



Frederikssund, den 9. januar 2026

## **AFDELINGSMØDE**

### **AFD. 5 NØRRESVINGET AFHOLDES:**

**Lørdag den 17. januar 2026 kl. 12.30 – 14.00 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
  - B. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
  - 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 vand aflæsning, 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.

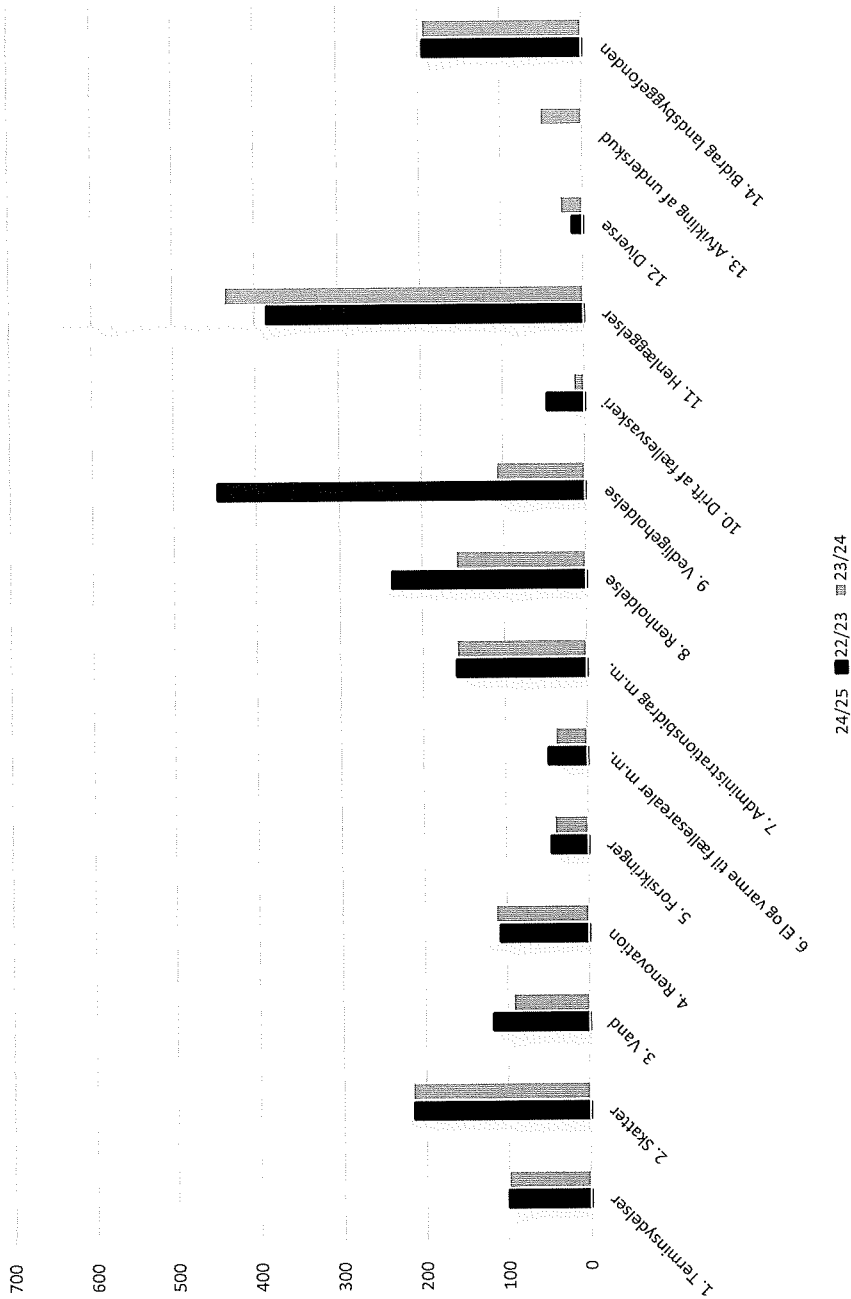
Med venlig hilsen

Kira Svedstrup, Formand



# FREDERIKSSUND ANDELS BOLIGFORENING

Afd. 5 - Nørresvinget



	24/25	22/23	23/24
Samlede indtægter	2.275.740	2.258.634	2.209.092
Samlede udgifter	2.179.893	2.240.262	1.927.166
<b>Overskud</b>	<b>95.847</b>	<b>18.372</b>	<b>281.926</b>

