



Frederikssund, den 9. januar 2026

# **AFDELINGSMØDE**

## **AFD. 3 FALKENBORGHUS**

### **AFHOLDES:**

**Lørdag den 17. januar 2026 kl. 14.00 – 15.30 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  
Gitte Hansen – modtager genvalg
  - B. Valg af bestyrelsesmedlem  
Annette Andersen – 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.

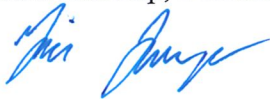
Vi er som lejere, sammen med personalet alle med til at gøre Frederikssund Andels Boligforening til et rigtigt godt sted at bo. Tak for det.

**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



# Bestyrelsens beretning for afdeling 3 – Falkenborghus

## For året 2025

### Indledning:

Året 2025 har været et år med rigtig mange gode initiativer og begivenheder i afdelingen.

Året 2025 har desværre også budt på både store og små opgaver og udfordringer.

---

### Gode begivenheder:

Vi har haft den store glæde, at en del beboere er begyndt at mødes i Haven. Vi mødes hver fredag kl. 16.00 til hyggeligt samvær, og alle beboere er selvfølgelig velkomne. Nu hvor det er blevet koldt, er vi flyttet ind i Glasburet Nørresvinget 6.

Vi har holdt en grill fest i Haven her i sommer, og i november måned holdt vi en Julefrokost i Selskabslokalet. Begge arrangementer var en kæmpe succes.

Alle disse gode ting har gjort, at vi har fået et rigtig godt sammenhold i afdelingen.

---

### Ny varmemester:

Fra den 1. maj 2025 fik vi en ny varmemester som hedder Klaus Andersen, som vi er meget glade for. Klaus er i afdelingen onsdag eftermiddag fra kl. 12 – 15 og torsdag fra kl. 7 – 15, samtidig har vi også fået Jacob. Jacob er her om torsdagen fra 7 – 15, hvor han passer det udendørs område, og det gør han rigtigt godt.

## **Opgaver og udfordringer:**

Vi vil her nævne nogle af de opgaver og udfordringer, vi stadig har i afdelingen.

Der er problemer med radiatorerne, i mange af vores lejligheder.

Der er en dårlig rådden lugt af kloak på vores badeværelser.

Vi har problemer med vand i kælderen og kælderrum, når det regner meget, og der kommer vand ind gennem væggen i tørrerummet ved siden af vaskerummet.

I rummet med tørretumbleren og rullen løber der vand ud på gulvet inde fra krybekælderen.

I mange af vores lejligheder, er der store problemer fugt og skimmelsvamp.

-----

Bestyrelsen har holdt flere møder med Organisationsbestyrelsen og Administrationen, omkring problemerne i Falkenborghus.

En udbedring af de nævnte problemer, vil betyde store udgifter, men der skal findes en løsning på problemerne. Vores ejendom har det ikke så godt.

Vi ønsker alle, at Falkenborghus igen skal være et godt sted at bo for alle os beboere.

