



Frederikssund, den 21. januar 2026

# **AFDELINGSMØDE**

## **AFD. 14 – LUNDEPARKEN**

### **AFHOLDES:**

**Lørdag den 31. januar 2026 kl. 12.30 – 14.30 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 formand  
Merete Sterll – modtager genvalg
  - B. Valg af bestyrelsesmedlemmer  
Valg af et bestyrelsesmedlem
  - 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 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**

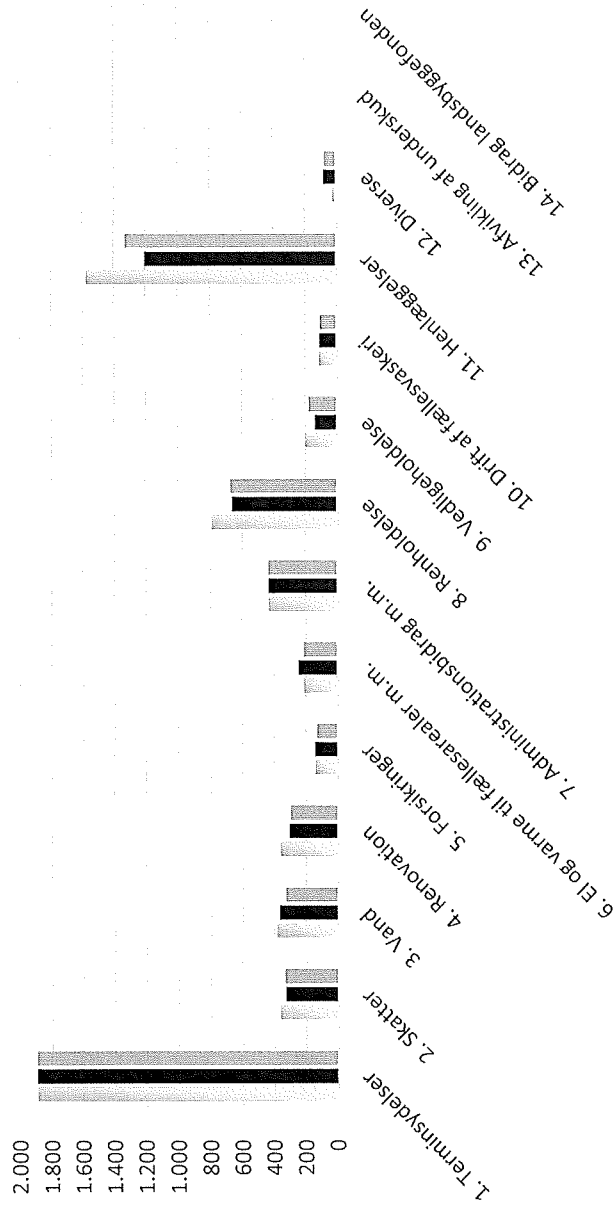
Til slut vil jeg takke afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen for et fint samarbejde, ligeledes vil jeg takke personalet for en stor indsats og et vellykket samarbejde.

Med venlig hilsen

Kira Svedstrup, Formand



Frederikssund Andelsboligforening  
 Afdelin14 - Lundeparken  
 Regnskab 2024/2025



1. Terminusydelser

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	6.800.252	6.248.714	6.573.195
Samlede udgifter	6.827.443	6.302.423	6.362.407
Resultat	-27.191	-53.709	210.788

**DRIFTSBUDGET**  
for perioden 01.10.26-30.09.27

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

**Afdeling 14**  
**Lundeparken**

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1981	Antal lejemål	102 stk.	2 stk.	15 stk.
Bruttoareal m <sup>2</sup>	Areal i boliglejemål	6.870 m <sup>2</sup>	Areal i erhvervslejemål	m <sup>2</sup>

