

abfnyt

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE HOVEDSTADEN

Solceller

Forening har to hovedmålere og 110 bilmålere

Bæredygtighed

Make-over til 100 år gammel port

Spørg rådgiverne

Banklån og real-kreditlån

ANDELSBOLIGENS ROLLE: SIKRER BILLIGE (STUDIE)BOLIGER

RÅ PROFIT I KØBENHAVN

JEG KAN NÆRMEST skrive denne leder hvert femte år uden at ændre et komma.

For endnu engang frygter man for udviklingen på boligmarkedet i hovedstaden, der styres af "rå profit" og stadigt stigende priser.

Politikernes løsning er at fokusere på almene boliger - og nu også at man vil kæmpe for, at der bygges flere ejerboliger.

Jeg forstår ikke hvorfor, politikerne ikke i højere grad griber efter den unikke danske boligform, andelsboligen, som netop er den, der hidtil har sikret, at hovedstaden ikke er stukket helt af prismæssigt, som vi har set det i London eller Stockholm.

For selvom priserne er steget i København, også på andelsboliger, så koster de dyreste andelsboliger i København selv i dag under halvdelen af tilsvarende ejerboliger, og de er med til at sikre, at eksempelvis sygeplejersker og politibetjente kan (med-)eje deres egen bolig.

Via andelsboligernes opskrivningsregler og maksimalprisen sikres det ovenikøbet, at det ikke blot er den med flest penge, der kommer til først.

Så det er ikke anderledes end sidste gang, hvor politikerne frygtede hovedstadens høje boligpriser.

I over 100 år har den private andelsbolig sikret et billigere alternativ



"I over hundrede år har den private andelsbolig sikret et billigere alternativ til ejerboligerne."

til ejerboligerne og har givet alle folk mulighed for at blive herre i eget hus. Andelsboligen er det værn, der sørger for, at København fortsat er mangfoldig.

Der, hvor jeg kan have min bekymring, er, hvis politikerne i deres iver for, at "løse" problemerne, uforvarende kommer til at tage livet af andelsboligen, fordi de glemmer, hvad andelsboligen er og kan. Man er nødt til at have noget "lim" i midten for at få de andre dele af boligmarkedet til at hænge sammen.

Det, der skævvrider boligmarkedet, er de ustyrlige huslejer, som hersker på det private udlejningsmarked. Brems dem – og motivér entreprenører til at bygge andelsboliger – så har I nøglen, der kan lukke porten for profitmageri og spekulation på det københavnske boligmarked og et værn, der holder 100 år mere.

Hans Erik Lund, Landsformand

abf 

MEDEMSBLAD FOR ANDELSBOLIGFORENINGERNES FÆLLESREPRÆSENTATION

NOVEMBER 2023
UDGIVET AF ABFNYT APS

FORSIDEFOTO
JACOB NIELSEN

REDAKTION
JAN HANSEN
(ANSVARSHAVENDE)
LISE CLEMMENSEN
(REDAKTØR)
ISAAC ABELLA APPELQUIST
MICHAEL THØNNINGS

KONTAKT
REDAKTØR
LISE CLEMMENSEN (DJ)
TELEFON: 33 86 28 50
LC@ABF-REP.DK

LAYOUT
STIBO COMPLETE

TRYK
STIBO

ANNONCER
ABFNYT
MARTIN BORREGAARD
TELEFON: 33 86 28 30
ABF@ABF-REP.DK

ABF'S SEKRETARIAT & MEDEMSRÅDGIVNING
VESTER FARIMAGSGADE 1,
8. SAL
1606 KØBENHAVN V
TELEFON: 33 86 28 30
WWW.ABF-REP.DK
ABF@ABF-REP.DK

MEDEMSRÅDGIVNING
MAN. - FRE. 9.00 - 14.00
TELEFON: 33 86 28 30

DU MODTAGER DIT NÆSTE
MEDEMSBLAD I JANUAR 2024

OPLAG
ABF Nyt Hovedstaden 51.904
ABF Nyt Provinsen 49.899

EFTERTRYK AF ARTIKLER OG BILLEDER
I ABFNYT MÅ KUN FINDE STED EFTER
FORUDGÅENDE AFTALE.

MELEM AF DANSKE MEDIER



5041-0004
TRYKSAG

30

SPØRG RÅDGIVERNE
Realkreditlån



14

MØD EKSPERTERNE
Solceller

INDHOLD

- 5 BOLIGER SKAL VÆRE TIL AT BETALE FOR STUDERENDE
- 9 POLITISK SÆSON I GANG - INTET NYT OM ANDELSBOLIGER
- 12 LÆRERE, PÆDAGOGER OG STUDERENDE PRESSES UD AF HOVEDSTADEN
- 14 A/B BENDZ- OG SKELGAARDEN PRODUCERER STRØM PÅ TAGET
- 17 ABF VAR KLAR MED HJÆLP, DA ALTAN.DK GIK NED
- 18 ÅRETS A/B 2023 - SIDSTE UDKALD
- 20 AKTIVITETSOVERSIGT
- 22 FÅ STYR PÅ FORENINGENS VENTELISTER
- 24 MAKE-OVER TIL 100 ÅR GAMMEL PORT
- 28 LOVE & REGLER
- 30 HVORDAN ER DET LIGE MED... REALKREDITLÅN?

9

”Vi ærgrer os især over, at ændringen af lovgivningen ift. værdiansættelse af andelsboliger endnu ikke er afklaret.”

Jan Hansen, direktør i ABF



5
POLITIK
Billige boliger

Vi leverer internet til 900 boligforeninger

Fiberby har leveret internet i over 20 år til boligforeninger i København og omegn. 900 boligforeninger har i dag valgt Fiberby, fordi de selv ejer deres fibernetværk i ejendommen. De sikrer sig 1000/1000 Mbit for 125 kr. pr. måned - også efter 6 måneder.

1000 Mbit
125 kr. pr. måned
også efter 6 måneder



Kontakt os og få et
uforpligtende tilbud.

Tlf: | 88 77 87 58
Email | salg@fiberby.dk
Se mere | fiberby.dk

Fiberby på Trustpilot



Fiberby
Internet til byens folk

Boliger skal være til at betale for studerende

Tre andelskollegier sætter solidaritet højere end den hurtige gevinst, men finansieringen er stadig svær.

✎ LISE CLEMMENSEN 📷 JACOB NIELSEN

I HOVEDSTADEN findes en række andelskollegier, som er private andelsboligforeninger med den begrænsning, at andelshavere skal være studerende på en videregående uddannelse for at kunne flytte ind i foreningen, og de skal sælge igen, når eksamensbeviset er i hus. En andelshaver kan også være en juridisk person, som lejer andelsboligen til en studerende.

ABF arbejder for, at andelsboliger bør være en mulig vej ind på boligmarkedet for førstegangskøbere og en boligform for alle uanset livsstadie og livssituation. Et solidaritetsprincip, som også flugter med de københavnske andelskollegier.

25-årige Peter Olsen er bestyrelsesformand i A/B Andelskollegiet Thorsgade 95-97, og studerer medicin på Københavns Universitet. Kollegiet, der er bygget i 2005, ligger på Nørrebro og tæller 46 kollegielejligheder.

I den københavnske forening koster en andel aktuelt 640.000 kr. for 33 m² og med en månedlig boligafgift på 3.800 kr. pr. måned. Foreningen bruger den offentlige vurdering, selvom det er besnærende at overgå til valuarvurdering. En diskussion, som også har været oppe at vende på foreningens generalforsamling.

- Jeg har boet i foreningen i tre år, og én gang har jeg oplevet, at der er andelshavere, som jo →

Peter Olsen studerer medicin, men kan ikke låne til finansiering af en andelsbolig.



- så nogle gange er forældre, der ønsker, at vi bruger valuarvurdering, når de står overfor et salg. Det blev stemt ned, fordi vi mindede hinanden om, at vi alle sammen har fået adgang til en billig bolig, så skal de også sælge deres andel til en pris, som andre studerende, eller deres forældre, kan betale. Vi forsøger også at holde boligafgiften nede, uden at det går ud over driften, forklarer Peter Olsen.

Valuarvurdering nej tak

Nord for København ligger Danmarks Tekniske Universitet (DTU). På universitetets matrikel i Lyngby ligger to andelskollegier, blandt andet A/B ved DTU – Akademivej, der er bygget i 2008. Kollegiet består af 72 andele og råder over tre størrelser lejligheder på 30, 40 og 50 m². Den billigste andel koster cirka 167.000 kr. og med en månedlig boligafgift på 4.131 kr.

Her er meldingen også, at man holder fast i den offentlige vurdering, fortæller den 25-årige bestyrelsesformand Victor Brandsen, som studerer Industriel Økonomi og Teknologiledelse på DTU.

- For nylig blev vi kontaktet af et firma, som tilbød os at lave en valuarvurdering, som var en skrivebordsvurdering, som i ét hug ville hæve vores vurdering med 50 procent, men det sagde vi nej til, for vi ønsker, at vores boliger også skal være til at betale for kommende studerende eller deres forældre.

