

abf

NYT

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE

DIFFERENTIALERED MEDLEMSTILBUD
ANDELSBOLIGSEKTOREN I TAL
DEMOKRATI | NETVÆRK
LANDSMØDE 2018
NY STRUKTUR | FORMANDSKAB
MØD FREMTIDSFORSKER ANNE SKARE
FÆLLESSPISNING
KONTINGENT | AIRBNB
VALUARVURDERING | INDFLYDELSE

FOKUS

Ny ABF-infopakke skal styrke generalforsamlingen



SPØRG EKSPERTEN

Hvordan er det lige med valuarvurderinger?

Andelsboligen hitter

Vi står foran et landsmøde, hvor vi ser tilbage og skal drøfte fremtiden.

Det betyder, vi reflekterer over, hvad der er andelsboligformens dna - hvad skal vi værne om, men også hvor vi er på vej hen, eller gerne vil præge udviklingen hen imod.

Vi har i løbet af de sidste par år, igen og igen fået bekræftet, at andelsboliger er en vigtig tredje boligform - for dem der hverken ønsker at leje eller eje - og for dem der vil en boligform med en struktur, der giver alle muligheder for fællesskab og nærhed.

For de ældre er det en boligform, hvor man giver hinanden en hjælpende hånd og tryghed. For de unge en mulighed for at komme ind på et boligmarked som, især i de større byer, er præget af kvadratmeterpriser på himmelflugt.

Samtidig giver andelsboligforeningerne mulighed for en unik boligform til dyrkelse af det sociale og praktiske fællesskab, som er i høj kurs for tiden, og som mange aktivt søger. Det er et let fællesskab at træde ind i, og som man samtidig kan være privat i. Og blandt andet derfor er andelsboligen en boligform for alle, der rækker langt ind i fremtidens behov. For som fremtidsforsker Anne Skare også vil fortælle os om på Landsmødet, så står andelsboligforeningerne for deleøkonomi og ultralokale fællesskaber. Det er landsbysamfund, hvor vi kender hinanden,



Hans Erik Lund

LANDSFORMAND

”

Lovgiverne skal ikke overhælde os med nye regler og opgaver.

hjælper hinanden og man rummer hinanden – og det er sådan noget, som mange er begyndt at længes efter, og som der kun bliver mere efterspørgsel efter.

Og det skal fortsat være attraktivt at bo i andelsbolig. Vi har den seneste tid oplevet en række stramninger omkring andelsboligformen og kravene til de frivillige i bestyrelserne. Og det kan være vanskeligt for nye generationer vil træde til i bestyrelsesarbejdet. Vi i ABF ser, at det i nogen omfang har været nødvendige stramninger, men vi skal også værne om boligformens "lethed" for at fremtidssikre den. Lovgiverne skal ikke overhælde os med nye regler og opgaver, der gør det kompliceret og bureaukratisk, og ikke mindst gør det vanskeligt for varetage opgaverne som bestyrelse.

Det er og skal også være vores fokus i de kommende år.

Jeg ønsker alle medlemmer et godt Landsmøde 2018. ■

LÆS BERETNINGEN 2015-2018
PÅ SIDE 11

abf

Din andel - vores kompetencer



MEDELSBLAD FOR ANDELSBOLIGFORENINGERNES FÆLLESREPRÆSENTATION

NR. 4, OKTOBER 2018
UDGIVET AF ABF NYT APS

REDAKTION

JAN HANSEN (ANSVARSHAVENDE)
LISE CLEMMENSEN (REDAKTØR)
ISAAC ABELLA APPELQUIST

KONTAKT

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

LAYOUT: ROBERT HAREN

TRYK: DATAGRAF COMMUNICATIONS

ANNONCER:

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

ABF'S SEKRETARIAT & MEDLEMSRÅDGIVNING

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

MEDLEMSRÅDGIVNING

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

DU MODTAGER DIT NÆSTE
MEDELSBLAD I JANUAR 2019

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

OPLAG 99.186
MEDLEM AF DANSKE MEDIER



5041-0004
TRYKSAG



11

LANDSMØDEBERETNING 2015-2018

Tema

Indhold

- 5 GENERALFORSAMLINGEN FRA A TIL Z
- 11 LANDSMØDEBERETNING 2015-2018
- 12 SAMFUNDSUDVIKLING
- 14 EN SUNDERE ANDELSBOLIGSEKTOR
- 15 TRYGHED FOR SÆLGER OG KØBER / TILBUDSPLIGT
- 16 DIFFERENTIEREDE MEDLEMSTILBUD
- 18 DE POSITIVE HISTORIER
- 19 ABF'S UDVIKLING
- 20 ABF OG ANDELSBOLIGSEKTOREN I TAL
- 24 ABFNYT NOTITSER
- 26 KRYDS & TVÆRS
- 31 SPØRG EKSPERTEN



5

Fokus

GENERALFORSAMLINGEN
FRA A TIL Z

31

Spørg eksperten
VALUARVURDERINGER

NÅR NUTIDEN MØDER FREMTIDEN

Mød fremtidsforsker Anne Skare Nielsen på ABF's landsmøde 2018 og bliv klogere på, hvad hun mener med:

- Fra pedel til rebel – om at udvikle fællesskabet i stedet for at vedligeholde det
- Frivilligheden lever, men de frivillige organisationer er i krise
- Giv plads til at eksperimentere
- Det er lige så risikabelt at forsvare fortiden som det er at kæmpe for fremtiden
- Vi er nødt til at revitalisere andelsboligsektoren, ellers sker der det samme som med Danmarks Radio – man ser fremtiden komme, men man forstår ikke at få ændret på sin mentalitet og sit mindset
- Andelsboligforeningerne står for deleøkonomi, hele det her landsbysamfund, hvor vi kender hinanden, hjælper hinanden og man rummer x antal landsbytusser – det er jo sådan noget, man er begyndt at længes efter.

På landsmødet kan du også høre mere om oplægget til fremtidig struktur for ABF og blive klogere på, hvad din interesseorganisation har arbejdet med de sidste fire år. Undervejs hygger vi med fælles frokost, hvor du får rig mulighed for at møde andre andelshavere.

Kom og vær med, vi glæder os til at se dig!



Dagsorden til landsmøde finder du på www.abf-rep.dk, hvor du også tilmelder dig. Tilmeldingsfrist, hvis du ønsker at stemme er den 13. oktober og hvis du ønsker at deltage uden at stemme, er tilmeldingsfristen den 19. oktober, af hensyn til forplejning. Det er muligt at tilmelde sig gratis bus fra København, Køge og Slagelse.

Beretningen kan du læse her i bladet eller på www.abf-rep.dk > Om ABF > Landsmøde

**Lørdag den 27. oktober 2018 fra kl. 11-16
(Indskrivning fra kl. 10)**

**Odense Congress Center
Ørbækvej 350
5220 Odense SØ**



**2018
LANDSMØDE**

GENERALFORSAMLINGEN FRA A-Z



ABF's medlemsrådgivning har udviklet en generalforsamlingspakke, som kan bruges til at planlægge det årlige møde. Foto: Pelle Rink.

Medlemsrådgivningen har udviklet en generalforsamlingspakke med standarddokumenter og vejledning og ABFnyt sætter derfor spot på det årlige møde.

Nye vinduer i foreningen, omlægning af lån og vedtagelse af andelskronen. Den årlige generalforsamling er foreningens øverste myndighed og her, at du sammen med de andre andelshavere træffer beslutninger, som har konsekvenser for foreningens økonomi og daglige drift. Og for din privatøkonomi.

Det er derfor vigtigt, at generalforsamlingen forløber, så både andelshavere og bestyrelse oplever et velgennemført forløb, hvor der ikke hersker tvivl om, hvad der i fællesskab er blevet besluttet.

Demokrati

ABF's medlemsrådgivning får løbende henvendelser fra medlemsforeninger, som er i tvivl om, hvordan de skal planlægge og gennemføre generalforsamlingen. Derfor har juristerne opdateret og samlet en række dokumenter, som bestyrelsen kan bruge, når det årlige møde nærmer sig. Det

fortæller konstitueret juridisk chef, Anne Kristensen:

– Vi har set et behov hos medlemmerne for at blive klædt ordentligt på ift. at skabe den gode generalforsamling. Demokratiet kan jo godt være en svær størrelse at navigere i og med generalforsamlingspakken er det vores håb, at medlemmerne får nemmere ved at afvikle det årlige møde, forklarer Anne Kristensen.

Det gode møde

Et af de standarddokumenter, som er blevet udviklet er en referatskabelon, som skal hjælpe bestyrelserne med at sikre, at referatet indeholder de oplysninger, der er behov for og som også overholder databeskyttelseslovgivningen (GDPR). Det er også en sikkerhed for andelshaverne, som deltager på generalforsamlingen, forklarer Anne Kristensen:

– Personfølsomme oplysninger hører fx ikke hjemme i et referat, ligesom at man godt kan beskrive en debat uden at notere, hvem sagde hvad. Det vigtigste er, hvad man har besluttet. Vi har også lavet en vejledning med uddybning af de begreber og punkter, der fremgår af standarddokumentet til referatet for at hjælpe referenten, forklarer hun.