---

## **Afslutning:**

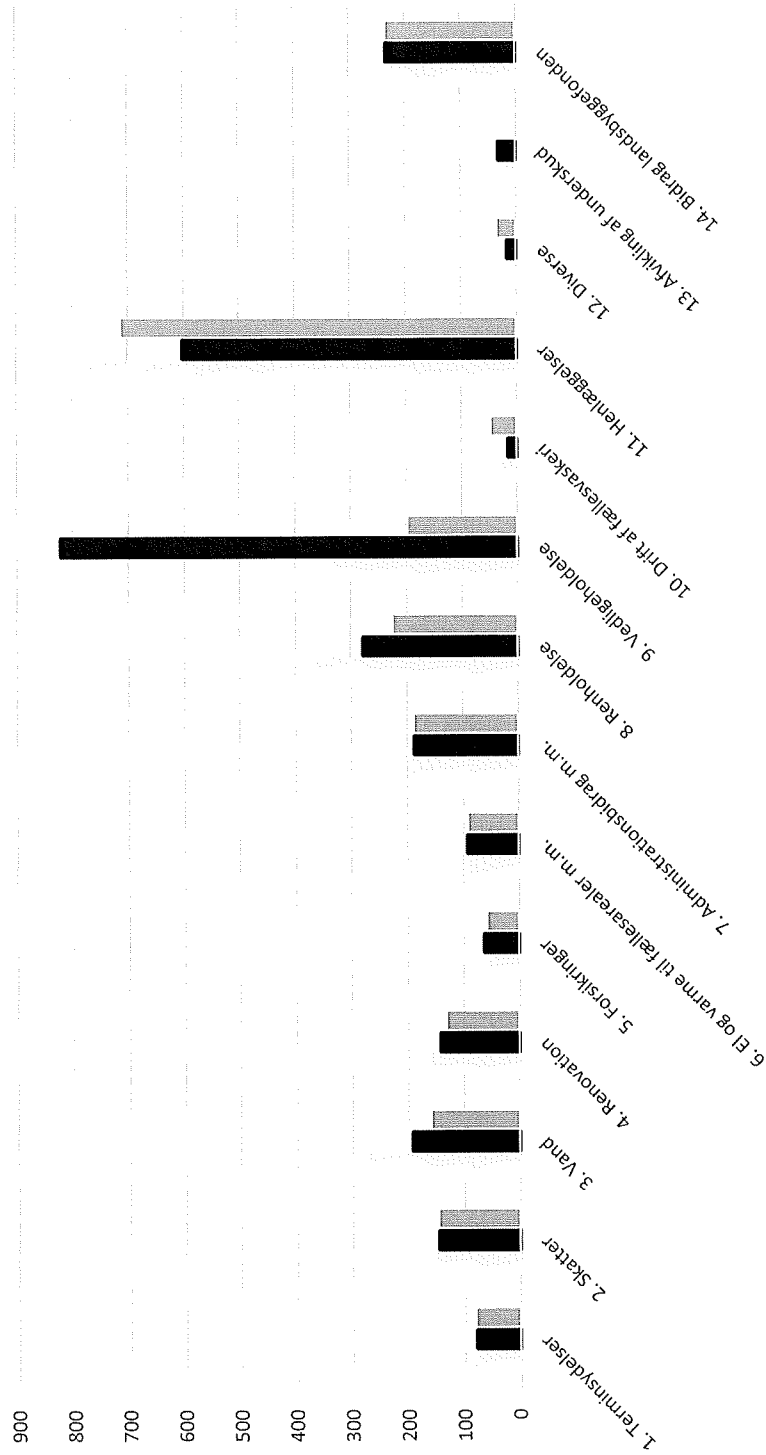
Til slut vil vi sige tak til alle beboerne i afd. 3, for den store opbakning vi har fået i vores arbejde som bestyrelse. Vi vil også takke Organisationsbestyrelsen og Administrationen for et godt samarbejde, og vi håber selvfølgelig det vil fortsætte fremover.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for afdeling 3

# FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

## Afd. 3 - Falkenborghus



24/25 ■ 22/23 ■ 23/24

|                   | 24/25     | 22/23     | 22/24     |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Samlede indtægter | 2.756.745 | 4.500.117 | 2.809.815 |
| Samlede udgifter  | 3.068.178 | 4.644.412 | 2.809.815 |
| Underskud         | -311.433  | -144.295  | 0         |

