

# abfnyt

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE

## Solceller

Strømproduktion på bornholmske tage

## Ladestandere

Fremtidens vognpark er grøn

## Spørg rådgiverne

Banklån og realkreditlån

## ANDELSBOLIGENS ROLLE: EN DEL AF VÆKST- OMRÅDERNE



# EN INVESTERING I FÆLLES- SKABET



**"Igen synes jeg, at andelsboligen beviser, hvor vigtig den er for et områdes sammenhængskraft."**

Her har vi i de senere år set, hvordan andre kommuner har tænkt tanker om boligsammensætning - fx i Odsherred og Bornholm - som har brugt eller kigget på kommunegarantier, der motiverer bygherrer til at bygge andelsboliger. Disse kommuner tager dermed et vigtigt ansvar, der jo nok skyldes, at de ved, at andelsboliger er noget, der bidrager positivt til blandede og bæredygtige byområder.

Lige præcis det med ansvar og bæredygtighed i provinsen bekræftes i øvrigt også på fineste vis i artiklen om A/B Pilegårdsparken på Bornholm. De har investeret i solceller, til trods for, at den økonomiske gevinst ikke er relevant for særligt mange af de nuværende beboere. De tager ansvar og er "grønne" til gavn for fremtidige generationer. De investerer i fællesskabet. Og det kommer os alle til gavn.

**Hans Erik Lund, Landsformand**

**VI KAN ALTSÅ NOGET** herude i landet. Det bliver jeg bekræftet i gang på gang. Både på de kredsgeneralforsamlinger, jeg lige har været rundt på, men også når jeg ser på boligpolitik rundt om i mange provinskommuner.

Et eksempel er Aarhus, hvor vi har besøgt forstaden Lisbjerg og den nybyggede andelsboligforening HaveHUSENE. Her har man planlagt området med blandede boligformer og bevidst fokuseret på at få andelsboliger. Det er en klar plan, og derfor er området ved at udvikle sig til et stort positivt fællesskab.

I kontrast til det har man i nabo-forstaden Tilst haft en anden tilgang. Her har private bygherrer fået lov til primært at bygge små lejelejligheder, som de nu har rigtig svært ved at leje ud - og derfor byder til fals med gratis husleje og ingen indskud. Det vækker bekymring i kommunen for, at hele bydelen snart skal kategoriseres som "udsat", og man står med et helt område, med meget ens boliger, som få ønsker at bo i. Vi taler altså om to boligområder, der ligger godt fem kilometer fra hinanden, men hvor man har planlagt vidt forskelligt og med meget forskelligt resultat.

Igen synes jeg, at andelsboligen beviser, hvor vigtig den er for et områdes sammenhængskraft og udvikling, og det peger på, at man som kommune bør tage ansvaret på sig.

**abf** 

**MEDEMSBLAD FOR  
ANDELSBOLIGFORENINGERNES  
FÆLLESREPRÆSENTATION**

NOVEMBER 2023  
UDGIVET AF ABFNFT APS

**FORSIDEFOTO**  
CHILI FOTO

**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**  
ABFNFT  
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**  
ABFNFT Provinsen 49.899  
ABFNFT Hovedstaden 51.904

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

MELEM AF DANSKE MEDIER





## 30

## SPØRG RÅDGIVERNE

Realkreditlån



## 15

## MØD EKSPERTERNE

Solceller

## INDHOLD

- 5 VI SKAL VÆRE EN DEL AF BYLIVET
- 9 POLITISK SÆSON I GANG - INTET NYT OM ANDELSBOLIGER
- 12 PLADS TIL ANDELSBOLIGER
- 15 SOLCELLER: "VI HAR GJORT VORES BOLIGER ATTRAKTIVE"
- 18 ABF VAR KLAR MED HJÆLP, DA ALTAN.DK GIK NED
- 20 ELBILER LADER OP PÅ A/B KILENS P-PLADS
- 23 FÅ STYR PÅ FORENINGENS VENDELISTER
- 24 LOVE & REGLER
- 26 PJECE OM "LIVET SOM ANDELSHAVER"
- 27 AKTIVITETSOVERSIGT
- 28 STORT OG SMÅT
- 29 KRYDS & TVÆRS
- 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



# 20

## LADESTANDERE

### Mød Ekspertene

# 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](https://clever.dk/boligforening)



# VI SKAL VÆRE EN DEL AF BYLIVET

Andelsboligforeningen haveHUSENE ligger midt i et stort byudviklingsområde, der vil næsten tyvedoble antallet af indbyggere i den lille landsby Lisbjerg ved Aarhus.

📷 JAKOB KEHLET 📷 CHILI FOTO



HaveHUSENE består af 39 andelsboliger i et, to eller tre plan. Hver bolig har råder over et af de firkantede skure.

**HÅNDVÆRKERBILEN ER UDEN TVIVL** det mest fremherskende køretøj i Lisbjerg ti kilometer nord for Aarhus. Og det er ikke kun på den ufærdige grund rundt om andelsboligforeningen haveHUSENE, at de karakteristiske varebiler holder spredt efter en uigennemskuelig systematik. På nabogrunden er der også godt gang i byggeriet af 226 lejeboliger.