ABF's generalforsamlingspakke

består af otte dokumenter, både nye og gamle dokumenter, som medlemmerne kan downloade på ABF's hjemmeside. Referatskabelonen vil også indgå i kurser og arrangementer, første gang på kurserne "Generalforsamlingen" og "Persondata", som medlemmer kan tilmelde sig via ABF's hjemmeside. ■

ABF-INFOPAKKE:

ABF's medlemsrådgivning har udviklet en generalforsamlingspakke, som indeholder følgende dokumenter:

- Bekendtgørelse af dato for generalforsamling
- Indkaldelse til generalforsamling
- Vejledning til bestyrelsen i forbindelse med afholdelse af ordinær generalforsamling
- Huskeliste for dirigenten på generalforsamlingen
- Fuldmagt
- Vejledning i brug af stemmekort og stemmesedler
- Beslutningsreferat
- Vejledning til udarbejdelse af beslutningsreferat.

►  Download pakken på:

WWW.ABF-REP.DK > STANDARDOKUMENTER

HVAD VED I

OM FRITID OG FORENINGS- ADMINISTRATION

Newsec Datea tilbyder Let Administration - et online-system, som holder styr på alle foreningens dokumenter, håndterer huslejeopkrævning og bogføring, kvartals- og årsrapportering. I kan f.eks. godkende og betale foreningens regninger elektronisk og afholde generalforsamling digitalt. Foreningen får sin egen hjemmeside med adgang til selvbetjening 24/7.

Bestyrelseslivet bliver meget lettere, og I kan nyde jeres fritid med endnu bedre samvittighed. Få mere at vide på newsec.dk



SPAR TID!
En OBH andelsvurdering
inkluderer EL og VVS
- med kun ét besøg

Vi er ikke udførende, og vi er 100% uvildige.

Undgå ubehagelige overraskelser med en OBH vedligeholdelsesplan

Der er god økonomi i at lave en plan for drift og vedligeholdelse frem for at vedligeholde efterhånden som problemer og fejl opstår - dermed undgås følgeskader på andre bygningsdele, ejendommens værdi bevares og vedligeholdelsesomkostningerne vil være lavere.

Vi har et stort erfaringsgrundlag som en af Danmarks største udbydere af energimærker og vedligeholdelsesplaner. En OBH Vedligeholdelsesplan inkluderer også el og VVS.

OBH-GRUPPEN
RÅDGIVENDE INGENIØRER



Ring i dag:
76 78 47 31
- og få et
uforpligtende
tilbud

Kontakt:



Produktchef
Morgan Nilsson
Tel. +45 4051 1073
mon@obh-gruppen.dk



Projektansvarlig
Bo Wiedemann
Tel. 6131 2215
bwi@obh-gruppen.dk

Wantzin Ejendomsadvokater

Wantzin Ejendomsadvokater er et moderne advokatkontor. Vi er eksperter inden for boligområdet og yder høj kvalificeret rådgivning og ejendomsadministration.

For os er det vigtigt at møde dig som kunde netop der, hvor du står, og vores rådgivning er derfor altid tilpasset dit specifikke behov.

Som kunde hos os, kan du altid føle dig i trygge hænder.

Vi kan bl.a. hjælpe med følgende:

- Ejendomsadministration
- Vedtægtsændringer
- Generalforsamlinger
- Byggesagsadministration
- Økonomisk og juridisk rådgivning
- Retssagsbehandling

WANTZIN
EJENDOMSADVOKATER



Ejendomsadministration og advokat i ét



Reducér varmeforbruget **Nemt!**

Ved du, hvornår du bedst kan spare på dit forbrug?

Uanset om du har fjernaflæste varmefordelingsmålere, vand- eller energimålere i ejendommen, kan du følge dit forbrug og opsætte forbrugsmål, så du automatisk får besked fra Techem Beboer App.

Vi hjælper med:

- brugervenlige forbrugsopgørelser
- råd og vejledning om lovgivningen
- et gratis ejendomstjek

Forbrugsmålere fra Techem kan lidt mere!

techem

www.techem.dk

Få et godt tilbud på forbrugsmåling fra Techem

Altaner fra **A** til **Z**

Vi er med hele vejen - også når jeres projekt skal godkendes af kommunen!

I Altan.dk er vi eksperter i at levere altaner til eksisterende andelsboligforeninger. Vi har nemlig gjort det i mere end 15 år. Men dét at levere en altan, er meget mere end selve byggeprocessen. Forud for selve montagen, er der en masse administrationsarbejde i form af arkitekttegninger, myndighedsbehandlinger, udregning af statik og ophængningsmetoder og meget mere.

I en aftale med Altan.dk er alt inkluderet i tilbuddet. Det vil sige, at når aftalen er accepteret, kan I læne jer tilbage og drømme om jeres nye altan. Med erfaring fra mere end 25.000 opsatte altaner, ved vi, hvad kommunen efterspørger og hvad de ikke giver tilladelse til. Denne erfaring får I også med i aftalen.

Altaner er i høj kurs

Faktisk ligger søgeordet "altan" på en klar førsteplads i Boligas opgørelse over populære søgeord. Med næsten tre gange så mange søgninger som andenpladsen "havudsigt" er altan således det absolut mest søgte ord, når danskerne kigger efter bolig. Helt præcist har de boligsøgende kigget efter boliger med altan over 143.000 gange, alene i de første måneder af 2018. Det er mere end 10 gange så mange, som har søgt på boliger med "have" eller "tagterrasse".

En ny altan koster typisk fra 120.000 kroner og op efter. Det varierer hvordan andelsboligforeninger finansierer altanerne. I nogle foreninger finansieres altanerne af en opsparing i foreningen, eller et lån, som foreningen optager - I andre finansieres de af de enkelte andelshavere, som optager individuelle lån. Lån som typisk betyder en stigning i boligafgiften på 500 kroner, når de får en altan.

Vil du vide mere eller have et uforpligtende tilbud er du mere end velkommen til at kontakte os!

“ Altaner har rigtig stor værdi. Og altaner er meget mere værd, end det, som man betaler for dem. Det handler om udbud og efterspørgsel - og altaner er i høj kurs. ”

- Tony Robinson, adm. direktør og ejendomsmægler hos Base1.

KONTAKT OS



TELEFON
+45 70 702 018



SALGSCEF
niels@altan.dk

ALTAN.DK
Det gode liv i byen



**Bundsolid
Professionel
Personlig**



Er der brug for en bank, som hjælper med løsninger til bestyrelser i andelsbolig- foreninger?

Uanset om du er i bestyrelsen for en større eller mindre boligforening, har du brug for en bank, som hjælper dig i dit arbejde.

Erhvervsrådgiver Jane S. Vindfeldt og resten af teamet er bankfolk med mange års erfaring inden for andelsboligmarkedet. Derfor får I en brugbar partner til boligforeningens bestyrelse og administrator.

I får rådgivning og sparring i øjenhøjde - lige fra optimering af ejendommens økonomi, til projekter, møder og det daglige arbejde. Og hvis der bliver brug for en ekspert i kulissen eller et tæt samspil om en langsigtet vedligeholdelsesplan, kan I være sikre på at træffe jeres beslutninger på et solidt og professionelt grundarbejde. Så er der brug for at finde muligheder i regnskabet? Overvejer I en ny vurdering, eller måske andre lånemuligheder?

Kontakt erhvervsafdelingen i Lån & Spar.

Ring: **3378 2388**

- og få en snak med Jane S. Vindfeldt eller en af de andre i teamet.

- eller gå på **lsb.dk/erhverv** og book møde

Lån & spar

din personlige bank

SPECIALISEREDE RÅDGIVERE I:

- Tagboliger
- Altaner
- Drifts- og vedligeholdsplaner
- Tagterrasser
- Vinduesudskiftning
- Tagudskiftning
- Gårdprojekter
- Trapperenovering
- Byfornyelse
- Facaderenovering



Plan1 - Cobblestone Architects
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal
2500 Valby
Tlf.: +45 7022 7715
E-mail: www.plan1.dk

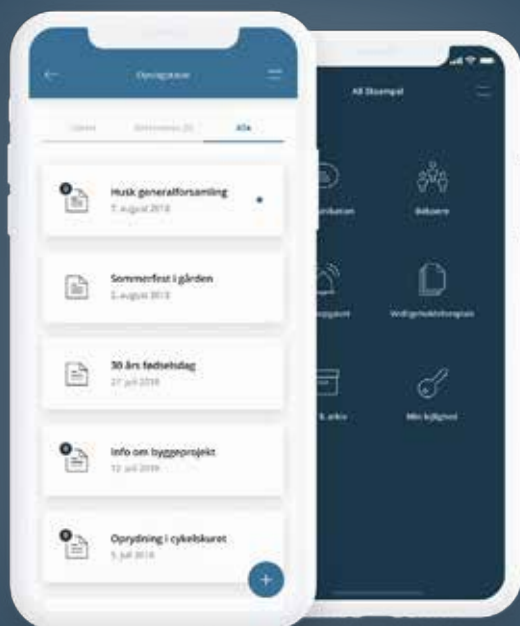


**DET KRÆVER
SÆRLIGE
KOMPETENCER AT
VÆRE REVISOR
FOR ANDELSBOLIG -
FORENINGER.**

**DET ER DER PT.
420 ANDELSBOLIG -
FORENINGER,
DER MENER, VI HAR.**

GLB REVISION

STATSAUTORISEREDE REVISORER A/S | KBH. | KØGE | GLB.DK



**Din boligforenings
nye bedste ven**

Download appen og ta' din ejendom i hånden

Download on the
App Store

GET IT ON
Google Play

Se mere på minejendom.dk

 **MinEjendom**



Skriftlig beretning

2015-2018



2018
LANDSMØDE

Samfundsudvikling



ABF er organisationen for de private andelsboligforeninger. Vi varetager andelsboligforeningernes interesser, tilbyder medlemsservice og brander andelsboligen som boform.

