



Frederikssund, d. 9. januar 2026

AFDELINGSMØDE

AFD. 9, HEIMDALSVEJ AFHOLDES:

**Søndag den 18. 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
Betina Skovgaard – modtager genvalg
 - B. Valg af bestyrelsesmedlem
Mikael Kvistgaard – modtager genvalg
Charlotte Petersen – 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 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

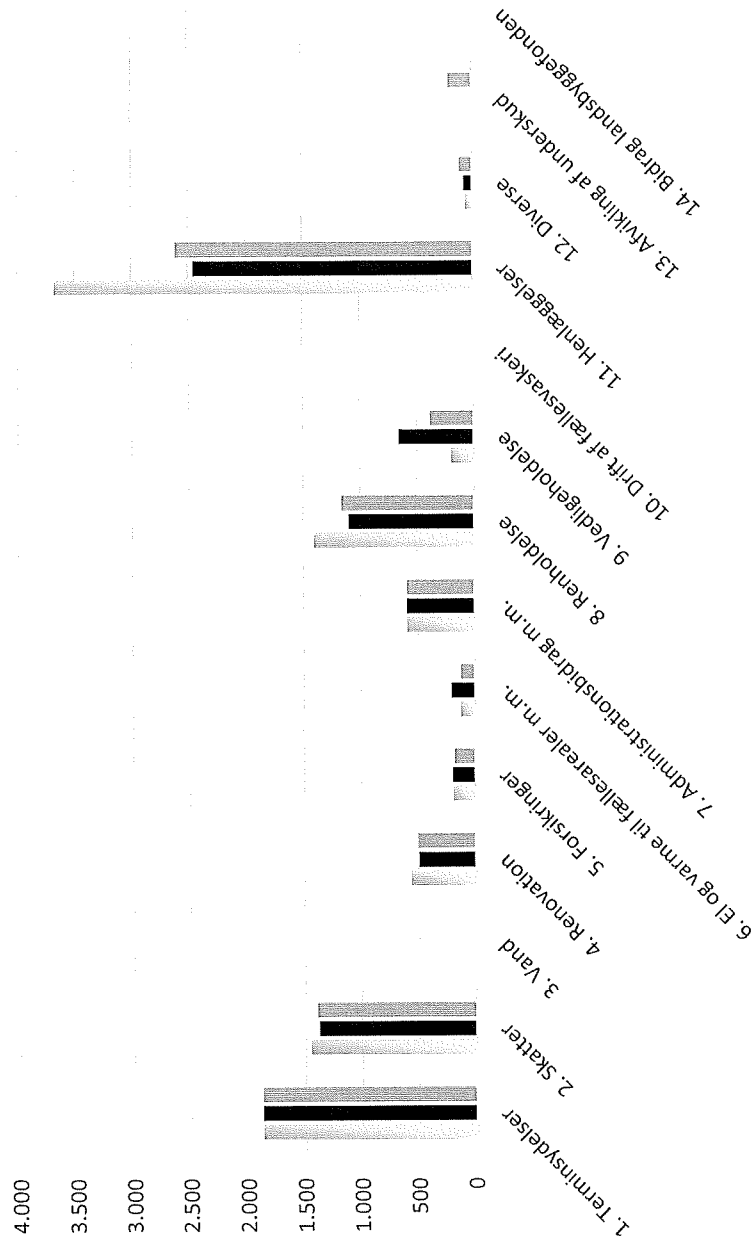
Til slut vil jeg takke afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen for et fint samarbejde, ligeledes vil jeg takke personalet for en stor indsats og et vellykket samarbejde.

Med venlig hilsen

Kira Svedstrup, Formand



Frederikssund Andelsboligforening
Afdeling 9 - Heimdalsvej
Regnskab 2024/2025



24/25 ■ 22/23 ■ 23/24

	24/25	22/23	23/24
Samlede indtægter	11.360.786	10.248.368	10.674.941
Samlede udgifter	11.209.385	10.475.829	10.185.947
Resultat	151.401	-227.461	488.994