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>	2026-2027	2025-2026	
<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>			
101 Prioritetsyd.(inkl. afv. prioriteter)	1.893.202	1.893.202	
105 -rentesikring/afdragsbidrag			
Nettokapitaludgifter i alt	1.893.202	1.893.202	
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</b>			
106 Ejendomsskatter	365.000	335.000	
107 Vandafgift	385.000	325.000	
109 Renovation	349.000	295.000	
110 Forsikring	140.000	130.000	
111.1 El og varme til fællesarealer	205.000	205.000	
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	428.000	415.160	
112.3 Bidrag til arbejdskapital	16.626	16.626	
113.1 A-indskud, byggef., BLF			
113.2 G-indskud, byggef., BLF kr.pr.m <sup>2</sup>			
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT</b>	1.898.626	1.731.786	
<b>VARIABLE UDGIFTER</b>			
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	540.000	530.000	
114.2 Trappevask	130.000	130.000	
114.3 Funktionær boligindskud			
115 Almindelig vedligehold	150.000	150.000	
118.1 Drift af fællesvaskeri	90.000	90.000	
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler	10.000	10.000	
119.1 Kontingent, BL	18.000	16.664	
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.000	5.000	
119.3 Advokat omkostninger	10.000	25.000	
119.4 Beboermøde m.m.	3.000	3.000	
119.75 Bolignetværk	153.276	153.276	
119.8 Telefon	1.500	1.500	
<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	1.110.776	1.114.440	



Afdeling 14, Lundeparken

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>	2026-2027	2025-2026	
<b>BOLIGAFGIFTER OG LEJER</b>			
201.1 Beboelse	5.800.413	5.660.480	
201.110 Flisebelægning (slut 2045)	56.304		
201.3 Erhverv	70.000	70.000	
201.4 Døre	76.252	76.252	
201.5 Kælderrum			
201.6 Garager/carporte/P-pladser/mc-skur	31.500	31.500	
201.7 Forbedringsarbejder (Bolignetværk)			
201.8 Særlig forhøjelse (køkken og bad)	30.000	27.987	
201.9 Merleje (Bolignetværk)	153.276	153.276	
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)			
202.1 Renter	70.000	210.000	
202.2			
203.1 Drift af fællesvaskeri	90.000		
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift			
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler	5.000	5.000	
203.6 Afvikling af overskud	125.000	350.000	
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>6.507.745</b>	<b>6.584.495</b>	
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>			
204 Driftssikring			
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>			
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>6.507.745</b>	<b>6.584.495</b>	
210 Nødvendig merindtægt	364.859	139.933	
<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>6.872.604</b>	<b>6.724.428</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	6,29	824	53,11	877,05	364.867
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

<b>BUDGETFORUDSÆTNINGER</b>					
Huslejestigning pr. 01.10.2026		53,11 kr.pr.m <sup>2</sup> pr.år			
Afd. 14					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
1	1 vær.	40,67 m <sup>2</sup>	180	14	30.239
2	2 vær.	56,86 m <sup>2</sup>	252	14	42.277
3	2 vær.	63,72 m <sup>2</sup>	282	30	101.523
4	2 vær.	65,44 m <sup>2</sup>	290	6	20.853
5	3 vær.	78,92 m <sup>2</sup>	349	4	16.765
6	3 vær.	80,88 m <sup>2</sup>	358	24	103.091
7	4 vær.	94,37 m <sup>2</sup>	418	10	50.119
				102	364.867

## Forslag til beboermøde fra afdelingsbestyrelsen Lundeparken den 12. januar 2026

Bestyrelsen foreslår at vi får ændret beløbende på lån til nyt køkken og bad.

Omkostningerne er steget og for at imødekomme dette vil vi foreslå nedenstående ændring af beløbende.

Takst for lån til forbedring af køkken ændres fra kr. 50,000 til Kr. 80.000

Takst for lån til forbedring af bad ændres fra kr. 50.000 til Kr. 80.000

FAB-afdelingsbestyrelse Lundeparken samt Organisationsbestyrelsen.