Samme melding kommer fra A/B Kollegiebakken, der er bygget i 2008, som også ligger på DTU's matrikel og består af 75 andele. Her fortæller den 26-årige næstformand Andreas Ipsen, som studerer geofysik og rumteknologi, at de også holder fast i den offentlige vurdering:

- Vi skal ikke tjene på vores andelsboliger. En andel koster omkring 325.000 kr. pr. andel og med en månedlig boligafgift på 4.500 kr. Det niveau vil vi gerne fastholde.

Forældre køb ødelægger engagementet

En særlig ting ved de københavnske andelskollegier er, at der er mange forældre køb, som ellers ikke er ABF's kop te. Peter Olsens vurdering er, at cirka 2/3 af lejlighederne på Nørrebro er finansieret som forældre køb og resten er forældre finansiering:

- Min mor har købt min lejlighed og udlejer den til mig. Jeg kan så få boligstøtte. På SU får du aldrig lov til at låne i banken med de krav, som de stiller til købere. Heller ikke selvom jeg jo får en uddannelse og på sigt sagtens kan betale et lån tilbage, fortæller han.

Samme praksis er også nødvendig for at få hjulene til at løbe rundt i andelskollegiet på DTU. Her fortæller Victor Brandsen, at 33 procent er forældre køb og resten er egenfinansiering. Han kan ikke svare på, om de 70 procent er forældre finansiering eller banklån.

- Vi spørger ikke, hvor folk har deres penge fra, men vi er alle på SU, og det er jo virkelig svært at blive kreditgodkendt på en SU. Jeg lejer selv min bolig af mine forældre og får 650 kr. om måneden i boligstøtte. Boligstøtten luner med en lille indkomst.

De mange forældre køb sætter også sit præg på A/B ved DTU-Akademivej. Foreningen tæller 72 andele, og på sidste ordinære generalforsamling deltog 14 andele, heraf fem med fuldmagt. Ifølge Victor Brandsen skyldes det også, at 10 andelshavere p.t. er udenlandske studerende, som ikke taler dansk, så der er en sprogbarriere.

På naboandelskollegiet A/B Kollegiebakken oplever bestyrelsen til gengæld et større engagement, fortæller Andreas Ipsen:

- Tidligere havde vi mange forældre køb, nu har vi næsten kun forældre finansiering. Det har fået den positive effekt, at de studerende passer bedre på deres ting, nu hvor de selv er andelshavere end dengang, da det var forældre, som var andelshavere. 🗨️

FORÆLDREFINANSIERING:

Forældre til Peter og Victor har købt andelen til deres børn og lejer andelen videre. Forældrene giver fuldmagt til børnene, så de kan gå ind i bestyrelsen. Andreas har lånt pengene af sine forældre.

A/B Andelskollegiet ved DTU-Akademivej og A/B Andelskollegiet Kollegiebakken finder nye studerende via en ekstern venteliste og A/B Andelskollegiet Thorsgade 95-97 bruger Facebook og netværk.

Odense har også et andelskollegium, A/B Glanshatten.

ABF anbefaler forældre finansiering fremfor forældre køb, fordi det giver et større engagement og ejerskab blandt andelshaverne.

Download gældsbevis til forældre finansiering på abf-rep.dk
[www.abf-rep.dk/radgivning/standarddokumenter/\(kræver_login\)](http://www.abf-rep.dk/radgivning/standarddokumenter/(kræver_login))

Kan din forening spare på energiforbruget?

Nykredit og NRGi tilbyder rabat på en drift- og vedligeholdelsesplan samt energimærkning af foreningens bygninger.

Det kræver blot, at foreningen har lån i Nykredit eller anvender Nykredit som bankforbindelse.

Hvad får andelsforeningen?

- rabat på drift- og vedligeholdelsesplan og det lovpligtige energimærke.
- hjælp til omstilling i forhold til energioptimering og varmekilder.
- hjælp til at undgå uforudsete udgifter.

Læs mere på nykredit.dk/andelsboligforeninger

Vi skaber plads til livet!

Altanen giver ekstra plads til morgenkaffen, barnevognen, en god bog eller hygge med vennerne.

Nyd solen og den friske luft, hjemme hos dig selv.

Bylivet på den gode måde.

www.balco.dk
tel: 36 46 42 60



Den digitale nøgleløsning til en nemmere hverdag



Fordelene ved at have Bekey installeret i dørtelefonen, er blandt andet:

- Flexlevering fra vores samarbejdspartnere
- Gratis installation og vedligeholdelse for beboere
- Sikker løsning - logføring af hvem der åbner døren og hvornår

Vores montører står klar til at give en mere digital hverdag

Scan QR-koden og læs mere



POLITISK SÆSON I GANG - INTET NYT OM ANDELSBOLIGER

En justering af tilbudspligten er det eneste, der er i vente på andelsboligområdet efter Folketingets åbning. Det ærgrer ABF, at der endnu ikke er nogen afklaring om værdiansættelse af andelsboliger.

✎ MICHAEL THØNNINGS 📷 COLOURBOX

DA FOLKETINGET ÅBNEDE tirsdag den 3. oktober, var det eneste relevante for andelsboligsektoren, at der arbejdes på at lukke et hul i reglerne om tilbudspligt.

Det var ellers forventningen, at der ville være nyt om reglerne for værdiansættelse af andelsboliger, hvor de offentlige vurderinger har ligget stille i mere end ti år. Men andelsboliger – og boligsituationen i det hele taget – blev ikke nævnt med et ord i åbningstalen og altså kun meget lidt ift. den skriftlige redegørelse for den kommende sæson på Christiansborg, der tæller tiden helt frem til og med februar 2024.

ABF venter stadig på en udmelding om værdiansættelse af andelsboliger.

- Det kan undre, at der slet ikke bliver meldt noget reelt ud ift. boligpolitikken, da man tidligere har sagt, at der skulle komme et boligudspil nu her i efteråret, og vi ærgrer os især over, at ændringen af lovgivningen ift. værdiansættelse af andelsboliger endnu ikke er afklaret, siger Jan Hansen, der er direktør i ABF.

Han påpeger, at den manglende lovgivning konkret betyder, at mange foreninger er tilbageholdende med at sætte gang i større renoveringsarbejder som f.eks. arbejder, der skal energioptimere foreningens ejendom.

- Jeg har svært ved at forstå, at det ikke også er i politikernes interesse, at de arbejder kommer i gang, siger Jan Hansen.

Forslaget om værdiansættelse har været fremsat – og planlagt fremsat – flere gange i løbet af det seneste års tid – kun for at blive pillet af igen.

- Hver gang har vi måttet meddele, at det desværre var blevet skubbet. Derfor har ABF også brugt meget tid på at snakke med og rådgive de af vores medlemmer, som er ramt, og derudover har vi fremlagt konsekvenserne for de ansvarlige politikere. Vi håber, at politikerne sørger for at gøre noget ved det her snart, så de mere end 200.000 mennesker, der bor i en andelsbolig, kan få klarhed om værdien af deres hjem, siger Jan Hansen. 🗨️

ABF holder naturligvis øje med udviklingen og melder ud til medlemmerne, så snart der er nyt.



Solceller, ladestandere og byggesagsstyring

ABF sparker efteråret i gang med en perlerække af Mød Eksperterne

Efterårets temaer er:

- Drifts- & vedligeholdelsesplanen - forebyg uforudsete udgifter i budgettet.
- Fordelene ved det lovpligtige energimærke.
- Hvordan sikres det, at byggeprojektet holder tidsplanen i den lovede kvalitet - hvad gør vi, hvis aftaler misligholdes?
- Økonomi og drift af solceller i både tæt/lavt byggeri og i etageejendomme.
- Installation og drift af ladestandere til elbiler i tæt/lavt byggeri.
- Støttemuligheder og puljer, som foreningen kan søge.
- Finansiering af jeres fremtidige investeringer.

Uanset hvilke udfordringer I står overfor, vil vores eksperter give jer værdifuld indsigt og konkrete løsninger.

Eksperterne kender alle andelsboligforeningers behov og vil efter oplæggene være klar til at besvare jeres spørgsmål.

Udover det faglige bliver der også tid til hyggeligt samvær og erfaringsudveksling over et måltid mad med de øvrige deltagere.

Ikke kun foreningen kan have brug for et godt råd eller tilbud - spørgsmål fra andelshavere er selvfølgelig velkomne.

Arrangementerne er gratis og for både medlemmer og ikke-medlemmer.

Tilmelding via www.abf-rep.dk - eller scan QR-koden herunder.

WANTZIN
EJENDOMSADVOKATER

 JYSKE BANK

Gaihedede
ingeniører & arkitekter

dktv
stærkere sammen

Danske Bank
REALKREDIT
Danmark

drivee

Tid og sted:

**Roskilde, 28. november
København, 29. november**



Clever

Vi er eksperter i opladning, så I ikke behøver være det

Når I vælger en ladeløsning fra Clever, får I en fælles løsning, hvor I har det store overblik, og vi står for alt andet. Installationen er til en fast engangspris, og I kan endda lade til en fordelagtig pris pr. kWh – også på hele Clevers ladenetværk.

Se, hvordan I kommer i gang på
clever.dk/boligforening



LÆRERE, PÆDAGOGER OG STUDERENDE PRESSES UD AF

Flere andelsboliger vil styrke København som blandet by. Overborgmester kalder på handling.