**DRIFTSBUDGET**  
for perioden 01.10.26-30.09.27

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

**Afdeling 5**  
**Nørresvinget 10-16**

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1961	Antal lejemål	32 stk.	0 stk.	37 stk.
Bruttoareal m <sup>2</sup>	Areal i boliglejem	2.566 m <sup>2</sup>		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)	100.000	100.000
105 -rentesikring/afdragsbidrag		
Nettokapitaludgifter i alt	100.000	100.000
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</b>		
106 Ejendomsskatter	240.000	215.000
107 Vandafgift	40.000	100.000
109 Renovation	124.179	110.000
110 Forsikring	45.000	45.000
111.1 El og varme til fællesarealer	35.000	40.000
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	156.000	151.320
112.3 Bidrag til arbejdskapital 163 kr. pr. lejemål	5.216	5.216
113.1 A-indskud, byggef., BLF		
113.2 G-indskud, byggef.	208.000	203.740
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT</b>	<b>858.395</b>	<b>875.276</b>
<b>VARIABLE UDGIFTER</b>		
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	190.000	190.000
114.2 Trappevask	30.000	40.000
114.3 Funktionær boligindskud	0	0
115 Almindelig vedligehold	50.000	75.000
118.1 Drift af fællesvaskeri	40.000	40.000
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler		
119.1 Kontingent, BL	5.228	5.228
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb		
119.3 Advokat omkostninger	5.000	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>323.228</b>	<b>373.228</b>



	DRIFTSBUDGETTER	
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>	2025-2026	2025-2026
<b>BOLIGAFGIFTER OG LEJER</b>		
201.1 Beboelse	1.800.361	1.914.836
201.2 Enkeltværelser		
201.3 Erhverv, antenne		
201.4		
201.5 Kælderrum m.v.		
201.6 Garager/carporte/P-pladser	74.650	74.650
201.7 Forbedringsarbejder / el-bidtag		
201.8 Særlig forhøjelse (køkken og bad)	45.000	34.174
201.9 Merleje		
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)		
202.1 Renter	60.000	170.844
202.2		
203.1 Drift af fællesvaskeri	0	0
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift	40.000	45.000
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler		
203.6 Afvikling af overskud	75.000	102.000
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.095.011</b>	<b>2.341.504</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>		
204 Driftssikring		
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>		
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.095.011</b>	<b>2.341.504</b>
210 Nødvendig merindtægt	121.612	0
<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>2.216.623</b>	<b>2.338.504</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	6,75	746	47,39	793,63	0
		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		47,39 kr.pr.m <sup>2</sup> pr.år			
Afd. 5					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
1	1 vær.	46,5 m <sup>2</sup>	184	4	8.815
2	4 vær.	85,0 m <sup>2</sup>	336	28	112.797
				32	121.612

TIL AFDELINGS MØDE LØRDAG DEN 17. JANUAR 2026  
FOR AFDELING 5

## Forslag vedr. parkering

Da der altid mangler p.pladser  
på Nørresvinget afd. 5

stiller jeg forslag om etablering  
af flere p.pladser. Kan oplyse  
at der er 60 pladser til 112 lejlig-  
heder. Problemet er blevet så  
stort nu p.g.a. Falkenborghus har  
fået deres egne pladser, så dem  
der før holdt der, er rykket op  
ved Nørresvinget 14-16.

Jeg vil også gerne stille for-  
slag om de 3 første pladser efter  
garage nr. 11 bliver forebeholdt  
store varebiler og minibusser,  
Lige som ved selskabslokalet

Falkenborgvej 8

M.V.H. JENS FISCHER  
Nørresvinget 16 st.th

## **Forslag til Afdelingsmøde for afd. 5**

**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

Beboermøde afd. 5, 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