Underskrift

  
Gerd Espenhaim Bøwig

Underskrift



Merete Sterll

Organisationsbestyrelsen

## Forslag til beboermøde fra afdelingsbestyrelsen d. 12. januar 2026

Der er indhentet 4 tilbud i alt

Alle priser er incl. moms

TILBUD 1		TILBUD 2 OG 3		TILBUD 4	
Elektrolux beskrivelse	Pris	Miele beskrivelse	Pris	Nortec	Pris
3 stk. 8 kg		5 stk. 8 kg		5 stk. 8 kg	
2 stk. 7 kg		3 stk. tørretumbler 14 kg - m/varmepumpe		5 stk. sæbedoseringsprint	
3 stk tørretumbler m/ varmepumpe 14 kg		Vaskeridemo		5 print f/intelligent kommunikation	
3 stk. sokler		Instruktions skilte		3 stk. tørretumbler m/aftræk	
2 stk. sokler		Velkomstbrev med kode til brik og app		montering og tilslutning	
1 stk. Vision betalingssystem		til alle lejemaal - betalingsmonitor			
3 stk. lev/mont, test og programmering		MieleLogic betalingsmonitor opsættes			
1 stk. projekt rabat					
<b>Tilbud 2 8/12 2025</b>					
som ovenfor bare tørretumbler m/aftræk			<b>470.000,00</b>		<b>325.625,00</b>
<b>Serviceaftale pr. år</b>					
1 stk. totalservice incl. moms alle maskine	<b>20.195,50</b>	<b>Tilbud 3</b>		Som ovenfor - tørretumbler m/	
Ekstra udgifter se nedenfor med. Rødt	<b>13.125,00</b>	Som ovenfor - tørretumbler bare med aftræk		varmepumpe kr. 105.000,00	<b>430.625,00</b>
		Lejeaftale betalingsmonitor efter 48 mdr. pr.år		Serviceaftale pr. år	<b>18.000,00</b>
		Serviceeftersyn pr. år for alle maskiner		tilbagekøb af vaskemaskine nr. 3	<b>-37.500,00</b>

## ELEKTROLUX.

Hertil mine notaer fra møde d. 22/5 2025 sammen med Børge og Thomas fra Elektrolux

El-tavlen var ok - eksisterende udluftninger 2 stk. i vægge laves om til fugtstyret ventilation ca. kr. 5000,00 pr. stk.incl. moms

Der er ikke sæbeautomater med i tilbudder pr. ca. kr. 875,00 pr. maskine incl. moms x 5 kr. 4.375,00

De er 3 filter i tørretumblerne er med i serviceaftale, varmemesteren skal ikke rense dem. 2 stk. filter skal beboerne selv rense efter brug hver gang

10 filter er gratis om året, hver filter holder til ca. 250-300 start pr. år

Hvis der skal være automatisk sæbe skal der være et stålskab som er aflåset,

Hver tørretumbler afgiver 4,8 l vand pr. tørring til kloak. Der skal indhentes tilbud på kloakfløb til tørretumblerne - Se under generelt

Tøjet skal lufte i 5 min når det er færdig for at restfugtigheden kan fordampe

Afløb fra tørretumblerne kræver en pumpe til kloak, vandet siver stille fra tørrertumblerne under tørrings forløb Sådan en pumpe er ikke med i

tilbudet ca. pris. Kr. 3750,00 incl. moms

*Det skulle være nok med en sokkel til vaskemaskiner og den der står kunne bruges  
Der bliver sat EDB op på væggen til booking  
De gamle maskiner nedtaget og bortskaffes.*

### **MIELE:**

Sæbeanlæg tilbydes gratis ved oprettelse af nyt vaskeri i 48 mdr. herefter lejes det for 687,50 pr. mdr.

