



Frederikssund, d. 9. januar 2026

## AFDELINGSMØDE

### AFD. 7 - FALKENBORGVEJ AFHOLDES:

**Lørdag den 17. 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 formand  
Bente Nielsen – modtager genvalg
  - B. Valg af bestyrelsesmedlem  
Christian Nielsen – 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.

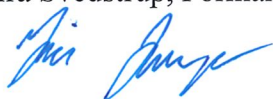
Vi er som lejere, sammen med personalet alle med til at gøre Frederikssund Andels Boligforening til et rigtigt godt sted at bo. Tak for det.

### **Tak for indsatsen**

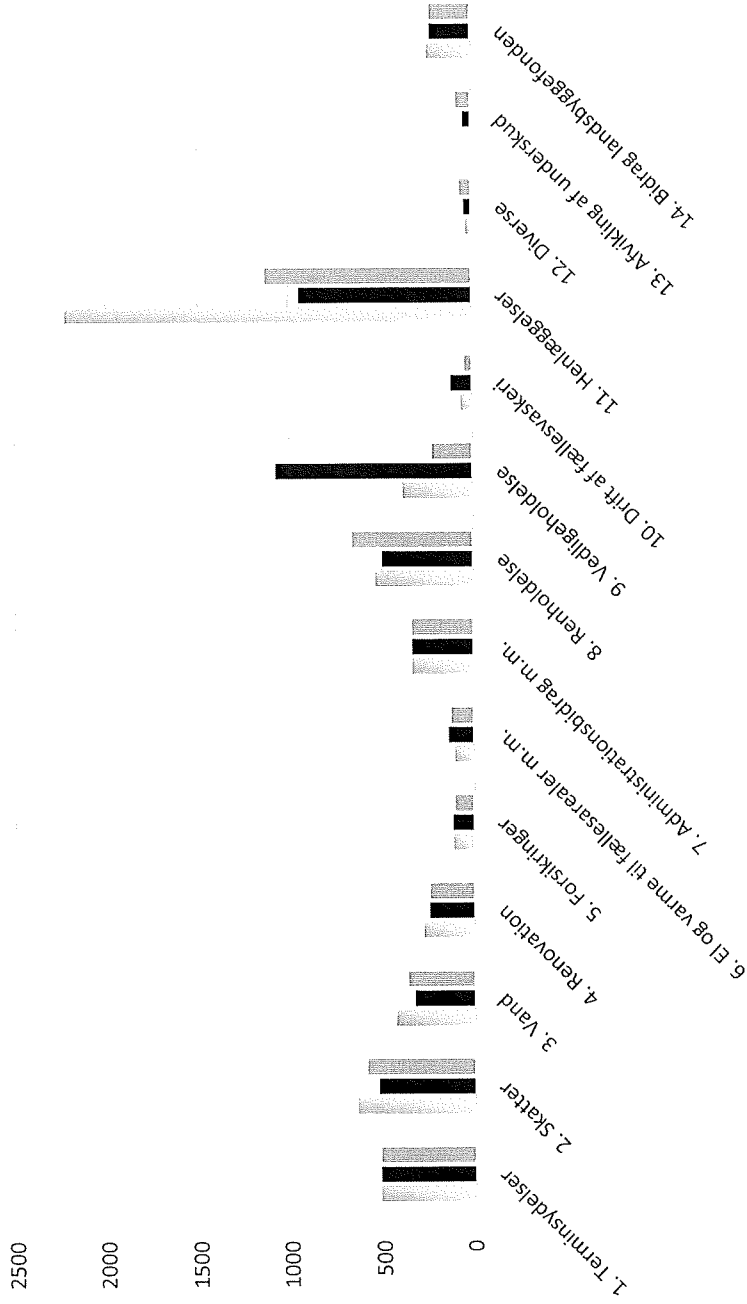
Til slut vil jeg takke afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen for et fint samarbejde, ligeledes vil jeg takke personalet for en stor indsats og et vellykket samarbejde.