\\ LISE CLEMMENSEN \\ ABF



I SEPTEMBER MÅNED udkom Københavns Kommune med sin årlige boligreddegørelse, som er en temperaturmåling på boligsammensætning, boligudgifter og byggeaktivitet. Redegørelsen viser, at byggeaktiviteten er lav, der bliver færre andelsboliger og boligbyrden (andel af disponibel indkomst, der går til boligudgifter, red.) er stigende i København sammenlignet med resten af landet. En udvikling, som bekymrer overborgmester Sofie Hæstorp Andersen, der i forordet til boligreddegørelsen skriver: ”Som overborgmester og mor kæmper jeg for, at københavnere selvfølger også kan finde en egnet bolig, når de flytter hjemmefra.”

I ABF har landsformand Hans Erik Lund også blikket stift rettet mod det københavnske boligmarked. Han kæmper for, at flere andelsboliger bliver en del af løsningen, når politikerne skal sikre et retfærdigt og solidarisk boligudbud, også for førstegangskøbere som overborgmesterens børn, mener han:

- Andelsboligen er og bliver et værn mod spekulation og gør boligdrømme til virkelighed for mange i København, som ikke har økonomisk adgang til ejerboligmarkedet. Det kunne også være studerende. Kollegier på andelsbasis er et rigtig godt sted at starte, når man vil ind på boligmarkedet.

Ejerboliger er stukket af

Boligreddegørelsen viser, at Københavns Kommune halter bagefter, når der skal bygges

almene ungdomsboliger. Kommunen satte med Kommuneplan 2019 et mål om, at der skulle bygges 12.000 ungdomsboliger frem mod 2031, heraf skulle 7.500 være almene. Blot 10 procent, eller cirka 700 af de 7.500 almene ungdomsboliger, som ellers var målet, har set dagens lys. Og samtidig får en studerende ikke den store mulighed for at spare op til at bevæge sig videre på boligmarkedet, når de bor til leje.

Derfor fremhæver Hans Erik Lund også en oplagt løsning:

- I dette nummer af ABFnyt sætter vi netop fokus på kollegier på andelsbasis. De unge er selvstyrende, de kæmper for at holde boligpriserne nede til de næste købere og tager ansvar. Kommunen kan med fordel understøtte byggeri af andelskollegier som løsningen på de manglende almene ungdomsboliger og generelt flere private andelsboliger til fx lærere og pædagoger.

Den uafhængige tænketank Cevea har tidligere analyseret andelsboligmarkedet både i København og i resten af landet. Senioranalytiker Magnus Thorn Jensen er en af penneførerne i Cevea-analysen. Analysen flugter med Hans Erik Lunds vurdering af andelsboligen som en boligform, som også i 2023 kan træde i stedet for fx de almene ungdomsboliger:

- Det, som har overrasket mig mest, da vi undersøgte boligmarkedet, var, at forskellene mellem de forskellige boligformer er næsten uændret fra 2011 til 2019, hvor de nyeste tal er



HOVEDSTADEN

fra. Andelshavere placerer sig stadig mellem ejer og leje, når vi undersøger indkomster, formuer og uddannelse. Andelshaverne haler ikke ind på ejerboligerne, som man måske skulle tro. Tværtimod er boligejerne stukket endnu mere af i forhold til leje og andel, når vi kigger på indkomster og formuer.

Magnus Thorn Jensen lægger heller ikke skjul på, at han havde en anden opfattelse af andelsboligformen, inden han kastede sig over analysen:

- Jeg tænkte, at andelsboliger var blevet langt dyrere, og jeg havde hørt om skyhøje priser, og at andelsboliger nærmest kostede det samme som ejerboliger, men det ser ikke sådan ud, når vi kigger på tallene.

Solidariteten lever

På rådhuset viser beregninger, at Københavns Kommune vurderer at vokse med knap 100.000 personer frem mod 2050, og der vil være behov for at bygge flere boliger for at imødekomme efterspørgslen fra de mange nye indbyggere. Derfor er meldingen fra overborgmester Sofie Hæstorp Andersen, at: "Lige nu bliver der bygget for lidt, hvis vi skal sikre boliger, der er til at betale for alle. Vi er ganske enkelt nødt til at fastholde en højere byggetakt, hvis københavnerefamilier og vores børn skal kunne bo og leve i byen. Den nye boligregulering kalder på en nødvendig boligdebat på Københavns Rådhus."

Derfor ser Hans Erik Lund også andelsboligerne som en del af løsningen, ikke mindst som garant for at sikre den blandede by, og bidrager gerne til den nødvendige boligdebat.

- De studerende i A/B Andelskollegiet Thorsgade 95-97 holder fast i den offentlige vurdering for at sikre billige boliger i solidaritet med andre unge. Aldrig har andelsboligerne været vigtigere for alle københavnere uanset alder, hvis vi skal sikre, at boligmarkedet i byerne ikke bliver helt utilgængeligt for folk med almindelige indkomster. Offentlig støtte til nybyg af andelsboliger og en mere fleksibel planlov kan være vejen frem, opfordrer Hans Erik Lund. 🗣️

Medlemsbladet sætter spot på de fire temaer, som udgør ABF's principprogram. Ud over andelsboligernes rolle i samfunde, er temaerne bæredygtige andelsboliger, andelsboligernes tilknytning til andelstanken og andelsboligformens identitet.

Læs mere på:
www.abf-rep.dk > Politik

Læs boligreguleringen på:
www.kk.dk

Læs Cevea-rapporten på:
www.cevea.dk

A/B BENDZ- OG SKELGAARDEN PRODUCERER STRØM PÅ TAGET



Frederiksbergforening har etableret solcelleanlæg på foreningens to ejendomme og leverer grøn strøm og mindre elregning til andelshaverne.

✎ LISE CLEMMENSEN ✎ STYRELSEN FOR DATAFORSYNING OG INFRASTRUKTUR

AKTUEL PRIS PÅ

1,80

KR. PR. KWH
SOLCELLESTRØM

ET UDSPARK FRA FCK'S TRÆNINGSANLÆG på Frederiksberg ligger A/B Bendz- og Skelgaarden. Den fire-etagers ejendom fra 1938 huser 110 andelslejligheder i to ejendomme. Her kan andelshaverne læne sig tilbage og lüne sig over foreningens to spritnye solcelleanlæg, som gik i drift 1. januar 2023. Foreningen producerer nu billig og grøn strøm på foreningens tag til gavn for både klima og pengepung, og der er penge at spare, selvom de først lige er kommet op at køre, fortæller bestyrelsesmedlem Peter Kjelgaard Andersen.

- Vi har lavet en beregning, der viser, at en andelshaver i gennemsnit sparer 745 kr. pr. år på strømregningen sammenlignet med konventionel strøm. Beregningen forudsætter, at købsprisen på netstrøm er 2,30 kr. pr. kWh. Hvis beregningerne holder stik, og vi regner den besparelse, andelshaverne har sammen med den besparelse, foreningen har, er anlægget tilbagebetalt på 10 år.

Næste punkt i projektet er at få batterier til at lade overskudsstrøm, så foreningen har strøm til de mørke timer og til den dyre spidsbelastningsperiode mellem kl. 17-21.

Foreningen leverer strøm

Foreningen har valgt en model, hvor hver af de to ejendomme har sin egen hovedmåler,

som andelshaverne kobler sig på med bimålere. På den måde skal foreningen kun betale målerafgift for de to hovedmålere, forklarer Peter Kjelgaard Andersen.

- Systemet virker på den måde, at alt strøm, der bruges i lejlighederne, afregnes til andelsboligforeningen. Det er så foreningen, der leverer strøm, og denne strøm kan både være solcellestrøm eller strøm fra nettet. Fordelen ved, at andelshaverne betaler direkte til foreningen er, at der kun skal betales målerafgift til Radius og elleverandøren for to hovedmålere (en pr. bygning) og ikke for de 110 bimålere.

Andelshaverne betaler en fast pris på 1,80 kr. pr. kWh solcellestrøm – uanset forbrugstidspunktet. Når det er netstrøm, der forbruges, er det markedsprisen, der betales. Derudover betaler hver husstand 29 kr. månedligt for leje for bimåleren.

De to ejendomme har et årligt strømforbrug på ca. 35.000 kWh på fællesarealer. Hertil kommer den strøm, andelshaverne bruger i deres lejligheder, og som er nem at skabe overblik over.

Tjek forbruget på mobilen

For at kunne holde øje med sit strømforbrug kan hver enkelt andelshaver downloade en



Solcelleanlæg pryder de to markante ejendomme, som ligger på hver side af Jens Jessens vej.

app, hvor man kan se husstandens strømforbrug, og hvor stor en andel solcellestrømmen udgør af det samlede strømforbrug.

- App'en opsamler data time for time for de enkelte bilmålere, som andelshaverne hver især har fået installeret. Det gør det nemt for alle at skabe overblik over strømforbruget, også for bestyrelsen. Hver måned betaler vi for vores forbrug sammen med boligafgiften, forklarer Peter Kjelgaard Andersen.

De to solcelleanlæg er nu oppe at køre, det er nemt at gå til, men det har også været en lang proces at nå hertil.

