	24/25	22/23	23/24
Samlede indtægter	5.695.065	5.831.506	5.044.345
Samlede udgifter	5.563.571	5.572.153	4.803.224
Overskud	131.494	259.353	241.121

**DRIFTSBUDGET**  
for perioden 01.10.26-30.09.27

**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

ORDINÆRE UDGIFTER	2026-2027	2025-2026
<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>		
101 Prioritetsyd.(inkl. afv. prioriteter)	138.150	138.150
105 -rentesikring/afdragsbidrag		
Nettokapitaludgifter i alt	138.150	138.150
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</b>		
106 Ejendomsskatter	450.000	400.000
107 Vandafgift	40.000	290.000
109 Renovation	317.802	300.000
110 Forsikring	130.000	125.000
111.1 El og varme til fællesarealer	105.000	105.000
111.2 Øvrige udg. ved kollektiv varmforsyning		
111.3 Fyringskontrol m.v.	10.000	10.000
112.1 Adm.bidrag til selskabet 4.000 kr.pr.lejemål	384.000	372.480
112.3 Bidrag til arbejdskpital 163 kr. pr. lejemål	15.648	15.648
113.1 A-indskud, byggef., BLF	57.000	57.000
113.2 G-indskud, byggef.	560.000	522.000
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT</b>	<b>2.069.450</b>	<b>2.197.128</b>
<b>VARIABLE UDGIFTER</b>		
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	500.000	535.000
114.2 Trappevask		
114.3 Funktionær boligindskud		
115 Almindelig vedligehold	105.000	130.000
118.1 Drift af fællesvaskeri	40.000	40.000
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler		
119.1 Kontingent, BL	16.000	16.000
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000	3.000
119.3 Ekstern bistand	10.000	20.000
119.4 Beboermøde m.m.	5.000	5.000
119.8 Telefon	1.500	1.500
<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>680.500</b>	<b>750.500</b>



Afdeling 1, Nørreparken

	DRIFTSBUDGETTER	
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>	2026-2027	2025-2026
<b>BOLIGAFGIFTER OG LEJER</b>		
201.1 Beboelse	4.686.025	4.867.592
201.2 Enkeltværelser		
201.3 Erhverv, antenne		
201.4		
201.5 Kælderrum m.v.	13.800	13.800
201.5 Kælderrum m.v. (8*50)*12		
201.6 Mc-skur (11*50)*12		
201.7 Garager / Carporte	6.625	6.625
201.8 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)	10.000	85.000
201.9 Merleje		
202.1 Renter	100.000	235.000
202.2		
203.1 Drift af fællesvaskeri	0	0
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift		
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler		
203.6 Afvikling af overskud	45.000	
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	4.861.450	5.208.017
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>		
204 Driftssikring		
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	0	0
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	4.861.450	5.208.017
210 Nødvendig merindtægt	266.650	99.639
<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	5.128.100	5.307.656

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	5,69	675,61	38,44	714,05	266.650
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

### BUDGETFORUDSÆTNINGER

Huslejestigning pr. 01.10.2026		38,44 kr.pr.m <sup>2</sup> pr.år			
Afd. 1					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
0	2 vær.	58 m <sup>2</sup>	186	1	2.230
1	3 vær.	68 m <sup>2</sup>	218	36	94.112
2	3 vær.	70 m <sup>2</sup>	224	22	59.204
3	4 vær.	78 m <sup>2</sup>	250	36	107.952
4	4 vær.	82 m <sup>2</sup>	263	1	3.152
				96	266.650

FAB Beboermøde d.18.1.2026.

Punkt 8 indkomne forslag.

Angående rullen I vaskeriet I nr. 4-5- 6

Nu har jeg boet her i nr 6 i 3 år,og rullen I Vaskeriet har ikke virket I de 3 år og sikkert længere.

Er det ikke muligt at få den rulle enten skiftet ud eller repareret???Det kan ikke være meningen at vi skal gå over I en anden blok og vaskeri for at rulle,som jeg fik besked på vi kan gøre på et tidligere Beboermøde. Der må være plads på Budgettet til at får den rulle enten repareret eller udskiftet.

Det er sikkert fejlbetjening af rullen der er årsag til den er gået itu og ude af funktion?

Så en der er lige så nem at betjene som den

I nr. 1-2-3.vil sikkert være et stort ønske fra andre end mig.

Venligst Hanne Rothgardt

Nørreparken 6.st.tv.

FORSLAG:

VI MÅ SO ERKENDE AT DER IKKE ER

PARKERINGS PLADSEER NOG

SÅ DERFOR ER FORSLAGET AT DER BLIVER LAVET

NOGLE UD FOR OPGANG 5-16 PÅ GRÆSET. EVT

SITÅ PLADSEER OG PARKERINGS VAGT.

JENS OG ANNE

LORENTZEN

Beboermøde

18/1 - 2026

## Forslag om Q-park

Ønske om Q-Park da flere af  
vore nye beboere også har biler.  
Det presser os endnu mere, når så  
at Falkenborgvej så bruger flere af  
vores P-pladser foran blok 7-9.

Desuden er der ofte nogle fra Nørresønder  
/ Falkenborgvej der også benytter dem  
ved Nr. 11-12.

MVH

Afdelings Bestyrelsen

Frederikssund den 31.12.2025

## Forslag til afdelingsmødet i FAB – Nørreparken den 18.1.26

Nedenstående forslag repræsenteres af May-Britt Bøttcher, Nørreparken 2, 2.tv., idet undertegnede ikke kan fremlægge forslaget pga. arbejde. Hun, May-Britt Bøttcher har hermed også fuldmagt til at stemme på indkomne forslag samt evt. øvrige forslag der måtte komme til afstemning.

Hermed fremsættes ønske om opsætning af ladeløsning til Elbil, således ladning muliggøres, når man befinder sig i sit hjem. Undertegnede ønsker en fælles løsning med f.eks. 2-4 lader, alternativt ønske om en privat finansieret løsning, men således kun til eget brug og med en enkelt ladestander.

Forbindelsen ønskes etableret ved gavlen ud for nummer 3, hvor der er nem forbindelse til kælderen.

Vedlagt er en orienterende artikel fra FDM.

*Vedlægges ikke.  
Se FDM's hjemmeside*

Venlig hilsen



Annemette Andersen

Nørreparken 3, 3.tv.