Med venlig hilsen

Kira Svedstrup, Formand



Frederikssund Andelsboligforening  
Afdeling 7- Falkenborgvej  
Regnskab 2024/2025



	24/25	22/23	23/24
Samlede indtægter	6.142.470	6.128.660	5.130.970
Samlede udgifter	6.189.554	5.610.512	5.177.388
Resultat	-47.084	518.148	-46.418

**DRIFTSBUDGET**  
for perioden 01.10.26-30.09.27

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

**Afdeling 7**  
**Falkenborgvej 8-26**

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1968	Antal lejemål	83 stk.	stk.	stk.
Bruttoareal m <sup>2</sup>	Areal i boliglejemål	6.585 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)	520.000	520.000	
105 -rentesikring/afdragsbidrag			
Nettokapitaludgifter i alt	520.000	520.000	
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</b>			
106 Ejendomsskatter	645.000	595.000	
107 Vandafgift	25.000	365.000	
109 Renovation	275.595	245.000	
110 Forsikring	115.000	105.000	
111.1 El og varme til fællesarealer	100.000	100.000	
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	332.000	322.040	
112.3 Bidrag til arbejdskapital 163 kr. pr. lejemål	13.529	13.529	
113.1 A-indskud, byggef., BLF			
113.2 G-indskud, byggef., BLF	238.000	233.767	
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.754.124</b>	<b>1.989.336</b>	
<b>VARIABLE UDGIFTER</b>			
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	450.000	550.000	
114.2 Trappevask			
114.3 Funktionær boligindskud			
115 Almindelig vedligehold	125.000	150.000	
118.1 Drift af fællesvaskeri	75.000	105.000	
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
119.1 Kontingent, BL	14.000	14.000	
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	10.000	10.000	
119.3 Advokat omkostninger	10.000	20.000	
119.4 Beboermøde m.m.	0	0	
119.8 Telefon	2.500	2.500	
<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>686.500</b>	<b>851.500</b>	



	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	4.295.791	4.702.644	
201.2 Enkeltværelser			
201.3 Erhverv, antenne			
201.5 Kælderrum m.v.	23.000	23.008	
201.6 Garager/carporte/P-pladser/mc-skur			
201.7 Forbedringsarbejder			
201.8 Særlig forhøjelse (køkken og bad)	140.000	120.000	
201.9 Merleje			
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)			
202.1 Renter	100.000	341.114	
202.2			
203.1 Drift af fællesvaskeri	0	0	
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift	100.000	100.000	
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
203.6 Afvikling af overskud	100.000	300.000	
<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>4.758.791</b>	<b>5.586.766</b>	
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>			
204 Driftssikring			
<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>			
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>4.758.791</b>	<b>5.586.766</b>	
210 Nødvendig merindtægt	271.833	0	
<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>5.030.624</b>	<b>5.560.836</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	6,33	714,14	41,29	755,43	271.845
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

#### BUDGETFORUDSÆTNINGER

Huslejestigning pr. 01.10.2026		41,29 kr.pr.m <sup>2</sup> pr.år			
Afd. 7					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
1	1 vær.	29,5 m <sup>2</sup>	101	3	3.654
2	1 vær.	47,0 m <sup>2</sup>	162	3	5.821
3	1 vær.	52,6 m <sup>2</sup>	181	7	15.202
4	2 vær.	55,1 m <sup>2</sup>	190	8	18.199
5	2 vær.	66,8 m <sup>2</sup>	230	3	8.274
6	4 vær.	90,6 m <sup>2</sup>	312	59	220.695
				83	271.845

A.F.D. 7.

2-1-2026.

Bestyrelsen vil gerne foreslå følgende.

- ① Vi sætter lån til køkken og bad op til kr. 75.000,-
- ② Opsættelse af ladestander til el biler. 1 stander til 2 biler ved indgangen til 14-16, som også kan bruges af Nertesoinget.

Hilsen Bente a/d. 7.