Fra idé til handling

Idéen til solceller opstod tilbage i 2018, hvor bestyrelsesmedlem Peter Kjelgaard Andersen tænkte, at det måtte være muligt at udnytte taget på de to bygninger til solceller, da det er næsten fladt.

Tankerne blev drøftet i bestyrelsen, og efter nogle forundersøgelser fremlagde de et forslag på foreningens generalforsamling i april 2019, hvor bestyrelsen fik tilsagn om at kunne gå videre. I første omgang kun til et mindre anlæg, som delvist kunne dække forbruget på fællesarealerne, forklarer Peter.

- Undervejs i processen blev vi rådet til at få et større solcelleanlæg, der

også kunne dække noget af den strøm, de enkelte andelshavere bruger i deres boliger. Det nye forslag var der ligeledes opbakning til, selvom det var noget dyrere, men økonomien i anlægget var også bedre. Prisen udgjorde ca. 1,9 millioner kroner inklusive moms, som også dækkede træk af nye hovedforsyningskabler i kældrene og opsætning af bilmålere i de enkelte boliger. Hele projektet er finansieret af foreningens henlæggelser.

Og der gik en rum tid fra beslutningen blev taget, til den grønne strøm kunne bruges til opladning af mobiltelefoner og en omgang popcorn i mikrobølgeovnen.

- Selve anlægget stod færdigt i foråret 2022. Undervejs var vi rendt ind i nogle corona-forsinkelser. Selve energifællesskabet blev derfor først iværksat ultimo december 2022, og vi har derfor først reelle data fra 1. januar 2023, forklarer Peter.

Foreningens solcelleanlæg er med andre ord så nyt, at de 110 andelshavere endnu ikke kender den årlige besparelse. Foreningen venter også spændt på at kunne aflæse den samlede årlige fordeling mellem solcellestrøm og konventionel strøm, men allerede nu ser besparelser og fordeling lovende ud – og aflaster elnettet. 🌱

MØD EKSPERTERNE:

SOLCELLER, LADESTANDERE OG BYGGESAGSSTYRING

Med solceller slipper du for svingende elpriser, sparer på driftsomkostningerne og udnytter din andelsbolig til billig og klimavenlig energiproduktion.

Som et ekstra plus styrker din andelsboligforening sit grønne image, som er med til at tiltrække nye andelshavere den dag du skal sælge din bolig.

På Mød Ekspertterne-arrangementerne sætter oplægsholdere blandt andet spot på installation, drift og økonomien i et solcelleanlæg.

ABF's medlemsrådgivning kommer rundt om processer, økonomiske puljer og støttemuligheder, og så dykker bankerne selvfølgelig ned i finansieringen.

Dato og sted:

28. november i Roskilde

29. november i København

ABF's gratis Mød Ekspertterne-arrangementer er for både medlemmer og ikke-medlemmer.

Tilmelding til Mød Ekspertterne om solceller:

www.abf-rep.dk



Alt indenfor ejendomsservice

*En komplet og skræddersyet
løsning til netop jeres behov*

- ✓ Trappevask
- ✓ Grønne områder
- ✓ Vinduespudsning
- ✓ Døgnvagt
- ✓ Snerydning
- ✓ Flyttesyn
- ✓ Familieejet siden 1981
- ✓ Tekniske installationer



**P. VESTERHOLM
RENGØRING A/S**

Kontakt os for et uforpligtende tilbud

Tlf.: 56 71 18 00 • post@pvr.as

Drop køen - Køb online



Dag til dag levering

Hos Lavpris-laase.dk har vi alt inden
for vedligeholdelse af døre og
vinduer i din ejendom.



Låse



Nøgler



Dørgreb



Dørpumper

Og meget mere

Låsesystemer?

Ja det laver vi skam også.
Så kontakt os nu
for at høre mere

ABUS

Ruko
ASSA ABLOY

Lavpris-Laase.dk
KVALITET TIL LAVPRIS



WWW.lavpris-laase.dk - Tlf: 70 22 72 06

ABF var klar med hjælp, da Altan.dk gik ned

En af ABF's vigtigste opgaver er at hjælpe og rådgive medlemmerne. Derfor blev der også sat ekstra kræfter ind, da det store altan- og elevatorfirma, Altan.dk, gik konkurs.

✎ MICHAEL THØNNINGS 📷 COLOURBOX

DA NYHEDEN OM KONKURSEN hos det store altan- og elevatorfirma, Altan.dk, ramte medierne i slutningen af august, satte ABF hurtigt ind med ekstra beredskab for at hjælpe medlemmerne.

Det betød blandt andet ekstra information og artikler via hjemmesiden, spørgeskema og information til mulige berørte foreninger samt tilbud om et gratis webinar med en advokat med ekspertise i entrepriseret.

Selve forløbet viste da også, at det var en rigtig prioritering at sætte ekstra ind ift. netop denne sag. Således viste undersøgelsen blandt medlemmerne, at mange ikke var opmærksomme på at anmelde deres krav. Dertil blev billedet mudret af, at et andet firma overtog dele af konkursboet og derpå meddelte via medierne at, "alle forudbetalte aftaler skulle honoreres".

Men overtagelsen betød netop *ikke*, at konkursdekretet mod det oprindelige firma blev trukket tilbage. Derfor har ABF gjort meget ud

af at fortælle, at man skal sikre sig, at de nye ejere indtræder i samtlige forpligtelser overfor foreningen – og få det på skrift fra konkursboets kurator.

- Netop derfor er det vigtigt, at foreningerne er opmærksomme på at få anmeldt deres krav indenfor fristen på fire uger fra konkursdekretet. Så længe man ikke har hørt fra kurator, så er man ikke sikret, påpegede ABF's juridiske chef, Anne Kristensen.

Garantiperiode

Hun fik siden bekræftet fra kurator, at projekter, der er afleveret, som udgangspunkt fortsat skal behandles i konkursboet efter det gamle Altan.dk. De er altså ikke sikret af det nye firma.

Derfor var der også interesse for webinarret, "Når entreprenøren går konkurs", som ABF fik sat stand, med entreprisedadvokat Mads Schierbeck som underviser. Her var formålet netop at komme med direkte rådgivning og hjælpe de andelsboligforeninger, der kunne være kommet i klemme.

- Der var mange gode spørgsmål, og vi har prøvet at forklare, at selvom altanerne er sat op og arbejdet afleveret, er det stadig en klar anbefaling, at foreningerne får anmeldt krav til konkursboet, fortalte Anne Kristensen efterfølgende og anbefalede igen at man får lavet en gennemgang med en teknisk rådgiver og anmelder et evt. foreløbigt krav til konkursboet og garantitiller, hvis man er under garantiperioden. 📍

Fristen på de fire uger er overskredet, men man bør stadig forsøge at anmelde sit krav, og ellers er man som bestyrelsesmedlem i sin forening velkommen til at kontakte ABF's medlemsrådgivning.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk > Nyheder

ABF stod klar, da Altan.dk gik konkurs og efterlod medlemmer i usikkerhed.



Årets A/B 2023 – sidste udkald



Vær med i konkurrencen og vind 5.000 kr. og ét års gratis medlemskab

DRØMMER DU OM at vinde prisen, æren og de gode præmier, er det nu, du kan indstille din andelsboligforening til prisen som Årets A/B 2023.

ABF giver prisen som Årets A/B 2023 til en forening, der har gennemført tiltag, som andre foreninger kan blive inspireret af. Det kan være alt fra en sund og driftssikker økonomi til initiativer, som styrker fællesskabet, den grønne omstilling eller noget helt andet.

Tidligere vindere er A/B Lersøgård for deres fokus på **bæredygtighed**, A/B Bangs Minde for at styrke det sociale **sammenhold**, A/B Util for **energirenoveringer**, A/B Marina Fjordparken for at være en del af **lokalområdet**, A/B Marsvej for at engagere andelshaverne i **driften**, A/B Elleparken for energirenoveringer og **miljøtiltag** og A/B Skoleparken for godt naboskab, ansvarlig drift og **tryghed** i hverdagen. Med andre ord er det

en bred og broget palet af meget forskelligartede indsatser, som har udløst den eftertragtede pris. Og din forening kan selvfølgelig også være med. 📣

Om prisen:

Indstil foreningen til prisen som Årets A/B 2023 ved at sende en mail til:
abf@abf-rep.dk

Beskriv, hvad I har gennemført, som skal udløse årets pris.

Vinderforeningen kan løbe med 5.000 kroner, ét års gratis medlemskab af ABF samt en plakette.

Deadline er den 21. november 2023.

Digitalt Ventelistesystem

Anbefalet af



- ✓ Kan anvendes GRATIS af mindre foreninger
- ✓ Sikrer overholdelse af GDPR
- ✓ Giver større synlighed mod boligsøgende



ABF rabat: 50% rabat på det årlige gebyr, så længe man er medlem hos ABF



Mere end 500 lister administreres hos Waitly



Mere end 100.000 opskrivninger på platformen



Vil du vide mere?
Skriv til: abf@waitly.dk

HAR I PROBLEMER MED FUGT I KÆLDER ELLER PÅ FACADER?