DRIFTSBUDGET
for perioden 01.10.26-30.09.27

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

Afdeling 9
Heimdalsvej 11-49

		Boliger	Erhverv	Garager
Ibrugtagningsår 1971	Antal lejemål	140 stk.	stk.	28 stk.
Bruttoareal m ²	Areal i boliglejemål	15.926 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)	1.875.000	1.875.000	
105 -rentesikring/afdragsbidrag			
Nettokapitaludgifter i alt	1.875.000	1.875.000	
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER			
106 Ejendomsskatter	1.455.000	1.395.285	
107 Vandafgift			
109 Renovation	517.165	500.000	
110 Forsikring	190.000	180.000	
111.1 El og varme til fællesarealer	115.000	110.000	
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	584.000	566.480	
112.3 Bidrag til arbejdskapital	22.820	22.820	
113.1 A-indskud, byggef., BLF			
113.2 G-indskud, byggef., BLF kr.pr.m ²			
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	2.893.985	2.784.585	
VARIABLE UDGIFTER			
114.1 Renholdelse-ejendomsfunkt. lønninger	1.080.000	1.030.000	
114.2 Trappevask	150.000	145.560	
114.3 Funktionær boligindskud			
115 Almindelig vedligehold	300.000	400.000	
118.1 Drift af fællesvaskeri			
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler	5.000	5.000	
119.1 Kontingent, BL	25.000	25.000	
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	10.000	10.000	
119.3 Advokat omkostninger	50.000	75.000	
119.4 Beboermøde m.m.	5.000	5.000	
119.8 Telefon	5.000	5.000	
VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.630.000	1.700.560	

Afdeling 9, Heimdalsvej

	DRIFTSBUDGETTER		REGNSKAB
	Forslag for kommende år	Gældende for indeværende år	
ORDINÆRE INDTÆGTER	2026-2027	2025-2026	
BOLIGAFGIFTER OG LEJER			
201.1 Beboelse	9.689.875	9.590.900	
201.2 Enkeltværelser			
201.3 Erhverv, antenne			
Ladestandere	29.370	29.370	
201.5 Kælderrum m.v. - mobilantenne afd. 9	61.595	61.595	
201.6 Garager/carporte/P-pladser/mc-skur	50.400	50.400	
Legeplads	160.000	160.000	
201.8	495.000	450.000	
201.9 Merleje			
201.11 Individuelle moderniseringer (køkken mv.)			
202.1 Renter	240.000	350.000	
202.2			
203.1 Drift af fællesvaskeri	0	0	
203.2 Andel af fællesfaciliteters drift			
203.3 Drift af møde- og selskabslokaler			
203.4 Antenne Telia + TDC	0	0	
203.6 Afvikling af overskud	0	63.905	
ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	10.726.240	10.756.170	
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204 Driftssikring			
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT			
INDTÆGTER I ALT	10.726.240	10.756.170	
210 Nødvendig merindtægt	212.745	98.975	
NØDVENDIG INDTÆGT	10.938.985	10.855.145	

LEJE-FORHØJELSE	Fohøjelses procent	Nugældende gennemsnitlig leje pr. m ²	Fohøjelse gennemsnitlig leje pr. m ²	Ny gennemsnitlig leje pr. m ²	Samlet årlig lejeforhøjelse
Beboelse	2,20	602	13,36	615,57	212.745
		Nugældende leje pr.mdr.	Forhøjelse pr.mdr.	Ny leje pr.mdr.	Årlig forhøjelse
Kælderrum					
Garager					
Carporte					
P-Pladser					

BUDGETFORUDSÆTNINGER					
Huslejestigning pr. 01.10.2026		13,36 kr.pr.m ² pr.år			
Afd. 9					
Afsnit			Stigning	Antal	Total
3	3 vær.	105,5 m ²	117	60	84.558
2	4 vær.	118,0 m ²	131	60	94.577
1	5 vær.	125,8 m ²	140	20	33.610
				140	212.745

Beslutningsforslag til beboermødet den 18. januar 2026, for FAB's afdeling 9.

I forlængelse af vores demokratiske beboermøde, hvor der forud blive udsendt dagsorden og beslutningsforslag, foreslår undertegnede, at det skal offentliggøres på samme måde, om hvem der er sidder i den nye afd. bestyrelse, sammen med beslutningsreferat, senest 3 uger efter beboermødets afholdelse, i alle afd. 9 lejers postkasser.

Af Jan Vogel.

Heimdalsvej 37, 1. tv.

Forslag fra bestyrelse.

Forslag 1.

Vi ønsker at præcisere hvilken hunderacer vi ikke må holde i vores afdeling.

Dette punkt er som det står nu i vores ordensreglement:

HUSDYR -

- Der skal gives tilladelse af VARMEMESTEREN inden man anskaffer sig et husdyr.
Der må kun holdes én hund eller én kat.
Hunderacerne - Pitbull, Rottweiler, Dobbermann samt alle racer og blandinger af muskel- og kamphunde, er ikke tilladt. Der må ikke holdes krybdyr, såsom slanger, edderkopper og insekter, hvorimod der kan gives tilladelse til at holde mindre skildpadder.

Vi ønsker at der kommer til at stå i vores ordensreglement de præcise hunderacer som ikke er lovlige.