Perioden 2015-2018 har været præget af efterdønningerne fra finanskrisen og et spirende opsving. Selvom langt de fleste andelsboligforeninger er veldrevne, har vi set foreninger, som er kommet i økonomisk uføre, primært pga. enten urealistiske stiftelsesbudgetter eller uigennemskuelige finansielle produkter som fx renteswap, og som har kæmpet for at overleve.

De ulykkelige historier har undervejs ramt pressen og har desværre skygget for de mange positive historier, som andelsboligforeninger heldigvis er så rige på. Og det skaber utryghed. I de sidste fire år har vi i ABF set store forskelle i medlemmernes behov og udfordringer.

Uden for København har nogle foreninger været udfordret, når sælgere skulle finde nye andelshavere, og den demografiske udvikling har i en række foreninger skabt en ny bestyrelsesopgave; behandling af dødsboer. I hovedstaden har vi set store udsving i valuarvurderinger og Airbnb's indtog på boligmarkedet.

Derfor har ABF's arbejde i perioden 2015-2018 været præget af:

Politisk interessevaretagelse:

- At skabe tryghed på andelsboligmarkedet

Medlemsservice:

- At udvikle differentierede medlemstilbud

Branding af andelsboligformen:

- At synliggøre de positive historier.



TOTALCARE™

MODERNE OG BRUGERVENLIGE VASKERUM
UDEN ETABLERINGSOMKOSTNINGER



EVASKERI™



Hos Nortec® ved vi, at et professionelt vaskeri skal være funktionelt, indbydende og omkostningseffektivt. Alt det får I med TotalCare™ – en løsning, hvor I udliciterer vaskeridriften til Nortec® og får et fuldt udstyret og veldrevet vaskeri stillet til rådighed – helt uden etableringsomkostninger. Læs mere på www.nortec.dk.

VEST

Ellehammersvej 16 · 7100 Vejle

ØST

Søndre Ringvej 49F · 2605 Brøndby

Tlf. 70 256 256

WWW.NORTEC.DK

nortec

En sundere andelsboligsektor



Køber af en andelsbolig skal have tillid til, at boligens pris også er den reelle pris. I 00'erne så vi mange stiftelser, som blev gennemført på et økonomisk urealistisk grundlag, ofte initieret af lidt for smarte advokater og valuarer. Desværre fortsætter de urealistiske stiftelser også i indeværende landsmødeperiode, og derfor retter ABF i starten af 2017 henvendelse til daværende erhvervsminister Brian Mikkelsen (K) og opfordrer ministeren til at gribe ind.

Samtidig gør ABF også ministeren opmærksom på, at andelshavere i sunde foreninger i flere tilfælde bliver bedt om at hæfte personligt og solidarisk af kreditinstitutter, når foreningen vil optage lån. Med andre ord går kreditinstitutterne direkte efter den enkelte andelshaver, selvom lånet er optaget af hele foreningen. Et voldsomt økonomisk og personligt pres på den enkelte andelshaver, som ABF mener er helt urimeligt. Derudover hersker der også usikkerhed omkring reglerne for huslejestættelse efter en konkurs. Skal lejen være lig med boligafgiften, dengang ejendommen var en andelsboligforening, eller taler vi om omkostningsbestemt leje?

På baggrund af ABF's henvendelse nedsætter ministeren i februar 2017 et udvalg, som skal komme med anbefalinger til lovændringer, der kan sikre en tryk andelsboligsektor. I udvalget sidder ABF, Finans Danmark og Erhvervsmini-

steriet, og i november 2017 kan erhvervsministeren offentliggøre en række anbefalinger til en sundere andelsboligsektor.

Anbefalingerne skal understøtte gode vilkår for en robust andelsboligsektor, så der fortsat kan være et varieret udbud af boliger i Danmark. Det skal være trygt at bo i en andelsboligforening, og anbefalingerne skal derfor skabe bedre rammer for, at der fremover stiftes levedygtige andelsboligforeninger. Anbefalingerne er i dag implementeret i primært andelsboligforeningsloven og har været gældende siden 1. juli 2018.

ABF er grundlæggende tilfreds med den nye lovpakke, men har dog godt kunnet undvære nye opgaver omkring nøgleoplysninger, som blot giver mere administration og en forlængelse af forældelsesfristen ved køb af andel til overpris. De nye forældelsesregler mangler balance mellem købers og sælgers retsstilling.

Vi ser lovpakken som et solidt fundament for at genskabe trygheden til andelsboligsektoren. Der vil muligvis blive stiftet færre andelsboligforeninger med de nye rammevilkår, men vi har også den holdning, at hellere færre og sundere stiftelser end mange stiftelser for enhver pris. Samtidig indeholder lovpakken også regler for bestyrelsens opgaver og ansvar, som de fleste foreninger allerede i dag navigerer efter. Sunde stiftelser, sikker drift og færre konkurser. Det er tryghed.



De nye tiltag:

- Regler for vedligeholdelsesplaner
- Stiftelsesbudget for en andelsboligforening
- Vejledning og modelbudget til stiftelsesbudgetter
- Begrænsning af afdragsfrihed ved stiftelse af andelsboligforeninger
- Indskud på minimum 5 pct. fra andelshaverne ved stiftelse
- Egenfinansiering fra køber af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening
- Fortsat rentabilitet i små andelsboligforeninger i landdistrikterne
- Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar
- Forlængelse af forældelsesfrist ift. rådgivning af andelsboligforeninger om lån og kreditter
- Ny lovbestemmelse om generalklausul
- Tydelighed omkring nøgletalsoplysninger på generalforsamlingen
- Lejefastsættelse (gennemsnit af boligafgift de seneste 4 år), forudbetalt leje og depositum mv.
- Branchens norm og vejledning vedr. valuarvurderinger opløstes til bekendtgørelse
- Mulige initiativer til nedbringelse af penge under bordet
- Forlængelse af forældelsesfrist for købers tilbagebetalingskrav for overpris hos sælger.



Tryghed for sælger og køber



Det skal også være trygt at være andelshaver, og det skal være trygt at købe en andelsbolig.

Derfor har det også været magtpåliggende for ABF, at der bliver skabt tryghed omkring valuarvurderinger, og vi er meget tilfredse med, at den nye lovpakke om en sund andelsboligsektor, som trådte i kraft 1. juli 2018, netop inkluderer en bekendtgørelse om valuarvurderinger, som har virkning fra 1. oktober 2018.

Den nye bekendtgørelse stiller blandt andet krav til valuarers uddannelse og erfaring inden for området. Derudover udmøntes bekendtgørelsen i en vejledning, som skal medvirke til at ensrette vurderingerne, så en ejendoms vurdering ikke stritter i forskellige retninger alt efter hvilken valuar, foreningen vælger at benytte.

Et salg skal også foregå gnidningsfrit, uanset om salget foregår med eller uden mægler. Mange medlemsforeninger har oplevet forvirring og nogle gange konflikter i forbindelse med salg,

fordi der cirkulerede flere salgsaftaler, og hvilken aftale var så den juridisk bindende? Ligesom der ikke må herske tvivl om andelsboligens pris, må der heller ikke være usikkerhed om det juridiske forløb i forbindelse med et salg. Det har vi lyttet til i ABF! I 2017 har vi sammen med en række organisationer udviklet én fælles overdragelsesaftale, som i dag bruges bredt i hele andelsboligsektoren.



En fælles overdragelsesaftale for hele andelsboligsektoren. Foto: Red Star

Tilbudspligt



Tryghed handler også om, at dansk lovgivning bliver overholdt af virksomheder, professionelle aktører og offentlige myndigheder. I 2016 sælger Carlsbergfondet en række udlejningsejendomme til blandt andet PFA Pension i en juridisk konstruktion, som Carlsbergfondet mener undtager fondet for at tilbyde lejerne, at de kan købe ejendommen og stifte en andelsboligforening. ABF har derfor rejst sagerne for politikerne, og en række lejere har fået fri proces til at anke salget af den udlejningsejendom, hvor de er lejere. Sagerne forventes tidligst at blive behandlet i 2019.

Samtidig med disse sager oplever mange lejere, at deres ejendomme, hvor de bor, bliver sat til salg med lidt for


smarte advokater som mellemmand, som ikke nødvendigvis tænker på, hvad der er bedst for lejerne.