FUGTIGT MURVÆRK UDTØRRER HURTIGERE MED NY TEKNOLOGI.
DRYTECH HAR VIDEREUDVIKLET SYSTEMERNE TIL MERE EFFEKTIVT AT UDTØRRE
OPSTIGENDE GRUNDFUGT I BYGNINGENS FUNDAMENT.



Både elektrosmose- og langbølgeteknologierne er blevet forbedret i Drytechs systemer til udtørring af opstigende grundfugt i bygningens fundament.

Med den ny teknologi forsvinder fugten hurtigere ud af murværket i kælderen.

PULSERENDE STRØM

Elektrosmose er en effektiv metode, som får opstigende grundfugt til at forlade murværket og vandre tilbage i jorden. Drytechs system består af en strømførende ledning, elektroder og en lille boks. Der bores elektroder ind i det fugtige murværk i kælderen, og jordspyd bankes i jorden omkring huset.

Når Drytechs system er aktiveret, sendes der svage impulser af jævnstrøm ind i murværket, så vandet i væggene bliver positivt ladet, og de negativt ladede spyd trækker det positivt ladede vand ud i jorden og forhindrer ny opstigning af fugt i fundamentet.

Det nyudviklede elektrosmose system fra Drytech kører i dag med pulserende jævnstrøm, efter at et amerikansk forskningsprojekt har vist, at elektrosmose bliver mere effektivt med pulserende jævnstrøm end med blot jævnstrøm. Drytech produktet er bygget på erfaringerne herfra.

”Vi har videreudviklet vores metode, og med den nye teknologi ser vi, at udtørringen begynder hurtigere end tidligere”, siger afdelingsleder Jan Almqvist, Guldager A/S.

LANGBØLGER MED FLERE FREKVENSER

Drytech tilbyder samtidig et nyt system med langbølge teknologi. Det nye langbølgesystem er blevet udstyret med flere frekvenser, og det kan derfor nu på stedet ved brug af testudstyr indstilles, så langbølgerne kan tilpasses tykkelsen og opbygningen af væggene. Metoden giver øget rækkevidde og større effekt i forhold til tidligere langbølgesystemer.

Langbølger er en skånsom og omkostningseffektiv metode til at affugte murværk med moderate problemer med opstigende grundfugt. Systemet kan også bruges i ældre historiske fredede bygninger, da der ikke skal bores i væggene eller foretages andre større fysiske indgreb i ejendommen.

For begge løsninger med hen-

holdsvis elektrosmose og med langbølger gælder, at de har et meget lille forbrug af strøm – omkring 0,5 watt til 4,0 watt hvilket er mindre end forbruget ved opladningen af en mobiltelefon.

RÅDGIVNING

Drytech er en afdeling under Guldager A/S, der er et af Europas ældste firmaer inden for vandbehandling, og systemerne fra Drytech bygger på mere end 10 år erfaringer fra installationer i Danmark og Sverige.

Drytech rådgiver både andelsforeninger, arkitekter, kommuner og private, og i øjeblikket kører omkring 1500 Drytech systemer i kældre hos bygningsejere i Danmark.

Systemerne udtørrer kældre i bygninger typisk bygget før 1970-erne, som lider af opstigende grundfugt i fundamentet.

INDIVIDUELLE LØSNINGER

Fugtige kældre kan give dårligt indeklima, skimmelsvamp og

lugtgener, men det bedrer sig, når kælderen bliver mere tør.

Elektrosmose og langbølger fjerner opstigende grundfugt, men den kan også være andre årsager til en fugtig kælder. ”Hvert bygningsfundament har sine egne udfordringer, så vi har altid en dialog med kunden om den optimale løsning før vi konkluderer noget. Det forekommer også i enkelte tilfælde at vi ikke kan afhjælpe problemet med vores løsninger, men så taler vi med kunden om det videre forløb som for eksempel kan omfatte varme og ventilation eller fugtsikring i støbeskellet mellem væg og gulv”, forklarer afdelingsleder Jan Almqvist, Guldager A/S.

Det er muligt både at købe eller lease et elektrodesystem eller en langbølgeløsning fra Drytech, som garanterer, at udtørringen af den opstigende fugt i fundamentet bliver reduceret inden for det første år.

Se mere på:
www.guldager.com/fugt tjek

Kontaktinformation:
Jan Almqvist eller Lars Villadsen
på mail: info@drytech.dk eller på
tlf.: 7010 8011



HVEM ER DRYTECH?

Drytech startede op i 2012 og blev efterfølgende overtaget af Guldager A/S sommeren 2020. Guldager er førende inden for vandbehandling og korrosionsbeskyttelse, og beskæftiger ca. 100 personer worldwide.

DRYTECH
TØR KÆLDER. HELT ENKELT

Guldager
Wise Water Treatment





FÅ VIDEN MED HJEM – FYSISK OG DIGITALT

NOVEMBER

Medlemstilbud

SOLCELLER, LADESTANDERE OG BYGGESAGSSTYRING

Overvej I at få solceller eller ladestandere i foreningen, eller er I blot nysgerrige på, hvad der skal til? Har I styr på jeres drifts- og vedligeholdelsesplan og hvad med energimærket?

Kom med til Mød Eksperterne og få svar på både store og små spørgsmål fra en bred vifte af leverandører, eksperter og ABF's medlemsrådgivning. Arrangementet byder på oplæg, mulighed for at stille spørgsmål og for at netværke med andre andelshavere over et måltid mad.

Dato og tid: se ABF's hjemmeside

Pris: gratis

Sted: København & Roskilde

Oplæg: ABF og udvalgte eksperter

Målgruppe: etagebyggeri og etplansbyggeri i hele landet

Form: Mød Eksperterne

Byggeri

FORANDRINGER I BOLIGEN

Hvad skal bestyrelsen og andelshaverne være opmærksomme på, når en beboer gerne vil foretage ændringer? Bliv klogere på processen i foreningen, når andelshavere bygger om.

Indhold:

- Hvad er bestyrelsens rolle, når en andelshaver vil ændre sin bolig?
- Hvor meget må andelshaver selv bestemme, når boligen skal istandsættes?
- Hvem har ansvaret, når andelshaver bygger om – og når boligen er videresolgt?
- Hvordan beregnes forbedringsværdien, når boligen skal sælges?

Dato og tid: 1. november kl. 14:00-14:30

Pris: gratis

Underviser: rådgivere fra ABF

Form: webinar

DECEMBER

Salg

MANGLER I BOLIGEN

Andelsboligen skal overdrages, og sælger vil selvfølgelig gerne have fuld pris. Men hvordan skal bestyrelsen egentlig forholde sig, når der er mangler i boligen? Dette webinar fokuserer på processen og bestyrelsens mandat, både før og efter overdragelsen.

Indhold:

- Gennemgang af boligen – før og efter overdragelsen
- Hvordan håndteres mangler i overdragelsesaftalen
- Køber har opdaget mangler efter overtagelsen – hvad nu?

Dato og tid: 4. december kl. 14:00-14:30

Pris: gratis

Underviser: rådgivere fra ABF

Målgruppe: etagebyggeri og etplansbyggeri i hele landet

Form: webinar

Ledelse

GRUNDLEGGENDE BESTYRELSesarBEJDE

Bestyrelsesarbejdet er frivilligt, men også nødvendigt i andelsboligforeningen, og det er vigtigt, at bestyrelsesmedlemmerne er godt klædt på til opgaven. Kurset er en generel introduktion til bestyrelsesarbejdet, der giver et overblik over bestyrelsens arbejdsprocesser og mandat.

Kurset har også fokus på bestyrelsens forretningsorden, behandling af sager, inhabilitet og kommunikationen med andelshaverne.

Indhold:

- Hvordan fordeles bestyrelsesposter?
- Hvordan tilrettelægges bestyrelsesmøder og hvorfor bør bestyrelsen have en forretningsorden?
- Hvordan foregår beslutninger og afstemninger på bestyrelsesmøder?
- Hvad må og skal bestyrelsen dele med andelshaverne?

Dato og tid: 14. november kl. 16:00-18:00

Pris: 135 kr.

Underviser: rådgivere fra ABF

Målgruppe: etagebyggeri og etplansbyggeri i hele landet

Form: digitalt kursus

Salg

OVERDRAGELSE

Kurset er en generel introduktion til overdragelse af andelsboliger. Her kan I lære mere om overdragelsens dokumenter og de forskellige procedurer, som er en del af en overdragelse. Kurset tager udgangspunkt i ABF's standarddokument, "Overdragelsesprocedure", og deltagerne vil på kurset blive vejledt i processen trin for trin.

Indhold:

- Hvad skal bestyrelsen godkende?
- Hvordan godkender bestyrelsen forbedringsværdier?
- Hvem udfylder overdragelsesaftalen og hvordan?
- Hvilke dokumenter skal køber have, inden aftalen bliver indgået?
- Hvad skal bestyrelsen gøre, hvis køber opdager mangler lige efter overtagelsen?

Dato og tid: 23. november kl. 16-18.30.

Pris: 135 kr.