Holder planen, vil der være tæt håndværkertrafik i Lisbjerg mange år ud i fremtiden. Kommunen har besluttet, at indbyggertallet i Lisbjerg skal øges fra de nuværende 1.352 til 25.000 i løbet af de kommende 60 år, og landsbyen udgør dermed en central del af byudviklingsplanerne i landets næststørste by.

Mellem 80 og 100 af de kommende Lisbjerg-borgere har siden den 1. september i år været i gang med at flytte ind i de 39 nybyggede andelsboliger, som andelsboligforeningen haveHUSENE består af. Projektet har været forsinket af forskellige årsager, så det er sandsynligt, at andelshaverne får mudder på skoene eller savsmuld i håret, når de bærer møbler ind i de spritnye boliger, der er i et, to eller tre plan.

- Jeg synes simpelthen, at det er et blevet et superflot byggeri, konstaterer formanden for haveHUSENE Carsten Møller, mens han kigger ud over det næsten færdige byggeri fra sin terrasse i toppen af sin tre-plans bolig.

- For mig er det vigtigt, at haveHUSENE ikke blot tilbyder andelshaverne en bolig, men en livsform, hvor fællesskabet er vigtigt, uden at vi nødvendigvis behøver at gå i takt, siger Carsten Møller.





Havehusene ligger i et byudviklingsområde med blandet byggeri. I baggrunden ses byggeriet af et bofællesskab med 226 lejeboliger, der opføres af Plushusene.

Opførelsen af haveHUSENE er blevet forsinket, og håndværkerne er stadig i gang, samtidig med at andelshaverne er ved at flytte ind.



Han mener, det er vigtigt, at haveHUSENE ikke lukker sig om sig selv og bliver en isoleret enklave i lokalsamfundet.

- Lisbjerg er vores *hood*, og jeg vil gerne kæmpe for, at vi blander os i bylivet, og for eksempel melder os ind i den lokale beboerforening. Der er også planer om at omdanne et gammelt mejeri til et kulturhus, og det synes jeg kunne være interessant for os at bakke op om, siger Carsten Møller, der har meldt sig til en byvandring i Lisbjerg, hvor kommunens planlæggere vil fortælle indgående om planerne for byudviklingen.

### Flytter tilbage til andelsbolig

Han var i 1989 med til at etablere en anden andelsboligforening i Lisbjerg, hvor andelshaverne primært var børnefamilier. Siden købte han og hustruen en ejerbolig på 400 kvadratmeter, som familien har boet i de seneste 23 år.

Nu er børnene for længst flyttet hjemmefra, og Carsten og hustruen Lise har fået appetit på fællesskabstanken igen.

- Efter mange år i et kæmpehus er vi nået til den tredje alder og har virkelig fået lyst til fællesskabet igen, og gerne i en andelsboligfor-

ening med en mere blandet sammensætning end i den første andelsboligforening, vi var med til at etablere, siger han.

Og haveHUSENE har den mangfoldighed, de søger: Her er ægteparret i 80'erne, der har solgt gården i Vestjylland og er flyttet tættere på børn og børnebørn. Den enlige kvinde, der har arbejdet mange år i Grønland, og nu vender hjem til Danmark. Børnefamilien med to små børn og en travl hverdag. Og haveHUSENE har også enkelte regnbuefamilier blandt andelshaverne.

Carsten Møller er sikker på, at alle vil byde ind til fællesskabet, og han går gerne selv forrest.

- Jeg driver mit eget firma hjemmefra, og hvis en af børnefamilierne har svært ved at få et sygt barn passet, kan jeg for eksempel tilbyde, at barnet kan ligge i sofaen med en iPad i nogle timer, uden at jeg dog vil kunne påtage mig rollen som bedstefar for hele bebyggelsen, siger han med et smil.

### Fodbold og omsorg

Han håber også, at det for eksempel bliver muligt at samle andre fodboldinteresserede til Champions League-kampe, når tv-skærmen i fælleshuset engang bliver sat op.

- HaveHUSENE skal også gerne være et sted, hvor man lige banker på og sikrer sig, at alt er ok, hvis gardinerne har været trukket for i flere dage, siger han.

Fællesskabet har allerede bestået sin første prøve med en kritisk situation. Da andelshaverne underskrev købskontrakterne i 2021, var renten på én procent. Men lånene på byggeriet kunne først hjemtages, da byggeriet var ibrugtagningsklart i august i år. Og nu er renten fem procent. For Carsten Møllers vedkommende betyder det, at han skal betale 15.000 i stedet for 9.000 om måneden i boligydelse.

- Vi har holdt flere fællesmøder og diskuteret, om vi skulle optage lån på variable eller fastforrentede vilkår. Der har været forskellige holdninger og kontante udmeldinger fremme på møderne. Men vi har lyttet til hinanden, og det har ikke udviklet sig til skænderier eller dårlig stemning, selvom emnet har stor betydning for andelshavernes privatøkonomi. Det synes jeg tegner godt for fremtiden, siger Carsten Møller, der har handlet en lånepakke med fastforrentede lån hjem til andelsboligforeningen.