Derfor går ABF i 2017 online med **www.abf-stiftelse.dk**, en hjemmeside, som informerer lejere om, hvad de skal være opmærksomme på i forbindelse med stiftelse. Derudover kontakter vi lejere, når vi konstaterer, at ejendommen, de bor i, er sat til salg. På den måde kan ABF rådgive

lejerne undervejs i processen med at beslutte, om der er et økonomisk rentabelt stiftelsesgrundlag, eller om det er bedre at takke nej. ABF ser hellere færre og sunde stiftelser, end stiftelser for enhver pris, og vi er i den sammenhæng lejernes juridiske og finansielle rådgivere.



Differentierede medlemstilbud

 Etagebyggeri, tæt-lav bebyggelse, selvadministrerende, administreret, seniorbofællesskaber og foreninger fra tre til 511 andele. ABF's medlemsforeninger er spredt over hele landet og deres hverdag og udfordringer varierer fra forening til forening. ABF er stolt over at favne en så bred medlemskare, men det stiller også store krav til os.

Det er ABF's opgave at sikre skræddersyede og segmenterede medlemstilbud og serviceydelser, som matcher medlems sammensætningen og den samfundsudvikling og lovgivning, der sætter rammevilkårene for andelsboligsektoren.

I perioden 2015-2018 er diversiteten blevet tydeligere og derfor har vi ud-

viklet medlemstilbud, som understøtter de mange forskellige segmenter. Det er især på to fronter, at udviklingsindsatsen er lagt; på digitalisering og juridisk information.

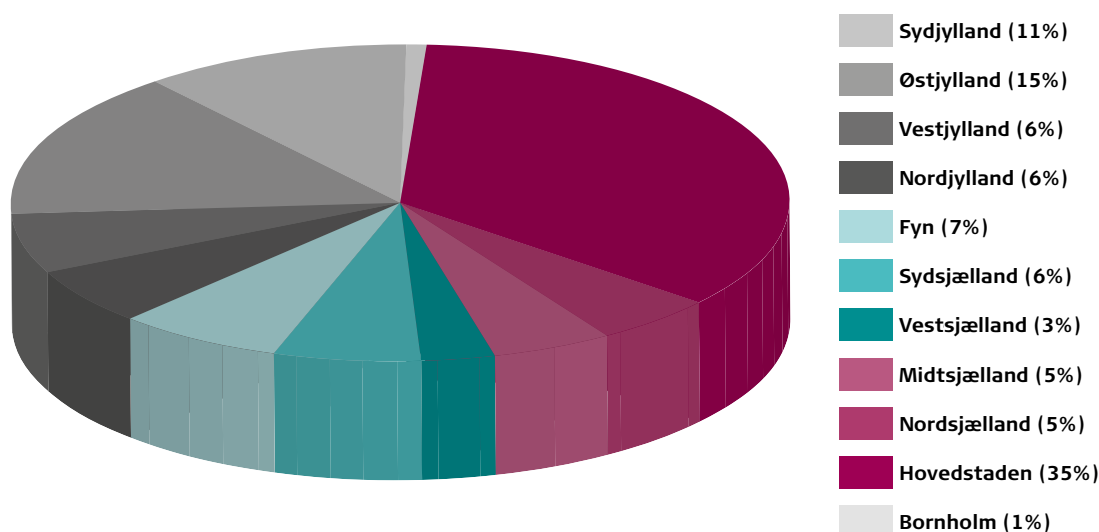
Juridisk information:

- Kurser i dødsboer (2015)
- Airbnb-bestemmelser i ABF's standardvedtægter (2016)
- ABF's standarddokumenter om persondata (GDPR) (2018)

Digitalisering:

- Digital ABF-håndbog (2016)
- Foreningshjemmesider (2016)
- Video om etablering af altaner (2017).


Kredsfordeling - foreninger



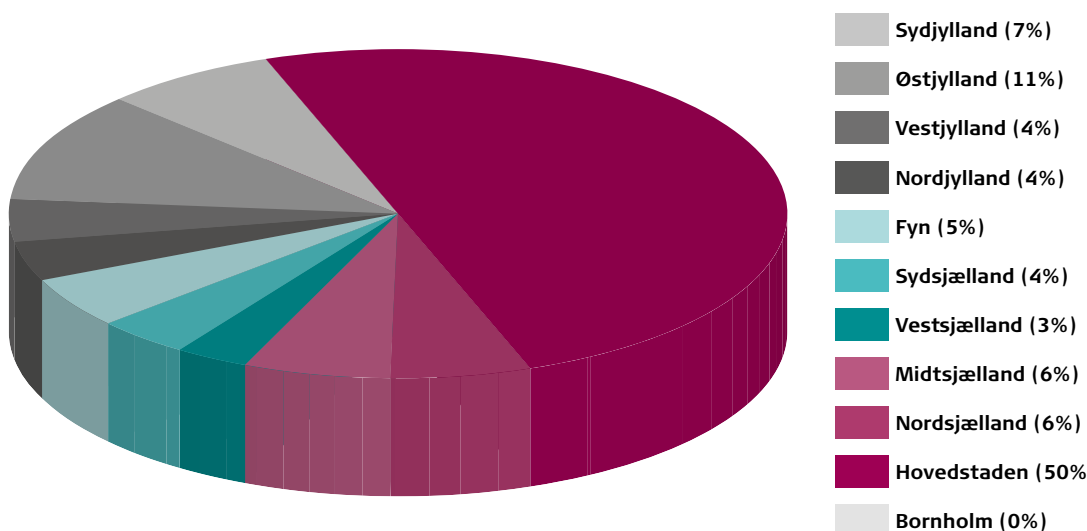
Geografisk fordeling i kredse pr. 1. oktober 2018

Især Airbnb-bestemmelserne har været en politisk udfordring. På den ene side er digitale tjenester som Airbnb kommet for at blive, og deleøkonomi er blevet en del af den globale og nationale økonomi. Det hverken kan eller skal vi bekæmpe. Omvendt er vi også nødt til at tænke på, hvad der er bedst for hele andelsboligforeningen, før vi tænker på den enkelte andelshaver.

Derfor har ABF formuleret alternative bestemmelser om Airbnb-udlejning, der netop tager udgangspunkt i fællesskabet frem for det enkelte individ, og så er det op til den enkelte forening at vurdere, om bestemmelserne passer til deres omfang af korttidsudlejning, eller om bestemmelserne skal justeres den ene eller anden vej.

Der har omvendt ikke været så mange knaster i kurser om dødsboer. Det er en træls opgave, som kræver, at man holder tungen lige i munden, når foreninger pludselig skal til at samarbejde med bobestyrer, efterladte og ejendoms-mæglere. Tomme boliger ved dødsboer kan belaste en forenings økonomi, og hvordan tackler man den situation? Derfor har ABF siden 2015 tilbudt kurser i håndtering af dødsboer. 

Kredsfordeling - andele



Geografisk fordeling i kredse pr. 1. oktober 2018

De positive historier



A/B Skoleparken i Holstebro, Årets andelsboligforening 2016. Foto: Helene Bagger.



I ABF har vi haft stort fokus på at fortælle og synliggøre de mange positive historier, der findes ude i foreningerne, og samtidig brande andelsboligsektoren og ABF som organisation.

På politisk plan har ABF siden 2016 deltaget i Folkemødet på Bornholm, hvor vi har været medarrangør af debatter som fx "At bo i fællesskab: Dynamo for regional udvikling?" sammen med organisationen "Danmark På Vippen" og været medarrangør på Folkemødets 100 meter-middag i samarbejde med blandt andet BL – Danmarks Almene Boliger.

I 2016 trådte ABF også ind i Københavns Kommunes partnerskabsprojekt "Energispring", som arbejder for flere klimavenlige bygninger i hovedstaden. 33% af bygningsmassen er andelsboliger i Københavns Kommune. Vi ved, at mange foreninger har fokus på energiløsninger. Derfor ser ABF Energispring som en enestående chance for at få mange af medlemmerne til at investere i langsigtede klimaløsninger.

ABF er i sommeren 2018 også blevet medlem af Tænk tanken Demokratisk Erhverv, som har til opgave at fremme andelstanken og demokratiske erhvervsformer.

Alle tre tiltag er eksempler på ABF's public affairs-arbejde, hvor vi gennem samarbejde og partnerskaber arbejder på at påvirke den politiske dagsorden og samtidig synliggøre ABF som andelsboligforeningernes interesseorganisation. En indsats som vi vil fortsætte i de kommende år, ligesom ABF fortsat vil repræsentere andelsboligsektoren i diverse politiske arbejdsgrupper, råd og nævn.

Andelsboligforeninger har løbende dialog med firmaer og virksomheder i forhold til den daglige drift. ABF har haft fokus på at synlig-

gøre foreningernes store engagement, når det gælder renovering og vedligeholdelse. Derfor har ABF afholdt boligmesse "Fremtidens Andelsbolig 2016" og deltaget i Ejendomsmessen i Bella Center i 2018, ligesom ABF's Andelsboligdage også er med deltagelse af professionelle aktører og åbne for både medlemmer og ikke-medlemmer.