Underviser: rådgivere fra ABF

Målgruppe: etagebyggeri og etplansbyggeri i hele landet

Form: digitalt kursus

Økonomi

ANDELSVÆRDI-BEREGNINGEN

Andelsværdierne har stor betydning for den enkelte andelshaver, og generalforsamlingen skal hvert år tage stilling til, hvordan andelsværdierne skal fastsættes.

Webinaret har fokus på værdiansættelsesprincipper for ejendommen og hvilke faktorer, der påvirker andelsværdierne.

Indhold:

- Hvordan er lovreglerne for fastsættelse af andelsværdier?
- Hvordan påvirker lånoptagelse, afdrag mv. andelsværdierne?
- Hvordan kan man bruge henlæggelser til at styre andelsværdierne?
- Hvornår er foreningen forpligtet til at sætte andelsværdierne ned?

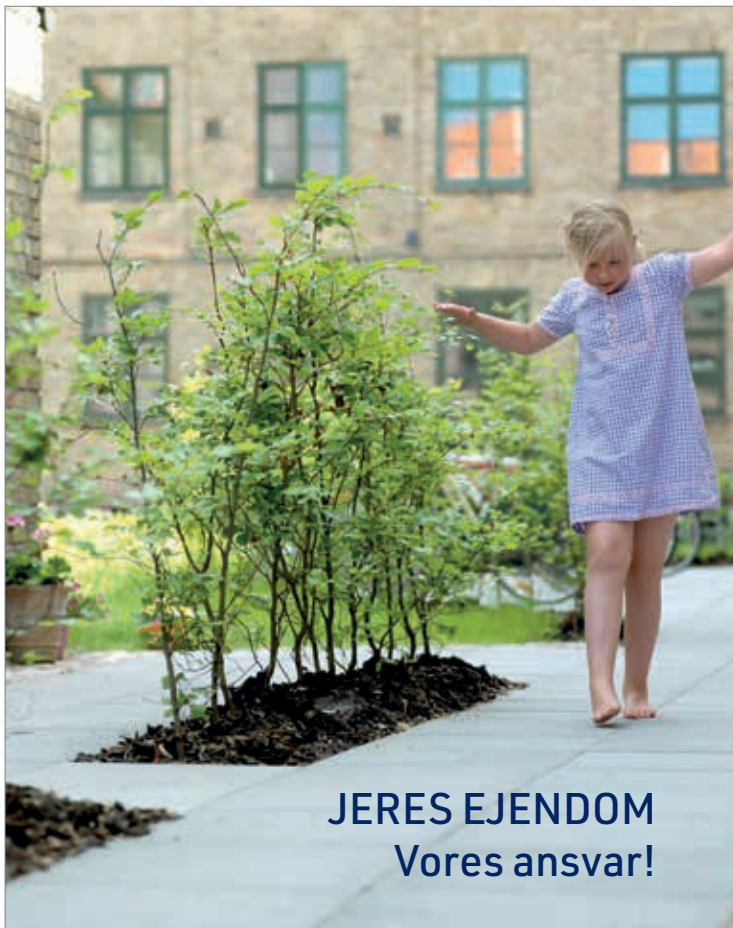
Dato og tid: 7. december kl. 15:00-15.45

Pris: gratis

Underviser: rådgivere fra ABF

Målgruppe: etagebyggeri og etplansbyggeri i hele landet

Form: webinar



JERES EJENDOM
Vores ansvar!

Trygt samarbejde om renovering af jeres ejendom

Gaihede er specialister i rådgivning af andelsboligforeninger. Højeste prioritet er beboersamarbejde før, under og efter projektet. Det handler om at træffe fornuftige beslutninger, effektiv planlægning og styring af udvalgte byggefirmaer. Resultatet er sikker udførelse i høj kvalitet. Det har vi gjort i over to årtier inden for alle renoverings- og byggeopgaver.

- Tag, facade, vinduer, altaner
- El, vand, varme, VVS
- Energirenovering, miljø
- Kloak, fugt, dræn
- Udeområder, LAR, klimasikring
- Vedligeholdelsesplaner

Kontakt os for et uforpligtende tilbud:
Tlf.: 70 22 11 41 eller info@gaihede.dk

Gaihede
ingeniører & arkitekter

■ Ring 70 22 11 41

■ Skriv info@gaihede.dk

■ Læs www.gaihede.dk

Skal du have nye målere?

Du kan regne med os!

Hos ista har vi kundens bedste interesse for øje og gør din hverdag lettere. Vi håndterer dit vand- og varme-forbrug – effektivt, sikkert, transparent!

Vi leverer:

- Intelligente helhedsløsninger til måling af forbrug og indeklima
- Kvalitetsregnskaber til tiden. 90% inden for 30 dage
- Adgang til online forbrugsvisning

Ring til os på 77 32 33 00 og få et tilbud.



ista

ista Danmark A/S ■ Borupvang 5B ■ 2750 Ballerup ■ Tlf.: 77 32 32 32 ■ ista@ista.dk ■ www.ista.dk

Clorius

FÅ STYR PÅ FORENINGENS VENTELISTER - ÉT STED



Mange foreninger jonglerer med både interne og eksterne ventelister. ABF's landsdækkende medlemstilbud samler administrationen ét sted.

Uanset antallet af andele og jeres geografiske placering håndterer bestyrelsen måske op til flere interne og eksterne vente- og interesselister.

Administrationen af vente- og interesselisterne skal selvfølgelig være nem for bestyrelsen. Derfor kan medlemmer med fordel benytte ABF's tilbud om digitalt ventelistesystem gennem vores samarbejdspartner Waitly. Det brugervenlige ventelistesystem håndterer alle faser i administrationen via platformen waitly.dk. Her kan potentielle købere også søge efter ledige andelsboligforeninger over hele landet. Det er nemlig gratis for foreningen at få en profilside på platformen, så I med det samme kan få et gratis "digitalt visitkort".

Funktioner:

- Automatisk opdatering af ventelister med interesseredes data
- Mulighed for både interne og eksterne ventelister og ventelister til fx kælderrum, parkering, loftsrum m.m.
- Mulighed for at opskrevne kan melde sig aktiv eller passiv efter behov
- Automatisk opkrævning af ventelistegebyr
- Salgsmodul til annonce med felter til fx boligafgift, andelspris, løvsøre etc., som sendes til den relevante venteliste
- Sikring af lovlig persondatahåndtering (GDPR)


- Integration mellem Waitly og forenings hjemmeside
- Liveopdatering af de opskrevnes nummer på ventelisten, så de altid kan se deres placering på ventelisten.

Rabat til ABF-medlemmer

ABF har (gen-)forhandlet en rabat til vores medlemmer. Før fik medlemmer gratis "opstartsgebyr" og 50% det første år.

Nu får medlemmer 50% rabat på abonnementet i hele aftaleperioden.

Eksklusivt for ABF's medlemmer er Waitly gratis for foreninger med mindre end 30 opskrevne personer (normalt gratis op til 20). Kun ABF's medlemmer kan få Standardløsningen til 1.500 kroner (Normalpris 3.000 kroner) men ABF's medlemmer også kan benytte Premium-løsningen til partnerprisen, 3000 kr. (normalpris 6000 kr.)

Den enkelte forenings løbende omkostninger vil variere ud fra jeres behov, antal transaktioner og antal ventelister. For at få den præcise pris, skal I kontakte Waitly på abf@waitly.dk. 

Læs mere på:

www.abf-rep.dk > Medlemsservice

Bestyrelsesmedlemmer uden forsikring sætter deres personlige formuer på spil

Af Morten Vang Schou, forsikringsmægler ved Söderberg & Partners Danmark

Ville du risikere din personlige formue for en virksomhed eller en forening? Her er svaret for de fleste nok et rungende nej. Alligevel er mange bestyrelsesmedlemmer uvidende om den økonomiske risiko, de løber, ved ikke at have en aktiv bestyrelsesansvarsforsikring. Derfor deler forsikringsmægler Morten Vang Schou her sine råd til, hvordan du sikrer dig bedst, når du påtager dig bestyrelsesarbejde - hvad end det er lønnet eller ej.

Alle som er medlem af en bestyrelse har brug for en bestyrelsesansvarsforsikring - uanset om arbejdet er lønnet eller ej. Du kan nemlig blive gjort personlig erstatningsansvarlig med hele din private formue i forbindelse med beslutninger, som fører til økonomiske tab for virksomheden/foreningen eller dennes kreditorer og aktionærer.

Uanset om du er bestyrelsesmedlem i sønnikes lokale fodboldklub, vinklubben på din arbejdsplads, en mellemstor dansk virksomhed eller en børsnoteret C20 virksomhed råder jeg altid til, at man er opmærksom på de mange risici, der er forbundet med at være bestyrelsesmedlem. Risici som kan få store økonomiske og strafferetslige konsekvenser for dig. Her er det eksempelvis værd at vide, at du og resten af bestyrelsens medlemmer hæfter på lige fod for beslutninger og ansvar - uanset, hvilke bestyrelsesposter I hver især besidder, og hvor længe I har haft posten. Derfor vil uvidenhed om bestyrelsens økonomi eller beslutninger, som udgangspunkt heller ikke kunne gøre dig ansvarsfri.

Vil du være sikker på, at du som bestyrelsesmedlem er dækket korrekt?