1. Terminsydelsler

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

Samlede indtægter

Samlede udgifter

Underskud

**DRIFTSBUDGET**  
for perioden 01.10.26-30.09.27

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

**Afdeling 3**  
**Falkenborgvej 2-6 og Nørresvinget 2-6**

|                            |                      |         |                         |                |
|----------------------------|----------------------|---------|-------------------------|----------------|
|                            |                      | Boliger | Erhverv                 | Garager        |
| Ibrugtagningsår 1955       | Antal lejemål        | 45 stk. | stk.                    | 3 stk.         |
| Bruttoareal m <sup>2</sup> | Areal i boliglejemål | 2.944   | 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)           | 78.000                  | 78.000                      |          |
| 105 -rentesikring/afdragsbidrag                     |                         |                             |          |
| Nettokapitaludgifter i alt                          | 78.000                  | 78.000                      |          |
| <b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</b>           |                         |                             |          |
| 106 Ejendomsskatter                                 | 160.000                 | 150.000                     |          |
| 107 Vandafgift                                      | 50.000                  | 160.000                     |          |
| 109 Renovation                                      | 152.022                 | 130.000                     |          |
| 110 Forsikring                                      | 60.000                  | 60.000                      |          |
| 111.1 El og varme til fællesarealer                 | 90.000                  | 85.000                      |          |
| 111.2 Øvrige udg. ved kollektiv varmforsyning       |                         |                             |          |
| 111.3 Fyringskontrol m.v.                           | 5.000                   | 5.000                       |          |
| 112.1 Adm.bidrag til selskabet 4.000 kr.pr.lejemål  | 184.000                 | 178.400                     |          |
| 112.3 Bidrag til arbejdskapital 163 kr. pr. lejemål | 7.335                   | 7.335                       |          |
| 113.1 A-indskud, byggef., BLF                       | 10.000                  | 10.000                      |          |
| 113.2 G-indskud, byggef.                            | 240.000                 | 222.000                     |          |
| <b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT</b>     | <b>958.357</b>          | <b>1.007.735</b>            |          |
| <b>VARIABLE UDGIFTER</b>                            |                         |                             |          |
| 114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger          | 300.000                 | 220.000                     |          |
| 114.2 Trappevask                                    | 40.000                  | 60.000                      |          |
| 114.3 Funktionær boligindskud                       | 0                       | 0                           |          |
| 115 Almindelig vedligehold                          | 150.000                 | 150.000                     |          |
| 118.1 Drift af fællesvaskeri                        | 40.000                  | 40.000                      |          |
| 118.3 Drift af møde- og selskabslokaler             |                         |                             |          |
| 119.1 Kontingent, BL                                | 7.000                   | 7.000                       |          |
| 119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb          |                         |                             |          |
| 119.3 Advokat omkostninger                          | 10.000                  | 20.000                      |          |
| 119.4 Beboermøde m.m.                               | 2.000                   | 2.000                       |          |
| 119.8 Telefon                                       | 1.000                   | 1.000                       |          |
| <b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>                      | <b>550.000</b>          | <b>500.000</b>              |          |
|   |                         |                             |          |