I 2016 indfører ABF den årlige pris "Årets Andelsboligforening". Formålet med prisen er at sætte spot på de veldrevne foreninger, som gør en ekstra indsats for det praktiske, sociale og økonomiske fællesskab. Vinderne har givet presseomtale, og deres historier er blevet delt på ABF's egne kanaler. Og især Facebook er blevet brugt til at promovere de positive historier, som bliver både kommenteret og delt med andre Facebookbrugere.

Den kontinuerlige indsats for at synliggøre de positive historier og et spirende økonomisk opsving har langsomt vendt udviklingen og skaber grobund for en ny landsmødeperiode med spot på andelsboligsektorens fortsatte udvikling.




A/B Elleparken i København, Årets andelsboligforening 2017. Foto: Jacob Nielsen.



ABF's kredsgeneralforsamling på Fyn, september 2018. Foto: Palle Skov.

ABF's udvikling

 ABF er en medlemsstyret interesseorganisation. Det stiller høje krav til vores omstillingsevne. Derfor har ABF's hovedbestyrelse i 2016 nedsat et strukturudvalg med medlemmer geografisk placeret i hele landet. Udvalgets formål er at undersøge, hvordan ABF fortsat kan være en tidssvarende og vel-fungerende interesseorganisation.

Arbejdet skal blandt andet sikre, at ABF's udvikling fortsat er baseret på andelstanken, i en demokratisk proces og tæt på medlemmerne. Udvalget har derfor besluttet at søsætte en række forsøgsprojekter i fire lokale kredse; Sydjylland, Sydsjælland, Midtsjælland og Hovedstaden.


Formålet med forsøgsprojekterne har været at arbejde med, hvordan kredsbestyrelserne kan involvere sig og blive mere synlige i lokalmiljøet. Her har man blandt andet arbejdet med dialogmøder/bydelsmøder, faciliteret lokalt samarbejde med andre organisationer og offentlige myndigheder og været opsøgende i forhold til at skabe dialog til ikke-medlemsforeninger.

Derudover har kreds Nordjylland, Østjylland, Vestjylland, Fyn og Nordsjælland afholdt dialogmøder.

Udvalgets arbejde og forsøgsprojekterne har vist, at medlemmernes engagement ift. det frivillige arbejde i organisationen primært lig-

ger i det lokale kredsarbejde. Det er ca. 6% af medlemsforeningerne, som deltager på de årlige kredsgeneralforsamlinger, men det er kun 3% af medlemsforeningerne, som deltager på landsmødet, som afholdes hvert fjerde år.

Strukturudvalget har derfor lavet et udkast til en ny struktur i ABF, som tager udgangspunkt i de erfaringer, som er høstet i forbindelse med forsøgsprojekterne i de fire kredse og med de mange dialogmøder, hvor ABF faciliterer erfaringsudveksling mellem medlemmerne og mellem medlemmerne og organisationen. Den nye struktur har fokus på at styrke nærdemokratiet, hvor de årlige kredsgeneralforsamlinger bliver det centrale omdrejningspunkt. Det er her, medlemmerne mødes og sætter retningen for deres interesseorganisation og her, medlemmerne har mulighed for at komme med forslag og ideer til landsdækkende, regionale og lokale aktiviteter.

På landsmødet 2018 er udkastet til ny struktur på dagsordenen, så medlemmerne har mulighed for at byde ind med deres tilkendegivelser i forhold til, om det er den vej, ABF skal gå. Hvis medlemmerne giver accept til at fortsætte, vil strukturudvalget arbejde videre med at omdanne ABF's politiske struktur, så vi i fremtiden bedre kan imødekomme nye former for frivillighed og måder at være aktiv på. 

ABF og andelsboligsektoren i tal



Heldigvis ser det ud til, at finanskrisen er ved at løje af, og der bliver længere og længere imellem de negative pressehistorier. I ABF oplever vi også en stigende interesse for bofællesskaber, både for seniorer og for danskere, som ønsker blandet alderssammensætning. Projektbyggerier over hele landet er igen begyndt at kigge mod andelsboligformen

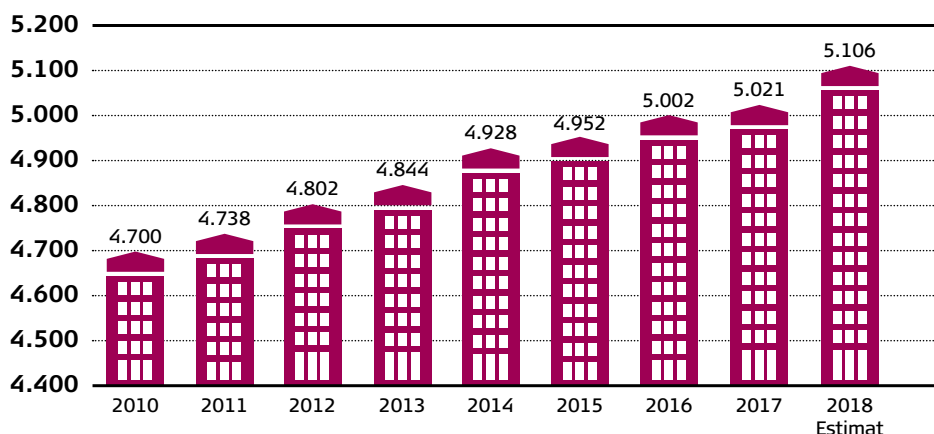
og dens mange fordele som et godt praktisk, økonomisk og socialt alternativ til ejer- og lejeformen. Også kommunerne er igen blevet interesseret i at fremme andelsboliger, for at sikre et bredt udbud af boligformer.

En udvikling som ABF vil følge tæt i de kommende år.



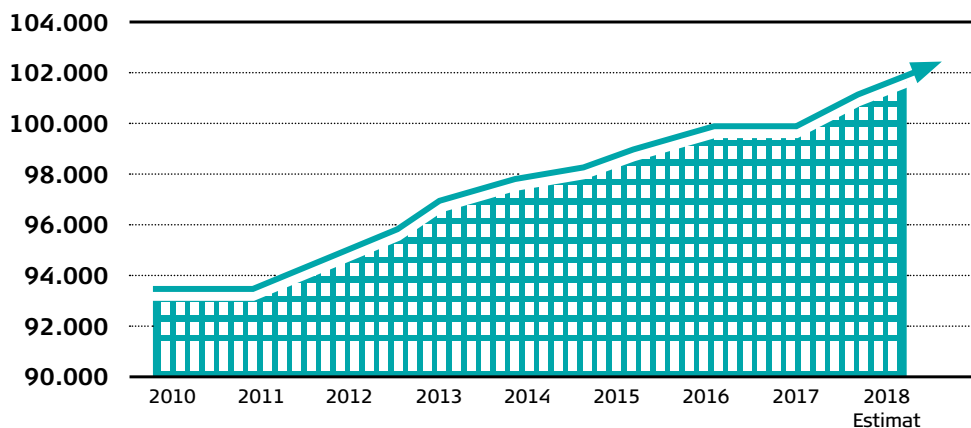
Udvikling gennem 10 år – foreninger

Medlemsudvikling i antal andelsboligforeninger



Udvikling gennem 10 år – andele

Medlemsudvikling i antal andelshavere



Der findes i dag ca. 210.000 andelsboliger, som udgør godt 8 % af den samlede boligmasse i Danmark.



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

Foreningsrevision MED SUNDE KERNEVÆRDIER

Pålidelighed og engagement

Som revisorer for mere end 400 andels- og ejerforeninger har vi betydelig erfaring i alle relevante økonomiske og regnskabsmæssige problemstillinger for foreninger.

Kontakt os, hvis I ønsker en gennemgang af jeres regnskab og et tilbud på assistance.



Statsautoriseret revisor

Henrik W. Jørgensen

Tlf.: 33 30 16 18

Mail: hwj@ck.dk

www.ck.dk

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

TLF: 33 30 15 15

STORE KONGENSGADE 68
1022 KØBENHAVN K

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

GG EJENDOMSSERVICE VICEVÆRT / VARMEMESTERSERVICE

VICEVÆRTSERVICE

- RENHOLDELSE AF EJENDOMMEN
- TILSYN MED EJENDOMMEN
- BEBOERKONTAKT
- PASSING AF GRØNNE AREALER
- ALM. VICEVÆRT ARBEJDE
- SNERYDNING / SALTNING

VARMEMESTERSERVICE

- TILSYN MED VARMEANLÆG
- BEBOERKONTAKT
- ELO
- ALM. VARMEMESTER ARBEJDE

RENGØRING

- TRAPPEVASK
- VINDUESPOLERING

TEGLSTRUPVEJ 25 • 2100 KØBENHAVN Ø
TLF. 3927 9090 • FAX 3927 9095 • BIL TLF. 4075 8408
WWW.GG-EJENDOM.DK • GG@GG-EJENDOM.DK

44447747#5269

VURDERING AF ANDELSBOLIGEN

Få en uafhængig og professionel gennemgang af forbedringer og evt. mangler i forbindelse med salg
Arbejdet udføres i henhold til **ABF**s principper

Standardvurdering

Kr. 3.300,-

Inkl. moms

tlf. 29 24 48 32

bygogtjek@bygogtjek.dk

Vurderinger foretages

hverdage 9 - 21

lørdag søndag 9 - 14

andelsboligvurdering.dk



Torben Lundgren
Byggeteknisk konsulent

Ejendomsadministration med nærvær

Hos Real Administration får du én fast administrator som tager sig af både overdragelser, regnskaber, budgetter, generalforsamlinger og alt det andet omkring din forening. Denne arbejds metode giver os det mest indgående kendskab til din forening, og jo bedre vi kender din forening, jo bedre kan vi udføre de tilbagevendende opgaver og rådgive dig og din bestyrelse bedst muligt.