Ved brug af Miele vaskemiddel bindes kalken til vandet på grund af stor mængde komplekse bindemidler. Det giver længere levetid på vaskemaskinerne  
El-tavlen var også ok i det er tilfælde.

Miele står for afmontering og bortskaffelse af eksisterende maskine og betalingssystem er med i tilbuddet

Mieles vaskemiddel/skyllemiddel skal være aflåst, derfor bliver det installeret i varmemesterens vaskeskab ved siden af toiletet og der føres i slanger ud gennem væggen og over døren hen til vaskemaskinerne

Miele mener der er aftræk nok i vaskeriet pt, vil blive tjekket efter ca. ½ år.

### **Nortec:**

Demonterer og bortskaffer eksisterende maskiner. Montering af nye maskiner

Sæbeautomat er gratis så længe sæben købes hos Nortec Ultimavt

Herudover ikke mange informationer om maskinerne.

### **Generelt:**

Vaskemaskiner fra Elektrolux og Miele vejer tøj og tager vand efter vægten.

Sæbeautomat sørger for den mængde sæbe som er nødvendigt og ikke andet, Skyllemiddel kan fravælges. Sæbe/skyllemiddel er uden parfume

Centrifugen vil blive fjernet da de nye maskiner centrifugerer tøjet bedre end de nuværende

Vaskemaskinernes plads ændres ikke, de nye får samme plads som nu.

### **Tørretumblerne - her er 2 muligheder:**

1: Vælges der med aftræk kommer de til at stå hvor de nuværende står, her er både el og aftræk allerede

2: Vælges varmepumpe på nuværende plads vil det kræve, at der laves en afløbsbrønd som der foreligger et tilbud på på kr. 28.325,00

Det er ikke muligt at flytte tørretumblerne hen til vaskemaskiner hvor der allerede er et afløb. Pladsen vil blive for trang.

Bestående vaskemaskiners alder:

Vaskemaskine nr. 1 er fra år 2021

Vaskemaskine nr. 2 er fra år 2017

Vaskemaskine nr. 3 er fra år 2022

Vaskemaskine nr. 4 er fra år 2019

Vaskemaskine nr. 5 er fra år 2020

- Tørretumbler nr. 6 er fra år. 2012
- Tørretumbler nr. 7 er fra år 2006
- Tørretumbler nr. 8 er fra år. 2006

FAB afdelingsbestyrelsen Lunderparken samt Organisationsbestyrelsen.

Underskrift

  
Gerd Espenhain Bøwig

Underskrift

  
Merete Sterll

Forslag til beboermødet den 31. januar 2026 i afd. 14, Lundeparken.

### **Nye maskiner til vaskeriet.**

Bestyrelsen har indhentet 4 tilbud på nye maskiner til vaskeriet (se vedhæftede).

### **PROJEKT:**

Alle maskiner i vaskeriet udskiftes. Der er følgende muligheder:

- 5 vaskemaskiner og 3 tørretumbler med aftræk
- 5 vaskemaskiner og 3 tørretumbler med varmepumpe
- Særskilt sæbeanlæg til alle tilbud.

### **ØKONOMI:**

#### **Elektrolux:**

#### **Forslag 1**

5 vaskemaskiner og 3 tørretumbler med aftræk og sæbeanlæg vil alt koste ca. 435.000,- kr. Beløbet kan lånes af Dispositionsfonden til 1% + diskontoen, hvilket i alt svarer til 2,6%. Over 15 år bliver de samlede udgifter således 625.000,- kr.

Herudover vil der være en årlig service aftale til 20.200,- kr. som vil blive pålagt afdelingens budget fra 2027 og frem.

Der optages et fast forrentet lån i 15 år.

Den årlige ydelse forventes at udgøre 41.670,- kr.