Afd. 3 - Falkenborgvej 2-6 og Nørresvinget 2-6

|  | 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                                   | 2.375.650               | 2.485.056                   |          |
| 201.2 Enkeltværelser                             |                         |                             |          |
| 201.3 Erhverv, antenne                           |                         |                             |          |
|  |                         |                             |          |
| 201.5 Kælderrum m.v.                             | 0                       | 0                           |          |
| 201.6 Garager/carporte/P-pladser                 | 5.400                   | 5.400                       |          |
| 201.7 Forbedringsarbejder                        |                         |                             |          |
| 201.8 Lån til køkken                             | 45.000                  | 37.907                      |          |
| 201.9 Merleje                                    |                         |                             |          |
| 201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.) |                         |                             |          |
| 202.1 Renter                                     | 30.000                  | 30.000                      |          |
| 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                      | 0                       | 0                           |          |
| <b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>                  | <b>2.456.050</b>        | <b>2.558.363</b>            |          |
| <b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>                  |                         |                             |          |
| 204 Driftssikring                                | 50.000                  |                             |          |
| <b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>            | <b>50.000</b>           |                             |          |
| <b>INDTÆGTER I ALT</b>                           | <b>2.506.050</b>        | <b>2.558.363</b>            |          |
| 210 Nødvendig merindtægt                         | 217.307                 | 113.963                     |          |
| <b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>                         | <b>2.723.357</b>        | <b>2.672.326</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  | 9,15 | 844,11                  | 73,81              | 917,92          | 217.277          |
|           |      |                         |                    |                 |                  |
|           |      | 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 |        | 73,81 kr.pr.m <sup>2</sup> pr.år |          |       |         |
| Afd. 3                         |        |                                  |          |       |         |
| Afsnit                         |        |                                  | Stigning | Antal | Total   |
| 1                              | 1 vær. | 38,3 m <sup>2</sup>              | 236      | 15    | 42.406  |
| 2                              | 3 vær. | 72,7 m <sup>2</sup>              | 447      | 18    | 96.592  |
| 3                              | 3 vær. | 81,1 m <sup>2</sup>              | 499      | 3     | 17.959  |
| 4                              | 4 vær. | 90,8 m <sup>2</sup>              | 559      | 9     | 60.320  |
|                                |        |                                  |          | 45    | 217.277 |

Frederikssund d. 30.12.25

Beboermøde afd. 3, 17.1.2026

1 stk. nyt vindue med redningsåbning i bestyrelses / aktivitets lokale.

Ja. \_\_\_\_\_

Nej \_\_\_\_\_

Begrundelse, lokalet lever ikke op til lovens krav om redningsåbning, da alle vinduesrammer er faste.

Der er i lokalet en stige foran vinduet, da vinduet tidligere har levet op til lovens krav.

Disse forhold blev ændret for 8 år siden da der blev udskiftet vinduer i ejendommen.

Kristian Bøge Thomsen

Nørresvinget 6, 5

3600 Frederikssund

Beboermøde afd. 3, 17.1.2026

Brug af garager, til bil da der ikke altid er plads til alle.

Sætte lejepris op på garager, da det kan frigøre garager der kun bruges til opbevaring i stedet for bil /motorcykel.

Blue box lager uopvarmet opbevaring koster 630,- pr. måned ved 12 måneders binding.

Ja. \_\_\_\_\_

Nej \_\_\_\_\_

Eksempel: \_\_\_\_\_

Afd. 3 har 3 garager

1 bruges til bil

1 bruges til trailer og knallert

1 bruges til dæk og reol til opbevaring

Kristian Bøge Thomsen

Nørresvinget 6, 5

3600 Frederikssund

**Forslag til beboermøde d. 17. januar 2026**

**Afd. 3 Falkenborghus**

Da der tilsyneladende er store problemer i flere lejligheder med radiatorer og varme foreslåes det, at der bliver lavet en gennemgang i de lejligheder der ønsker det.

Flere gange i denne fyringssæson har der været problemer med varmen og de gamle radiatorer.

Efter besøg af VVS`er hvor der har været lukket for varmen, er det efterfølgende været næsten umuligt at få varme igen på radiatorerne.

En gennemgang må da også være mere hensigtsmæssig end der skal rekvireres VVS`er flere gange om ugen!!!

Med venlig hilsen

Jens M. Jensen

Falkenborgvej 4, 2

Quinnie 6. jan.

1. Smæklås i glaspartierne / mellemgang. Da de ofte står åbent og der bliver dealet.
2. Vaskeri, kunne det evt være muligt at rykke til fællesvaskeri Nørresvinget 8. vel vidende det er betalings vaskeri. Måske vi så kunne holdes neutral ifh husleje stigning, i år 2026. Maskinerne koster 15kr pr.maskine og døgnåbent. En af fordelene ville være mindre støjgener i opgang 4. Samt der ikke kun sættes 1 bluse eller lign over. Uden selv betaling.
3. Legepladsen bliver den lavet igen, eller er den ved at blive nedlagt. Der bor stadig børn der kan have glæde af den.
4. P-pladser. Hvad kan vi gøre? / hvad vil FAB gøre? Hvor kan der fremtrylles flere pladser. Mulighed for pladser til firmabiler.
5. Fælles arbejdsdag for beboer. Lokale Falkenborgvej 4. Hvad skal der ske med det? Det må kunne gøres klar til brug. Så de der hygger om fredagen kan hygge der når vejret ikke er udevejr.