Vi kalder det ejendomsadministration med nærvær.

Du kan læse meget mere om os på vores hjemmeside realadmin.dk

Kom og mød os til Andelsboligdagen i Roskilde!

Her kan vi mødes og få en snak om udfordringerne i din forening.

17/11 kl. 12.00 - 17.00 på
Scandic i Roskilde

Arrangementet arrangeres af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation.



Ejendomsadministration med nærvær

Real Administration A/S

Jernbanegade 58 - 4000 Roskilde

Tlf.: 4635 1843

web: www.realadmin.dk

e-mail: info@realadmin.dk



POUL SEJR NIELSEN A/S

Poul Sejr Nielsen er en af Nordsjællands største tekniktreprenører, med mere end 170 medarbejdere.

Vi leverer serviceydelser og totalløsninger inden for EL, VVS, tag & facade, ventilation samt grøn energi.

psn.dk

45 81 55 77

KOMPETENCER

VVS

EL

TAG & FACADE

VENTILATION

GRØN ENERGI

DØGNVAGT

Boligvaskeri uden bekymringer

Lad L'EASY Business varetage drift, vedligehold og service af jeres vaskeri – og nyd godt af en fleksibel og enkel løsning med tilfredse beboere.

Inkl. levering, installering og service.



Vælg en løsning, der matcher jeres behov

Ingen boligforeninger er ens. Derfor samarbejder vi med Electrolux Professional, så vi med markedets bedste og bredeste udvalg, kan skræddersy løsninger, der dækker jeres behov. Vi varetager drift, vedligehold og service i hele leasingperioden. Det betyder færre bekymringer og tilfredse beboere.

- ✓ Levering og installering.
- ✓ Fri service og reservedele i hele leasingperioden.
- ✓ Telefonsupport og hjælp til fejlfinding.
- ✓ All-risk forsikring der bl.a. dækker brand, tyveri, vandskade og uheld.

Operationel leasing

Levering, installering, service, reservedele og fuld forsikring af jeres vaskeri.
Til små månedlige ydelser.

Brugerbetalt vaskeri

Levering, installering, service, reservedele og fuld forsikring, afregnet automatisk per vask.
I skal ikke have en krone op af lommen!



“ Vi ser store fordele i, at vi ikke skal stå for driften. Vaskeriet er en service til beboerne og skal fungere optimalt. Derfor er det en stor fordel, at L'EASY Business varetager driften. Jeg har kørt i ejendomsbranchen i 20 år, og ofte oplevet store udfordringer med drift og service af vaskerier. Det her fungerer bare. ”

Kim K. Falden, Ejendomschef – TG BRENTWOOD / THYLANDER GRUPPEN

Nedgravede affaldssystemer designet til kundens behov



Spar op til 30% på driften

Rigtig mange boligforeninger, vælger nedgravede affaldsløsninger fra Be-low A/S, hvor de minimerer restaffald og sikrer genanvendelse af andre sortererede fragmenter, herunder bioaffald. Hermed opnår man både en miljømæssig og en økonomisk gevinst.

Væk med det tunge arbejde

Med en nedgravet affaldsløsning fra Be-low A/S tømmes containerne med kraner. Der er mulighed for at nedsætte gebyret, ved at overgå til 14-dages tømninger for restaffald.

Fordele: Pænt og hygiejnisk system, hvor lugtgener mindskes og overfyldte containere er fortid.

Ring efter en fagmand på 9838 5800

Få gratis råd og vejledning fra Be-low A/S. Vores konsulenter bidrager med viden og erfaring- og vi slipper ikke en opgave, før den er afleveret hos en tilfreds kunde.

Be-low A/S

Jellingvej 19 · 9230 Svenstrup
Telefon: 9838 5800

Web: www.be-low.dk · Mail: marianne@be-low.dk



IFORENING

EJENDOMSADMINISTRATION

I forening kan vi mere.

Vi arbejder for mennesker der bor i forening.

Iforening yder aktiv og nærværende total administration, samt specialiseret rådgivning indenfor:

- ▶ Realkreditoptimering
- ▶ Byggesagsstyring
- ▶ Energioptimering

Vores specialiserede rådgivning tilbydes også til selvadministrerende foreninger.

Kontakt partner
Poul Stubkjær
for et godt tilbud

www.iforening.dk
info@iforening.dk
44 22 70 00



STOP KALKEN - GARANTERET VIRKNING

Spar penge, tid og vedligehold - Godt for miljø og mennesker

Aflastning af miljø ved brug af mindre energi og ingen kemi

Stopper og nedbryder kalkaflejringer i ejendommen

10 års produktgaranti ved køb

Længere levetid og mindre vedligehold af pumper, ventiler, armaturer, cisterner m.m.

Ingen service eller vedligeholdelsesudgifter

Et reduceret vandtryk forøges

LAGUR[®]
Made in Denmark
Tlf. 70 60 56 00



GODKENDT
TIL DRILLEKVVAND

LEJE fra 628 kr. / måned
Ingen binding - Ingen risiko



En ejendom med 40 lejligheder kan typisk spare 36.000 kr. årligt.
(jf. undersøgelse fra Cowi / 2015)

Gå ind på lagur.dk, og se hvad din **andelsboligforening** kan spare ved at implementere Lagur. Du bliver overrasket!

Mød os i Roskilde 17.11.18
eller på lagur.dk

abf nyt

Forsikringsbetingelser



Har jeres forening tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring gennem ABF, skal I være opmærksomme på, at det er et ufravigeligt krav i forsikringsbetingelserne, at foreningens regnskaber skal revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor. Hvis det ikke er tilfældet, afvises det anmeldte forhold af forsikrings-selskabet, og foreningen vil derfor stå uden dækning.

Medlemmer, der har tegnet en besvigelsesforsikring, skal desuden være opmærksomme på, at der i forsikringsbetingelserne også er et ufravigeligt krav om, at betalinger skal godkendes af to bestyrelsesmedlemmer. Et anmeldt forhold vil blive afvist af forsikrings-selskabet ved manglende opfyldelse af denne forsikringsbetingelse.

Bliv årets andelsboligforening

A/B Elleparken i København løb med prisen som "Årets andelsboligforening 2017". Skal I være med i kapløbet om titlen som "Årets Andelsboligforening 2018" og præmien på et års gratis medlemskab af ABF.

ABF ønsker at hylde og synliggøre de mange sunde og veldrevne andelsboligforeninger med engagerede andelshavere, der i fællesskab gør jeres forening til et fantastisk sted at bo.

Bor du i en forening med et godt naboskab, smukke bygninger, velholdte udearealer eller noget helt fjerde? Så nominer jeres forening.

Send en mail til abf@abf-rep.dk mærket "Årets andelsboligforening 2018" senest mandag den 5. november kl. 12 og fortæl os, hvorfor jeres forening skal løbe med prisen.

Vi glæder os til at høre fra jer.

▶ **Se tv-indslag fra A/B Elleparken på:**

WWW.ABF-REP.DK > NYHEDER

Byfornyelsespulje

Københavns Kommune giver hvert år tilskud til bygningsfornyelse af private ejendomme, herunder private andelsboligforeninger.

Andelsboligforeninger kan søge om tilskud til fx installation af wc/bad, fjernvarme, minimere energibehovet, samt skybrudssikre ejendommen og reducere støj i boligen.

I andelsboligforeninger er tilskuddet 1/3 eller 1/4 af de samlede ombygningsudgifter, og ansøgningsfristen er 1. februar 2018. Cirka 1/3 af den københavnske bygningsmasse er private andelsboligforeninger, så tag en snak i jeres forening, om det er tid til at søge om tilskud til nye projekter.

▶ **Søg om midler her:**

WWW.BYFORNYELSESPTALEN.KK.DK

Kontingent og forsikringer

I løbet af oktober måned sender ABF's sekretariat kontingentopkrævning og forsikringsopkrævninger til medlemsforeninger.

Når I modtager opkrævningen, må I gerne tjekke om antal andelshavere på opkrævningen også svarer til det faktiske antal.

Pr. 1. oktober 2018 stiger kontingentet fra 194 kr. til 196 kr. pr. andel. Forsikringspriserne på bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikringer er uændrede.

▶ **Læs mere om forsikringer:**

ABF-REP.DK > MEDLEMSKAB > FORSIKRINGER GENNEM ABF

Referat fra din kredsgeneralforsamling

ABF's 11 kredse har afholdt deres årlige kredsgeneralforsamlinger.