#### **HUSLEJESTIGNING:**

Ovennævnte vil give en huslejestigning på:

**35,- kr. pr. leje pr. måned.**

#### **Forslag 2**

5 vaskemaskiner og 3 tørretumbler med varmepumpe og sæbeanlæg vil alt koste ca. 560.000,- kr. Beløbet kan lånes af Dispositionsfonden til 1% + diskontoen, hvilket i alt svarer til 2,6%. Over 15 år bliver de samlede udgifter således 802.000,- kr.

Herudover vil der være en årlig service aftale til 20.200,- kr. som vil blive pålagt afdelingens budget fra 2027 og frem.

Der optages et fast forrentet lån i 15 år.

Den årlige ydelse forventes at udgøre 53.470,- kr.

### **HUSLEJESTIGNING:**

Ovennævnte vil give en huslejestigning på:

**44,- kr. pr. leje pr. måned.**

### **Miele:**

#### **Forslag 1**

5 vaskemaskiner og 3 tørretumbler med aftræk og sæbeanlæg vil alt koste ca. 330.000,- kr. Beløbet kan lånes af Dispositionsfonden til 1% + diskontoen, hvilket i alt svarer til 2,6%. Over 15 år bliver de samlede udgifter således 475.000,- kr.

Herudover vil der efter 48 måneder være en lejeaftale på 8.250,- kr. som vil blive pålagt afdelingens budget fra 2028 og frem. Fra 2027 vil afdelingens budget blive pålagt 12.950,- kr. til serviceaftale.

Der optages et fast forrentet lån i 15 år.

Den årlige ydelse forventes at udgøre 31.670,- kr.

### **HUSLEJESTIGNING:**

Ovennævnte vil give en huslejestigning på:

**26,- kr. pr. leje pr. måned.**

#### **Forslag 2:**

5 vaskemaskiner og 3 tørretumbler med varmepumpe og sæbeanlæg vil alt koste ca. 505.000,- kr. Beløbet kan lånes af Dispositionsfonden til 1% + diskontoen, hvilket i alt svarer til 2,6%. Over 15 år bliver de samlede udgifter således 725.000,- kr.

Herudover vil der efter 48 måneder være en lejeaftale på 8.250,- kr. som vil blive pålagt afdelingens budget fra 2028 og frem. Fra 2027 vil afdelingens budget blive pålagt 12.950,- kr. til serviceaftale.

Der optages et fast forrentet lån i 15 år.

Den årlige ydelse forventes at udgøre 48.335,- kr.

### **HUSLEJESTIGNING:**

Ovennævnte vil give en huslejestigning på:

**40,- kr. pr. leje pr. måned.**

### **Nortec:**

#### **Forslag 1:**

5 vaskemaskiner og 3 tørretumbler med aftræk og sæbeanlæg vil alt koste ca. 330.000,- kr. Beløbet kan lånes af Dispositionsfonden til 1% + diskontoen, hvilket i alt svarer til 2,6%. Over 15 år bliver de samlede udgifter således 475.000,- kr.

Herudover afdelingens budget blive pålagt 18.000,- kr. til serviceaftale fra 2027 og frem.

Der optages et fast forrentet lån i 15 år.

Den årlige ydelse forventes at udgøre 31.670,- kr.

### **HUSLEJESTIGNING:**

Ovennævnte vil give en huslejestigning på:

**26,- kr. pr. leje pr. måned.**

#### **Forslag 2:**

5 vaskemaskiner og 3 tørretumbler med varmepumpe og sæbeanlæg vil alt koste ca. 465.000,- kr. Beløbet kan lånes af Dispositionsfonden til 1% + diskontoen, hvilket i alt svarer til 2,6%. Over 15 år bliver de samlede udgifter således 670.000,- kr.

Herudover afdelingens budget blive pålagt 18.000,- kr. til serviceaftale fra 2027 og frem.

Der optages et fast forrentet lån i 15 år.

Den årlige ydelse forventes at udgøre 44.670,- kr.

### **HUSLEJESTIGNING:**

Ovennævnte vil give en huslejestigning på:

**37,- kr. pr. leje pr. måned.**