Så kontakt mig direkte på telefon: 30 33 55 90 eller pr. mail på: morten.schou@soderbergpartners.dk for en uforpligtende samtale om din situation.

”Det handler om tillid.”

- A/B Tove



WANTZIN
EJENDOMSADVOKATER

KONTAKT OS FOR EN UFORPLIGTENDE SNAK
OM, HVORDAN VI KAN HJÆLPE JER MED

Ejendomsadministration

Byggesagsadministration

Juridisk rådgivning

+45 33 13 11 35 • nw@wzn.dk • Adelgade 15 • 1304 København K

ANLÆGSOPGAVER, GRØN VEDLIGEHOLDELSE, TRÆPLEJE OG VINTERBEREDSKAB



Hos Anchers arbejder vi med haveanlæg, hos både private og erhvervs-kunder. Der er ingen opgave som er for stor eller for lille. Vores dygtige fagfolk sætter et præg på, at lave et godt finish. Vi har massere af erfaring og kan komme med kreative og stærke løsninger til netop dit næste projekt. Vi udfører bla.:

- Anlæg - Brolægning
- Beplantning
- Vedligeholdelse
- Træpleje
- Vinterservice

Kontakt os for et uforpligtende tilbud og lad os tage en snak om alt det vi kan tilbyde jer, for et frugtbart fremtidigt samarbejde.



Leder
Anlæggsgartner adf.
Nicklas S. Schjølin
nicklas@anchers.dk

ANCHERS'
ANLÆGSGARTNER

Kildebrønnevej 50, 2670 Greve
anchers.dk • 3116 0775

MAKE-OVER TIL 100 ÅR GAMMEL PORT

A/B Øresund er en ejendom fra 1927. Porten i A/B Øresund på Amager er lige så gammel og trængte til en kærlig hånd. Det har den fået.

✎ DIANA MAMMEN 📷 JACOB NIELSEN



Porten åbnes mange gange dagligt af A/B Øresunds 192 andelshavere, som alle nyder godt af, at den nu virker upåklageligt.

TILBAGE I FORÅRET har man i A/B Øresund kunnet følge med i renoveringen af den knap 100 år gamle, grønne port.

- Den var helt skæv i hængslerne, larmede og fungerede bare ikke optimalt. Men den var bygget af gedigne materialer, så derfor blev vi rådet til at renovere den. Det er den blevet med respekt for det oprindelige, så vi stadig har den originale port. Nu blot i en forbedret udgave, fortæller Durita Riis Andreassen, som er formand i A/B Øresund.

Hun har boet i foreningen i 10 år i lejligheden lige over porten. Derfor lagde især hun mærke til, at det var på tide at få den ordentligt lavet.

- Vi havde fået lavet småreparationer på porten løbende, men den blev ved med at være gal. Derfor tog vi i bestyrelsen en beslutning om, at nu var tiden inde til at få den lavet én gang for alle, siger Durita Riis Andreassen og uddyber:

- Renoveringen af porten er økonomisk vedtaget på generalforsamlingen som en del af det ekstraordinære vedligeholdelsesbudget. Foreningen havde lånt penge til nyt tag og renovering af facade, og det projekt blev afsluttet under budget i 2021. Så nogle af de resterende midler er blandt andet gået til vores port, som har kostet 151.250 kroner at renovere.

En port med patina

Portens grønne farve ud mod gaden er den samme, mens den i stedet for at være hvid er blevet malet sort ind mod gården.

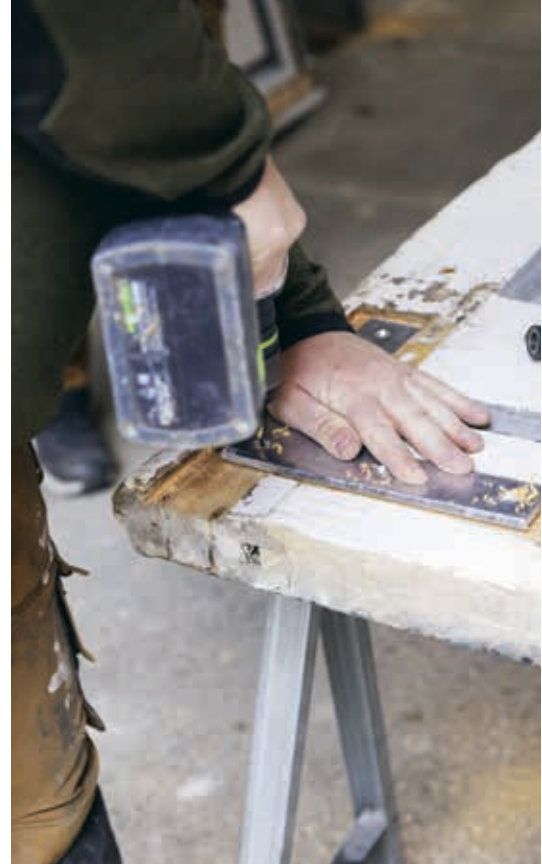
- Så matcher porten farverne på dørene hvert sit sted, griner Durita Riis Andreassen, som er glad for det endelige resultat, også selvom man ved et nærmere eftersyn godt kan se, at portens kanter ikke er helt ens.

Det er Kastrup Bygningsnedkeri, der står bag renoveringen, og snedkermester Frank Ingemann Jensen fortæller, at det er helt i tråd med en renovering, at man bevarer så mange originale detaljer som muligt.

- Når man vælger at renovere, så vil der være hakker og skrammer. Men ofte fejler porten/vinduet/



Snedker Simon Damkjær (forrest) og Tomas Vesti fra Kastrup Bygningssnedkeri i fuld gang med renoveringen af den næsten 100 år gamle port.



Der er blevet fræset nye hjørnebånd i portlågen for at forstærke hjørnerne, så den ikke sætter sig.

døren ikke det store, og man kan sagtens blot udluse (udskifte, red.) beskadiget træ, så det bliver pænt igen, siger han.

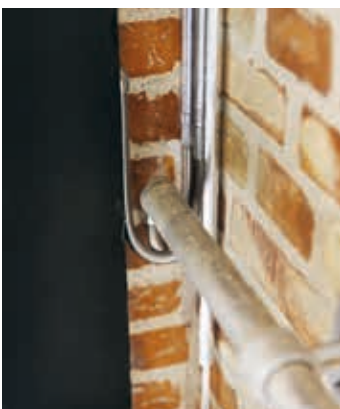
Snedkermesteren pointerer en række fordele ved at renovere fremfor at købe nyt:

- Der er mindre miljøbelastning, 50+ år gammelt træ har en væsentlig bedre kvalitet end nyt træ, og bygningerne bevarer deres oprindelige udtryk, slår han fast.

Porten i A/B Øresund står færdig, og der skulle ikke være noget til hindring for, at den nu kan klare 100 år mere. Tilbage har formanden et godt råd til andre foreninger:

- Indhent mere end ét tilbud, så I har noget at vælge ud fra. Vi havde svært ved at finde firmaer, som var interesserede i opgaven. Vi oplevede, at flere kom ud for at besigtige porten, tage mål og snakke med os om opgaven for så aldrig at vende tilbage. 🏠

For beboerne i andelsboligforeningen lukker porten hurtigt i igen, hvorimod man ved at dreje nøglen ved "renovation" har 12 minutter til at komme ind og ud.



Der er kommet ny låsemekanisme, hele pumpesystemet er nyt, og der er ny mekanik til at åbne og lukke porten.

Inden renoveringen gik i gang, var der mange klager over støj fra porten, som heller ikke altid hverken åbnede eller lukkede, som den skulle.



DANSK DØRSIKRING

Sikkerhedsdøre til *enhver* lejlighed



Klima og tryghed

Sikre lejlighedsdøre med respekt for ejendom, brugere - og det originale udtryk ...

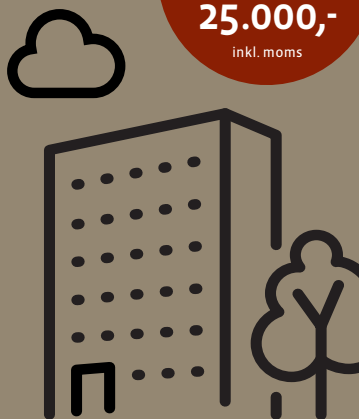
www.danskdorsikring.dk

- ekspert i boligforeningsprojekter ...

Ny vedligeholdelsesplan til jeres boligforening?

30-150 boliger
18.750,-
Over 150 boliger
25.000,-
inkl. moms

- ✓ I får en vedligeholdelsesplan som svarer til JERES ønsker til fremtiden
- ✓ I får samtidigt byens bedste, flotteste og mest overskuelige tilstandsrapport – altid baseret på nyeste viden
- ✓ I får støtte til at træffe holdbare beslutninger om fremtidig vedligeholdelse



A4
arkitekter
og ingeniører

A4 har været betroet rådgiver ved byggeprojekter i byens boligejendomme siden 2002

Få et tilbud på a4.dk
Tlf. 70 26 62 62 · mail@a4.dk

abf

Få en foreningshjemmeside

Kom nemt i gang med foreningens egen hjemmeside med ABF's webløsning skræddersyet til andelsboligforeninger.