- ③ Forslag om nedlæggelse af igenbrugsplads. da alt for mange udefra benytter den og det er temmelig dyrt at få den tømt.

Bente Nielsen a/d. 7.

Bilag til punkt 2 i  
forslag fra Bente Nielsen

## Eksempel på et tilbud // Elaway x Falkenborgvej

Fra: Justin Günel (justin.gunel@elaway.io)  
Til: christden2@yahoo.dk  
Dato: onsdag den 17. december 2025 kl. 15.16 CET

Hej Christian,

Som aftalt vil jeg gerne sende et forslag til, hvordan et tilbud hos jer kunne se ud.

Vi skal have en dialog med Kira fra organisationsbestyrelsen samt direktøren for Frederikssund Andelsboligforening. Her vil vi forsøge at matche de behov, administrationen måtte have, og undersøge muligheden for et samarbejde, så vi samlet set kan blive endnu bedre på vores aftaler.

Vedhæftet finder du det tilbud, jeg har regnet ud for jeres parkeringsplads. Der er skitseret placering af ladere samt yderligere information om, hvad installationen indeholder.

Kort fortalt har vi valgt den samme model, som vi tilbyder til de øvrige afdelinger:

- Vi tager hele investeringen
- Ingen abonnement for afdelingen eller beboerne
- Fast kWh-pris på 2,49 kr.
- Lukket platform (laderne kan kun benyttes af beboere i jeres afdeling)
- Intet minimumskrav til forbrug, ingen skjulte gebyrer og fuld gennemsigtighed i priserne

Hvis I har spørgsmål, er I meget velkomne til at række ud. Ellers modtager I det endelige tilbud officielt i starten af januar, med mulighed for gennemgang inden jeres afdelingsmøde.

Rigtig god jul!

Bedste hilsner / Best Regards

**Justin Günel**  
Sales Development Representative  
**Phone:** +45 53 74 39 50  
**Mail:** justin.gunel@elaway.io  
<https://elaway.io/dk>  
**Adress:** Amagerfælledvej 106, 2300 København

 **Elaway**

--  
Prefer fewer emails from me? Click [here](#)



Afd.-7-Falkenborgvej-Frederikssund-Andelsboligforening1-12900984.pdf  
1.9 MB

#### 4 punkter til afdelingsmødet for afdeling 7 - den 17 januar 2026

1. Alle vinduer bør få skiftet fugningerne. De er ikke elastisk mere og har med at falde ud nogle steder.  
Ligeledes har nogle af gummilister på indersiden af vindue med at løste sig. (Gummiliste mellem vindue og kam).  
Ved ikke om det kan svare sig at skifte dette ud eller om det er bedre at få hele nye vinduer der er mere energivenlig.
2. Det virker som om isolering er falde sammen på ydersiden af vores facader. Kan man undersøges om der bør efterisoleres, hvilket også kunne få betydning på varmeregningen.
3. Angående det lukket toilet på vaskeriet. Synes ikke det er rart at det er lukket, når man bor i den anden ende af området. Her hørt at toilet er lukket fordi der er nogle som ikke er gode til at passe på det. Derfor er mit forslag, at man kunne lave en ordning med at bruge den samme vaskebrik som man starter vaskemaskinerne med til at lukke sig ind på toilettet. Dette skal kun kunne lade sig gøre hvis man har vasketid i det tidsrum man ville bruge toilettet.
4. Når man på afdelingsmødet går vores regnskabet igennem, kunne det være rart at man samtidigt fik oplyst hvor meget vi mangler at betale af på f.eks. hoveddør, altandøre mm.

Connie Andersen

Falkenborgvej 24 2TV

Parkering for os der bor på  
Falkenborgvej

Vinduer som er utatte

Vinduer på altan som vi ikke kan lukke

os der bor i stuen, kan få en Lille  
have til Lige som dem der bor i  
Nøtresvingel<sup>en</sup>

Med venlig hilsen

Anette Andersen

Falkenborgvej 24 st tv

Familien Keskin

Falkenborgvej 22A