



Frederikssund, den 21. januar 2026

AFDELINGSMØDE

AFD. 13 - KOCKSVEJ AFHOLDES:

**Lørdag den 31. januar 2026 kl. 17.30 – 19.00 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 formand
Steen Sørensen – modtager genvalg
 - B. Valg af bestyrelsesmedlem
Bjørn Bjørnsson – modtager genvalg
 - C. 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 er 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 Andelsboligforening
Afdeling 13 - Kocksvej
Regnskab 2024/2025

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



■ 24/25 ■ 22/23 ■ 23/24

	24/25	22/23	23/24
Samlede indtægter	6.943.106	6.260.457	6.395.408
Samlede udgifter	6.934.582	5.947.710	6.033.624
Resultat	8.524	312.747	361.784

DRIFTSBUDGET
for perioden 01.10.26-30.09.27

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

Afdeling 13
Kocksvej 15

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1978	Antal lejemål	90 stk.	stk.	13 stk.
Bruttoareal m ²	Areal i boliglejemål	5.932 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)	2.012.000	2.012.000	
105 -rentesikring/afdragsbidrag			
Nettokapitaludgifter i alt	2.012.000	2.012.000	
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106 Ejendomsskatter	260.000	235.000	
107 Vandafgift	50.000	375.000	
109 Renovation	280.315	250.000	
110 Forsikring	135.000	120.000	
111.1 El og varme til fællesarealer	155.000	160.000	
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	372.000	360.840	
112.3 Bidrag til arbejdskapital	14.670	14.670	
113.1 A-indskud, byggef., BLF			
113.2 G-indskud, byggef., BLF kr.pr.m ²			
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	1.276.985	1.525.510	
VARIABLE UDGIFTER			
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	520.000	500.000	
114.2 Trappevask	10.000	10.000	
114.3 Funktionær boligindskud			
115 Almindelig vedligehold	200.000	200.000	
118.1 Drift af fællesvaskeri	40.000	40.000	
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler	5.000	5.000	
119.1 Kontingent, BL	16.000	14.704	
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb			
119.3 Advokat omkostninger	10.000	40.000	
119.4 Beboermøde m.m.	5.000	5.000	
119.8 Telefon	1.500	1.500	
VARIABLE UDGIFTER I ALT	807.500	816.204	

Afdeling 13, Kocksvej 15

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
ORDINÆRE INDTÆGTER	2026-2027	2025-2026	
BOLIGAFGIFTER OG LEJER			
201.1 Beboelse	5.489.544	5.781.210	
201.2 Enkeltværelser			
201.3 Erhverv, antenne			
201.5 Kælderrum m.v.			
201.6 Garager/carporte/P-pladser/mc-skur	27.125	27.125	
201.7 Forbedringsarbejder			
201.8 Særlig forhøjelse (køkken og bad)	105.000	95.000	
201.9 Merleje			
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)			
202.1 Renter	100.000	300.000	
202.2			
203.1 Drift af fællesvaskeri	105.000	100.000	
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift			
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler	5.000	5.000	
206.3 Afvikling af overskud	180.000	185.963	
ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	6.011.669	6.494.298	
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204 Driftssikring			
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT			
INDTÆGTER I ALT	6.011.669	6.494.298	
210 Nødvendig merindtægt	294.816	79.416	
NØDVENDIG INDTÆGT	6.306.485	6.573.714	

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	5,37	975	49,70	1.024,28	294.806
		Nugældende leje pr. mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

BUDGETFORUDSÆTNINGER

Huslejestigning pr. 01.10.2026		49,70 kr.pr.m ² pr.år			
Afd. 13					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
1	1 vær.	27,796 m ²	115	6	8.289
2	1 vær.	48,110 m ²	199	4	9.564
3	2 vær.	57,394 m ²	238	16	45.639
4	2 vær.	63,325 m ²	262	28	88.122
5	2 vær.	64,015 m ²	265	2	6.363
6	3 vær.	77,225 m ²	320	2	7.676
7	3 vær.	77,539 m ²	321	22	84.780
8	4 vær.	89,284 m ²	370	10	44.374
				90	294.806

Der stilles forslag om nedlæggelse af storskraldsområdet på Kocksvej.

Dette skyldes bl.a. at der er blevet varslet bøder på ca. 10.000,00 kr. pr. tømning, hvis der er sorteret forkert.

Fra sommer er der krav om affaldssortering, hvilket vil gøre pladsen overflødig. Samtidig giver denne løsning plads til de mange nye containere, vil skal have til sorteringen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Frederikssund, den 14/01-2026

Der stilles forslag om etablering af en ladestander til to p-pladser på Kocksvej, da der er kommet et par forespørgsler på dette.

Den kan evt. etableres i enden af parkeringspladsen ved storskraldsområdet.

Vi har modtaget tilbud om gratis etablering.

Med venlig hilsen,

Steen Sørensen