Godt initiativ fra en aktiv bestyrelse. Tak for det. Dejligt der endelig er en bestyrelse der er der for beboerne.

Quinnie 6. st

## **Forslag til Afdelingsmøde for afd. 3 – Falkenborghus**

**Lørdag den 17. januar 2026**

Jeg vil foreslå, at der bliver sat et stabilt hegn op ved hullet ud mod Kocksvej, og derefter plantet hæk inden for hegnet.

På beboermødet den 16. januar 2024 blev det vedtaget, at hækken ud mod Kocksvej blev lukket.

Den hæk der blev plantet, er blevet trådt ned, og andre forsøg er også blevet ødelagt, så der stadig er hul i hækken ud mod Kocksvej.

Med venlig hilsen

Gitte Hansen

Falkenborgvej 4, 2

## Forslag til beboermøde d. 17/1-26

1. Vi foreslår at vi får fjernet resten af legepladsen. Den er i dårlig stand og bliver sjældent brugt. Pladsen kunne gøres hyggelig evt. med nogle borde-bænkesæt.

Bestyrelsen

2. Forslag til tilføjelse til ordensreglement i vaskeri:

Det er ikke tilladt at vaske gulvtæpper, topmadrasser o.l

Det er ikke tilladt at sprøjte vand ud på gulvet. Derfor er vandslangen blevet fjernet.

Bestyrelsen

## **Forslag til afdelingsmøde for afdeling 3 – Falkenborghus**

**Lørdag den 17. januar 2026**

**Bestyrelsen vil foreslå, at vi indfører betalingsvaskeri, da vi har et meget stort forbrug af vand og strøm i vaskeriet.**

Hvis forslaget bliver vedtaget, vil det være administrationen der skal arbejde videre med det praktiske og det økonomiske.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for afd. 3

Beboermøde afd. 3, 17.1.2026

Fjerne den store blå container i skraldegården.

Ja \_\_\_\_\_

Nej \_\_\_\_\_

Begrundelse:

Hver tømning kan blive pålagt 10.000,- på grund af fejlsortering.

Der bliver i stedet for etableret plads til containere på hjul der hvor trailere og campingvogne står.

Eksempler på fejlsortering:

Møbler

Have affald (fra kolonihaver)

Jern

Batterier (farligt affald)

Malerbøtter (farligt affald)

Bestyrelsen afd. 3 + 5

## **Forslag til Afdelingsmøde for afd. 3 – Falkenborghus**

**Lørdag den 17. januar 2026**

**Bestyrelsen vil foreslå, at alle lejligheder bliver tjekket for, om der er sat målere på alle radiatorer og målere til det varme og det kolde vand i køkken og badeværelse.**

Begrundelsen for forslaget er, at vi vil undgå, at får en efterregning på vand og varme, på grund af manglende målere i nogle af lejlighederne.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

## **Forslag til afdelingsmøde for afd. 3 - Falkenborghus**

**Lørdag den 17. januar 2026**

**Bestyrelsen forslår, at rullen i vaskeriet Nørresvinget 4 bliver fjernet.**

### Begrundelse:

Når det regner meget, løber der vand ind i tørrerummet fra krybekælderen og oversvømmer gulvet rundt om rullen.

Der ligger derfor vand på gulvet ved rullen i længere tid. Dette har gjort, at rullen er rusten nede ved gulvet, hvor motoren sidder.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for afdeling 3