Hjemmesiden er let at redigere, så den passer til lige netop jeres forening og er inklusiv gratis manualer og support.

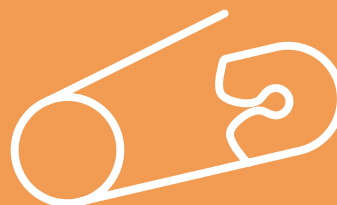
Læs mere på: www.abf-rep.dk > Medlemsservice



Forsikringer gennem ABF

Det skal være trygt for din nabo at sidde i bestyrelsen. Derfor tilbyder ABF bestyrelsesansvarsforsikringer, som beskytter bestyrelsen, hvis uheldet er ude.

Læs mere på:
www.abf-rep.dk > Medlemsservice



abf

 **POUL SEJR NIELSEN** ^A/_S

DEN FORETRUKNE TEKNISKE SERVICEPARTNER

Vi har stolte traditioner i det gode håndværk og yder service samt totalløsninger inden for EL, VVS, ventilation og blikkenslagerarbejde. Vi dækker hele Storkøbenhavn samt Nordsjælland.

Hos Poul Sejr Nielsen arbejder vi altid ud fra at give den **bedste kundeoplevelse**. Vores montører sætter stor ære i at yde den bedst mulige service – både i de løsninger, der leveres, men også i **dialogen** montør og kunde imellem.

Kontakt os i dag - vi sidder klar til at hjælpe

Ring på
45 81 55 77

Besøg
PSN.DK

VI KAN HJÆLPE MED:

- EL
- VVS
- Ventilation
- Blikkenslagerarbejde
- Ladestandere & solceller
- Døgnvagt 24/7-365
- Teknisk ejendomsdrift



Klintehøj Vænge 7 • 3460 Birkerød • PSN.DK • TLF. 45 81 55 77

NÅR SNEEN FALDER



I EN ANDELSBOLIGFORENING er det foreningen, der er grundejer, og det er derfor også foreningen, der har snerydningsforpligtelsen.

Foreningen er ansvarlig for snerydning af indkørsler, trapper, fortove, stier med offentlig adgang, og at sne og istapper er fjernet fra tagene.

Sneen skal ifølge kommunale regler være ryddet "snarest efter", at den er faldet. I praksis betyder det, at der skal være ryddet inden klokken syv på hverdage og lørdage, og inden klokken

otte på søndage og helligdage. Derudover skal der som minimum ryddes om morgenen, eftermiddagen og aftenen indtil kl. 22.

Foreningen er erstatningspligtig, hvis der opstår faldskader. Tjek derfor med foreningens forsikringselskab, at der er dækning for den type af skade.

Læs om snerydning på:
www.abf-rep.dk > Rådgivning

ÆNDRET RYKKERGEBYR

ANDELSBOLIGFORENINGER, der bruger ABF's standardvedtægter, kan lægge lejelovens gebyr på, når en andelshaver ikke betaler sin boligafgift til tiden.

Det rykkergebyr, der er fastsat i lejeloven, bliver reguleret én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode. I 2024 er rykkergebyret på 325 kr.

I skal huske, at der er tale om et gebyr, som følger det skyldige beløb og ikke antallet af

rykkere. Hvis foreningen rykker to gange for det samme skyldige beløb, har foreningen altså kun ret til at opkræve rykkergebyret én gang. Der er også regler for, hvornår rykkeren tidligst må sendes afsted, når betalingen er udeblevet.

Læs mere på:
www.abf-rep.dk

OPKRÆVNING AF GRUNDSKYLD

I 2024 TRÆDER Danmarks nye boligskattesystem i kraft. Andelsboligforeninger får i løbet af efteråret en foreløbig vurdering af grundværdien, som skal bruges til at beregne grundskyld i 2024 og 2025. Skattebetalingen vil blive efterreguleret, når andelsboligforeningerne får deres endelige vurdering af grundværdien.

Fra 1. januar opkræves grundskylden over skattekontoen og ikke som hidtil fra kommunen. Opkrævningerne forventes at blive sendt ud til december. Andelsboligforeninger skal fremover

logge ind på skat.dk/tastselverhverv for at betale grundskyld, men vil også modtage en vejledning til, hvordan indbetalingen til skattekontoen skal foregå.

I løbet af efteråret vil ABF løbende orientere medlemmerne om de foreløbige grundvurderinger og betaling af grundskyld.

Læs mere på:
www.abf-rep.dk



Døren der beskytter både dig og dit naboskab.

Daloc Sikkerhedsdør sænker ikke bare lyden af hundegøen udenfor. Den stopper også indbrudstyve, brand, røg og mados. Døren har et unikt design, der sikrer holdbarhed og sikkerhed i mange, mange år. En investering for livet, og for naboskabet.



Læs mere om, hvordan du beskytter hjemmet på daloc.dk

Doors with purpose.

DALOC

HVORDAN ER DET LIGE MED ...

REALKREDIT- LÅN TIL ANDELS- HAVERE?

Andelshavere har mulighed for at optage banklån med pant i boligen



? Hvilke låntyper kan jeg optage som andelshaver?

! Som andelshaver har du mulighed for at optage et boliglån i et pengeinstitut (banklån). Langt de fleste vælger et lån med variabel rente og med løbende afvikling af gælden. Nogle pengeinstitutter tilbyder også boliglån med fast rente samt andelsboligkreditter, som er en kassekredit, hvor du låner efter behov og med afdragsfrihed for en aftalt periode.

? Kan jeg pantsætte min andelsbolig?

! Ja. En andelshaver kan belåne sin andelsbolig jf. andelsboligforeningslovens § 6a. Når pengeinstituttet får sikkerhed i form af pant i boligen, kan lånet tilbydes som boliglån i stedet for forbrugslån, som typisk har højere rente end boliglån og ingen sikkerhed.

? Kan jeg optage realkreditlån som andelshaver?

! Nej. I en andelsboligforening er det ikke den enkelte andelshaver, som ejer foreningens ejendom, men

andelsboligforeningen. Ifølge Lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv. §§ 2+11 kan realkreditlån kun ydes på grundlag af fast ejendom, der ejes af låntager. Derfor er det kun foreningen, der kan optage realkreditlån. En andelshaver opfylder med andre ord ikke lovens krav til optagelse af realkreditlån.

? Er renten på realkreditlån og banklån den samme?

! Nej. Renten på banklån følger Nationalbankens markedsrente. Renten på realkreditlån følger realkreditobligationsmarkedet. Renten er som regel højere på banklån end på realkreditlån. Det skyldes, at banken ikke har samme sikkerhed i ejendommen, som realkreditinstitutter har.



**Anne
Kristensen**
JURIDISK CHEF



**Karina
Egholm**
ØKONOMISK RÅDGIVER



**Hanne
Pedersen**
JURIST



**Maleha
Qureshi Ansari**
JURIST



**Jacob
Vilhelmsen**
JURIST



**Karima
Kahouadji**
JURIST

EJENDOMS RENOVERING

Vil I bo mere bæredygtigt?
Sammen kan vi nytænke jeres boligforening.

Kontakt os for et uforpligtende møde.

Trio Arkitekter ApS
Sankt Knuds Vej 36 st.
1903 Frederiksberg C

Telefon 33 15 15 20
mail@trioarkitekter.dk
www.trioarkitekter.dk



PETER MALER ENTREPRISE

DIN TRAPPEEKSPERT

- Vi har mere end 40 års erfaring i reno-
vering af trappeopgange.

- Vi kommer altid gerne ud og giver et
uforpligtende tilbud og rådgivning.

- Vi er medlem af Danske Malermestre,
og har lange traditioner i det gode hånd-
værk.

- Se alle vores referencer på vores
hjemmeside www.peter-maler.dk

*Foruden trapper laver vi alle
former for entreprisere-
no-
ring:*

- Murerarbejder
- Tømmerarbejder
- VVS-arbejder
- Blikkenslagerarbejder
- Malerarbejder
- Elarbejder
- Gulvarbejder



DIN HOVEDENTREPRENØR &
GARANTI FOR GODT HÅNDVÆRK

KONTAKT OS I DAG OG FÅ ET GODT TILBUD

Herlufsholmvej 37 | 2720 Vanløse | Tlf. 38103280 | E-mail: kontakt@peter-maler.dk



Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Revision | Regnskab | Rådgivning

”

Vi er drevet af personligt engagement
- både i ord & handling

☎ 33 30 15 15 ✉ ck@ck.dk 🌐 www.ck.dk



Østbanegade 123, 2100 København Ø | CVR: 15915641



Lån & Spar er den bedste bank til andelsboliglån

Det er ikke tilfældigt, at lån til andelsboliger ligger os særligt på sinde. Som en bank, ejet af mere end 50 fagforeninger, ved vi nemlig, hvad fælles ejerskab kan.

Bor du i andelsbolig, er det vigtigt at få gennemgået dit lån med jævne mellemrum – tænk, hvis 'huslejen' kan blive billigere.

Du får:

- En lav, konkurrencedygtig rente
- Hurtigt svar

Kontakt os og få en uforpligtende gennemgang.

Ring **3378 2000**,
book møde på
lsb.dk/andelsbolig
– eller skriv til
lsb@lsb.dk

Lån & Spar