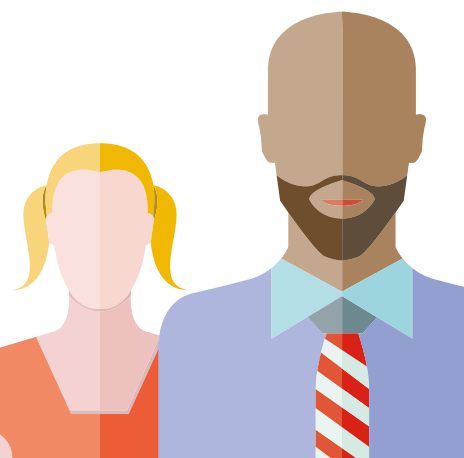
Her blev andelsboligsektoren og ABF's fremtidige struktur debatteret, og deltagerne fik indblik i de seneste 12 måneders arbejde i ABF.

Nye medlemmer blev valgt ind i kredsbestyrelserne og i ABF's hovedbestyrelse, mens andre sagde farvel.

I løbet af november måned bliver referaterne fra de enkelte kredsgeneralforsamlinger lagt på ABF's hjemmeside.

▶ **Læs dit referat på:**

WWW.ABF-REP.DK > OM ABF > ORGANISATION > KREDSE



TRÆNGER JERES ANDELSBOLIGFORENING TIL ET LØFT?

Vi har stor ekspertise i renovering, fornyelse og vedligehold af andelsboligforeninger.

- Tag og tagterrasser
- Facader
- Vinduer
- Altaner
- Badeværelser
- Trappeopgange
- Gårdanlæg
- Tilstandsrapporter
- Vurderinger af andelsboliger

**Ring for et uforpligtende tilbud:
33 25 44 00**

ARKITEKTFIRMAET FRIBORG + OG LASSEN A/S

post@friborg-lassen.dk • www.friborg-lassen.dk



Nye låger

- monteret på 1 dag



Ring og bestil tid til et **GRATIS** hjemmebesøg!

Find din lokale OK ekspert på OKKR.DK eller ring T: 3012 1314



KØKKEN-RENOVERING

KØKKEN · BAD · GARDEROBE

FINANSIERING: Nye låger og skuffer fra kun kr. 309,00 pr. måned. Se mere på www.okkr.dk

Vi tegner boliger

AI Arkitekter & Ingeniører tilbyder teknisk rådgivning inden for:

- Byfornyelse, tagboliger og renovering
- Tilstandsrapporter og vedligeholdelsesplaner
- Energimærkning og -renovering
- Rådgivning vedr. VVS, afløb og konstruktioner
- Gårdanlæg, anlæg og kloak



Arkitekter
& Ingeniører

REFSHALEVEJ 147
1432 KØBENHAVN K
+45 3268 0800
AI@AI.DK - AI.DK





Glasforsikring med stærk dækning - siden 1885

Vi forsikrer

- Glas i lejligheder • Glas i opgangen
- Glas i vaskehuset • Glas i selskabslokalet
- Glas i cykelskuret • Glas på altanen
- Glas i elevatoren • Glas i hele ejendommen
- Og naturligvis også sanitet

Ingen selvrisiko

Vælg selv jeres håndværker
Ring i dag og få jeres pris med
det samme – **det betaler sig**



DANSK GLASFORSIKRING A/S

Telefon 45 87 13 66
danskglasforsikring.dk

T		BE- DØMME	TO NE	TIL- TALE- FORM	SOLO	BRITISK Ø	REDI- GERE	LEGE- TØJ
OP- BAGT SOVS								
BETRO							4	
				SAM- DRÆGTIG PIGE				
FIRS	1	DEBET HØJE MÅL				2 NÅ		
BLANKE AF				3				UNI- KUM- MET
	6							
FOR- ARBEJDE	TALEREN 				GIDE			
SCENER		2					RÅT	
	ALBANSK MØNT BETJENT						INTIM	
								9
	5				ÆRLIG	EVIGHED		
TYRKIET				KØLLE				
AF- KRÆF- TELSE	OR- GANET BE- SIDDELSE	7				TALLIUM		
EDER				TO NE- ART		8		
BRØD- FØDTE								

VINDERNE FRA SIDSTE NUMMER:

Bente Hansen, 8381 Tilst
L. Sørensen, 7600 Struer
E. & E. Pedersen, 4000 Roskilde

LØSNINGSORD I SEPTEMBER-NUMMERET VAR "ANDELSBEVÆGELSE".
INDSEND DETTE NUMMERS LØSNINGSORD SENEST 3. DECEMBER 2018
OG VÆR MED I KONKURRENCEN OM LÆKKER CHOKOLADE.

LØSNING:


NAVN:

ADRESSE:

POSTNR. OG BY:

KUPONEN SENDES TIL: ABF, VESTER FARIMAGSGADE 1, 8. SAL, 1501 KBH. V.

ANDELSBOLIGDAG 2018

abf 

PROGRAM

- 12.00 Mød udstillerne
- 13.00 Velkomst *v/ Hans Erik Lund, landsformand i ABF*
- 13.10 Fællesskab i foreningen *v/ jurist Maleha Qureshi Ansari og Bente Larsen og Bjarne Petersen fra A/B Stokken*
- 13.30 Det gode møde i andelsboligforeningen *v/ Kristoffer Sjølander*
- 14.00 Præsentation af udstillerne
- 14.30 Kaffepause
- 15.15 Konfliktløsning *v/ Kristoffer Sjølander*
- 16.00 Persondata – hvordan gribes reglerne an i praksis?
v/ konstitueret juridisk chef Anne Kristensen og Bo Nordby fra A/B Rønnebærhaven
- 16.30 Nye lovregler for andelsboligforeninger *v/ ABF's direktør Jan Hansen*
- 16.45 Tak for i dag

Ikke-medlemmer
er velkomne!

Mød også **ABF's medlemsrådgivning** og professionelle aktører.

I Roskilde kan du møde følgende brancher:

**ARKITEKTER OG INGENIØRER - REVISION
VARMEREGNSKABER - VANDBEHANDLING
ADVOKATER - EJENDOMSADMINISTRATION
EJENDOMSSERVICE - AFFALDSHÅNDTERING
ALTANER - VASKERI - ELEVATORER**

Sæt kryds i
kalenderen

**ANDELSBOLIGDAGE 2019:
VIBORG 19. JANUAR
FREDERICIA 2. FEBRUAR**

**LØRDAG DEN 17. NOVEMBER
KL. 12-17**

**SCANDIC ROSKILDE
VED RINGEN 2
4000 ROSKILDE**

**TILMELDING: WWW.ABF-REP.DK
PRIS: GRATIS**

Vi passer på jeres bygning

Gaihede, ingeniører og arkitekter, hjælper jer med at lave en plan over vedligehold og nødvendige investeringer i jeres ejendom. Det sikrer ro og luft til andre spændende projekter i andelsboligforeningen.

Gaihede er eksperter i renovering og vedligehold af bygninger. Vi hjælper allerede en række foreninger med:

- Bygningsrenovering
- Vedligeholdsplan
- VVS-installationer
- Energoptimering
- Skybrudssikring

Ring til os og hør nærmere på tlf. 70 22 11 41

Gaihede a/s · Trekronergade 126 H · 2500 Valby · www.gaihede.dk

Gaihede
ingeniører & arkitekter



ALTANER LUKKET MED GLAS

Har du en **altan** og kender du konsekvenser af for meget støj?



En **altan lukket med glas** er en stor fordel, hvis man f.eks. bor i nærheden af en trafikeret vej - altanen dæmper støjen!

Det er ikke til at komme uden om. Støj er og bliver et stort problem for mange menneskers nattesøvn, og er desværre også årsag til stress og stresslignende symptomer.

En af måderne, man kan reducere støjen i en bolig på, er ved at få en altan lukket med glas. Vores altaner dæmper nemlig

støjen med op til 20 decibel. Det er en stor fordel, hvis man f.eks. bor i nærheden af en trafikeret vej.

Er du interesseret i at høre mere? Så kontakt os endelig på info@windoor.dk eller giv ham et kald på 818 5858.



Er du klar til et langvarigt forhold?

- Trapperengøring
- Ejendomsservice
- Vinduespolering

Ring til os på 70 275 475

www.racoon.dk



- En fantastisk mulighed at komme ud i det fri



Efter 30 år og mere end 120.000 monterede altaner tillader vi os at sige, at vi er specialister i altaner. Kontakt os allerede i dag så din drøm kan blive til virkelighed. balco@balco.dk, tlf. 57 83 13 50.

BALCONIES
FOR
GREATER
LIVING





MØD OS PÅ ABF'S ANDELSBOLIGDAG

LØRDAG D. 17. NOVEMBER 2018

Andelsboligforeninger & Ejerforeninger
Rådgivning | Bogføring | Revision

www.dossing.dk

SoMe: LinkedIn & Facebook

+45 4824 7314

Ikke-medlemmer er
velkomne!

Valuarer, dødsboer og Airbnb

ABF's dialogmøde/bydelsmøde er et arrangement, hvor din kredsbestyrelse inviterer lokale ABF-medlemmer og ikke-medlemmer til erfaringsudveksling mellem andelshavere.