- Der skal gives tilladelse af VARMEMESTEREN inden man anskaffer sig et husdyr.
Der må kun holdes én hund eller én kat.
Hunderacerne – Pitbull, Rottweiler, Dobbermann, Pitbull terrier, Tosa inu, Amerikansk staffordshire terrier, Fila brasileiro, Dogo argentino, Amerikansk bulldog, Boerboel, Kangal, Centralasiatisk ovtcharka, Kaukasisk ovtcharka, Sydrussisk ovtcharka, Tornjak, Sarplaninac, samt blandinger af og med disse racer, er ikke tilladt. Vi henviser til hundeloven for flere oplysninger hundeloven §1 stk. 2 og 3, §1a stk. 2 og 3 og §1b stk. 2, 3, 4, 5 og 6.
Der er må ikke holdes krybdyr, såsom slanger, edderkopper og insekter, hvorimod der kan gives tilladelse til at holde mindre skildpadder.

Forslag 2.

Det foreslås at den nuværende husdyrregel ænders, så det fremover er tilladt at have op til 2 husdyr pr. lejemål i stedet for 1.
(2 hunde, 2 katte eller 1 hund/1 kat)

forslaget forudsætter forsat overholdelse af gældende husorden og lovgivning.

Forslag fra bestyrelsen

Forslag 1.

Vi forslår at få lavet p-pladser til knallert/motorcykler på de 2 flisebelægningsblokke der er ved hver blok hvor der har stået skraldespande før i tiden. Så knallert kommer væk fra cykel/barnevognsrummene og pladsen i viadukten.

Dog vil der kun blive lavet en knallert/motorcykelplads ved blok 4 (nr. 35 - 41)

Der skal optages på de flisebelægningsblokke hvor de må holde.

Forslag 2.

en ekstra p-plads

Vi vil forslå at få lavet en p-plads mere ved opgang 35, hvor der er mange biler som holder på nuværende tidspunkt.

Der vil komme mærke på fliserne.

Forslag fra bestyrelsen

Vi ønsker at stille forslag om at hæve råderetsbeløbet på køkken fra de nuværende 60000 kr. til 80000 kr. da man ikke for meget køkken for 60000 kr. mere.

Vi ønsker ligeledes også at hæve råderetsbeløbet på badeværelses fra de nuværende 50000 kr. til 80000 kr. da man ikke for meget badeværelse for 50000 kr. mere

Forslag fra bestyrelse

Vi forslår at få lavet ca. 6-8 skuer under hver viadukt/udhæng og der vil være en lejepris pr. skur, og dem på 3. sal vil få første ret og så ned efter.

Der skal søges om byggetilladelse og prisen får hele projektet kan vi først oplyse når vi har tilladelsen fra kommunen.

Forslag fra bestyrelsen.

Montering af kalkknuser
på vand anlæg.



PARTNER NORDRØR A/S

TILBUD
Din vvs partner

Tlf. 48 26 19 82

info@vvs2partner.dk

CVR nr. 39054132

Dato

22-08-2025

Vores ref.

Mikkel Uglebjerg

Direkte tlf.

48261982

Mail:

info@vvs2partner.dk

Frederikssund Andelsboligforening
Lundeparken 2 st. tv.
3600 Frederikssund

Lagur Anlæg

Heimdalsvej 23

BESKRIVELSE	BELØB
Lagur anlæg	46.900,00
Diverse materialer inkl. isolering af rør	8.750,00
Arbejdstid	3.960,00
Pris	59.610,00
Pris inkl. 25% moms	74.512,50

Lagur Anlæg

Heimdalsvej 42

BESKRIVELSE	BELØB
Lagur anlæg	46.900,00
Diverse materialer inkl. isolering af rør	8.750,00
Arbejdstid	3.960,00
Pris	59.610,00
Pris inkl. 25% moms	74.512,50

Ovenstående priser indeholder følgende:

Levering og montering af Lagur DN40PRO anlæg
Ændring af vandrør for installation af anlæg
Isolering af rør

Uden for tilbud:

Alle ydelser som ikke klart fremgår af ovenstående tilbudsoversigt

Forbehold:

Prisstigninger på materialer

For fejl og mangler på eksisterende bygningsdele, som ikke direkte indgår som en del af nærværende arbejde.

Salgs- og leveringsbetingelser: For tilbudet gælder Dansk VVS standardforbehold.

Leveringstid: Efter nærmere aftale.

Montagestart: Efter nærmere aftale.

Vi håber ovenstående besvarer dine spørgsmål ellers er du altid velkommen til at ringe til os.

Med venlig hilsen

VVS Partner Nordrør A/S

Vølundsvej 12

Frederikssund

CVR: 39054132

Forslag fra bestyrelse

Forslag om at nedlægge vores containergård da vi bruger ca. 55000 kr. om året på at få den tømt og der er blevet varslet bøder på ca. 10000 kr. pr. tømning hvis der er sorteret forkert.

Når vi nu her til sommer skal have affaldssoring vil den også blive overflødig, og give plads til de nye spande.