Indhold:

- ▶ Hvordan har lokale foreninger håndteret fx fællesarbejdsdage, vedligeholdelsesplaner og Airbnb?
- ▶ Hvilke erfaringer har lokale foreninger med væururderinger, dødsboer og rekruttering af nye bestyrelsesmedlemmer?
- ▶ Hvad betaler andre foreninger for fx forsikringer, administrationsydelser og snydning?

ABF's medlemsrådgivning deltager ikke i et dialogmøde. Det er derimod et møde, hvor andelshavere kan sparre med hinanden på tværs af andelsboligforeninger.

Pris: Gratis

Tilmeld dig på www.abf-rep.dk

København N	01/11	Herning	19/11
Give	13/11	Farum	20/11
Hobro	14/11	København V	20/11
Vordingborg	14/11	Svendborg	29/11
		Hellerup	10/12

abf

Forsikringer gennem ABF

Bestyrelsesansvarsforsikring eller den kombinerede bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring beskytter andelshavere, som sidder i foreningens bestyrelse mod at skulle dække eventuelle tab personligt.

Kun for medlemmer

Årlig præmie for en bestyrelsesansvarsforsikring:
Kr. 820 pr. selvadministrerede forening.
Kr. 530 pr. administrerede forening.

Årlig præmie for kombineret bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring

Kr. 1.270 for selvadministrerede foreninger.
Kr. 790 for administrerede foreninger.



Læs mere på:

ABF-REP.DK > MEDELSKAB > FORSIKRINGER

Peter Maler A/S

Garanti for godt håndværk

Peter Maler A/S er blevet totalentreprenør, og vi kan nu påtage os alle former for arbejde i Deres forening.

- Murerarbejde
- Tømrerarbejde
- VVS-arbejde
- Blikkenslagerarbejde
- Malerarbejde
- Elarbejder
- Kloakarbejde
- Gulvarbejde
- Snedkerarbejde
- Rådgivning



Ring til Peter Maler A/S 3810 3280
www.peter-maler.dk

Godthåbsvænget 14A, 2000 Frederiksberg, telefon 3810 3280



Hvordan er det lige med...

valuarvurderinger?



Shahaloh Momeni
JURIDISK CHEF, ADVOKAT
(PÅ BARSEL)



Anne Kristensen
KONSTITUERET
JURIDISK CHEF



Karina Egholm
ØKONOMISK RÅDGIVER



Maleha Qureshi Ansari
JURIST



Jacob Vilhelmsen
JURIST



Pernille Vig Arvad
JURIST

Andelsboligforeningens ejendom kan vurderes efter enten anskaffelsesprisen, den offentlige vurdering eller valuarvurdering.

Hvad er en valuarvurdering?

En valuarvurdering er ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom.

Hvordan fastsættes værdien?

Handelsværdien defineres som det beløb, ejendommen vil kunne indbringe ved et salg mellem kyndige, ikke interesseforbundne parter, på det åbne marked inden for en rimelig salgsperiode.

Hvilke fordele og ulemper er der ved en valuarvurdering?

Fordelen er, at foreningen har en opdateret dagsværdi af ejendommen. Ulemperne er, at det er en tilbagevendende årlig udgift, da vurderingen skal fornys hvert år. Man kan ligeledes opleve stor forskel i vurderingen, alt afhængig af valuar. En ny bekendtgørelse der gælder vurderinger foretaget efter 1. oktober 2018 har dog fokus på at ensrette vurderingerne.

Hvem kan foretage en valuarvurdering?

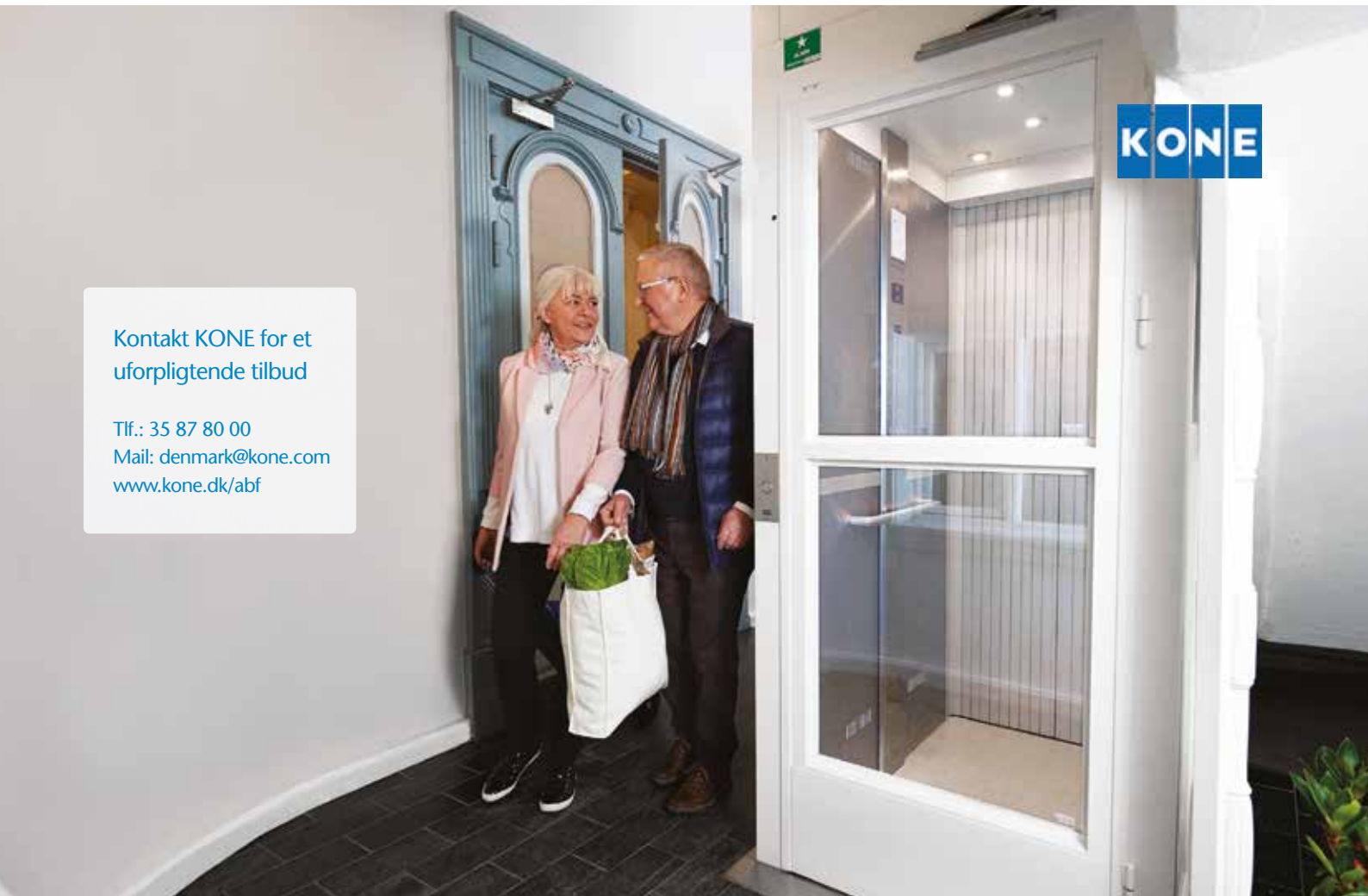
For at kunne foretage en valuarvurdering kræves det, at valuaren har uddannelsen Diplom i Vurdering, har mindst to års praktisk erfaring med vurdering af boligudlejningsejendomme, er dækket af en ansvarsforsikring samt har et aktuelt og indgående kendskab til markedet for boligudlejningsejendomme.

Hvor længe er en valuarvurdering gældende?

En valuarvurdering er gældende i 18 måneder jf. Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Grundet de 18 måneders gyldighed har nogle foreninger derfor brugt den samme vurdering to år i træk, hvilket ikke har været hensigten. I den nye bekendtgørelse er det nu lagt fast, at foreningerne i praksis skal indhente en ny vurdering hvert år op til generalforsamlingen. ■

► Læs mere om den nye bekendtgørelse på: 

WWW.ABF-REP.DK > NYHEDER



Kontakt KONE for et uforpligtende tilbud

Tlf.: 35 87 80 00
Mail: denmark@kone.com
www.kone.dk/abf

FLYT IKKE UD LAD EN ELEVATOR FLYTTE IND

Med en elevator kan du blive boende i en ældre ejendom igennem hele livet og nemt komme ud og hjem med både barnevogn, cykel, rollator og tunge ting. Der er mange fordele ved en elevator, såsom en øget ejendomsværdi for alle beboere og en ubesværet adgang for hele familien og alle besøgende. I KONE har vi over 100 års erfaring med at installere elevatorer – hurtigt, nemt og med et minimum af forstyrrelser. Vi er med dig hele vejen fra den indledende rådgivning til planlægning, installation og service. Du er velkommen til at kontakte os for en gratis besigtigelse af jeres bygning og et uforpligtende tilbud.