Andelshaverne er også blevet enige om, at det nu er tid til at få alle bekymringerne lidt på afstand. Derfor lejer de beboerforeningens lokale og mødes til fællesspisning, nu da haveHUSENES eget fælleshus ikke er klar til ibrugtagning.

- Alle har sagt "yes" til ideen, konstaterer en tilfreds formand. 🗨️

Formand Carsten Møller flyttede fra et hus på 400 kvadratmeter til et townhouse i haveHUSENE med en størrelse på cirka en tredjedel af den oprindelige bolig.

### **HAVEHUSENE I LISBJERG**

39 andelsboliger (fire er endnu ikke solgt)  
Indflytning 1. september 2023

9 townhouses i tre plan, 10 rækkehuse i to plan,  
10 lejligheder på første etage, 10 lejligheder i stueplan.

Størrelsen varierer fra 89,5 til 142,4 kvadratmeter

Prisen for andele varierer fra 557.000 til 799.000 kroner

A/B haveHUSENE vandt i 2022 prisen  
"Årets projekt" uddelt af Estate Media.

**Læs mere:**  
[www.havehusene.dk](http://www.havehusene.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](http://www.guldager.com/fugt tjek)

Kontaktinformation:  
Jan Almqvist eller Lars Villadsen  
på mail: [info@drytech.dk](mailto: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 indenfor vandbehandling og korrosionsbeskyttelse, og beskæftiger ca. 100 personer worldwide.



**DRYTECH**  
TØR KÆLDER. HELT ENKELT

**Guldager**  
Wise Water Treatment



# 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.*



## Vi skaber plads til livet!

Balco's glasinddækkede systemer giver økonomiske fordele ved at sænke jeres energiforbrug og fremtidige vedligeholdelse.

Det er en grøn investering, som fremhæver bygningens karakter og bidrager til en forøget trivsel for beboerne.

Langsigtet og holdbart helt enkelt!

[www.balco.dk](http://www.balco.dk)  
tel: 36 46 42 60



## 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](mailto:post@pvr.as)



# Solceller, ladestandere og energimærke

## ABF sparker efteråret i gang med en perlerække af Mød Ekspertterne

### 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.

Ekspertterne 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](http://www.abf-rep.dk) - eller scan QR-koden herunder.**



Nordea



drivee

dktv  
stærkere sammen

### Tid og sted:

Aarhus, 15. november

Randers, 21. november

Fredericia, 22. november

Roskilde, 28. november





# REGIONSUDVIKLING: PLADS TIL ANDELS

Flere andelsboliger vil styrke et blandet boligmarked og understøtte mobiliteten i hele Business Region Aarhus.

\\ LISE CLEMMENSEN \\ ABF



**I AUGUST 2021** udkom Aarhus Kommunes første boligredegørelse, som viser, at det er blevet dyrere at bo centralt i Aarhus. En udvikling, som bekymrer borgmester Jacob Bundsgaard og rådmand for Teknik og Miljø Bünyamin Simsek, der i redegørelsen skriver: "Den boligpolitiske redegørelse viser, at de senere års markante befolkningsvækst har været ledsaget af stigende salgs- og lejepriser på det aarhusianske boligmarked og deraf følgende øget segregering i midtbyen."

Samtidigt har Aarhus Kommune en boligpolitisk vision om, at: "Alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance. Visionen skal realiseres gennem tre indsatsområder: Plads til flere aarhusianere – nu og i fremtiden, mangfoldighed – boligtyper, boligstørrelser og ejerformer til alle behov og velfungerende lokalsamfund og stærk social sammenhængskraft."

Derfor er ABF's landsformand Hans Erik Lund også glad for, at de første andelshavere er flyttet ind i A/B haveHUSENE i Lisbjerg. Andelsboligforeningen bidrager dermed til at skabe gode lokale boligforhold for ansatte i østjysk erhvervsliv, som er forankret i Business Region Aarhus, et politisk samarbejde mellem 12 østjyske kommuner:

- Andelsboliger som A/B haveHUSENE bidrager til mobiliteten på hele det jyske boligmarked, ikke kun i Aarhus Kommune, og er et reelt alternativ til andre boligformer. Med en blandet beboersammensætning og omgivet

af både nybyggede ejerboliger og lejeboliger opfylder den spritnye andelsboligforening ønsket om en bolig til førstegangskøbere og et trygt og nemt boligvalg for seniorer, påpeger han.

## Aarhus er vækstområde

Boligredøgørelsen viser, at Aarhus Kommune har fået samme udfordring, som mange andre storbyer, nemlig flere indbyggere, færre boliger og stigende priser på både ejerboliger og lejeboliger.

Derfor fremhæver Hans Erik Lund også nybyggede andelsboligforeninger som A/B haveHUSENE, når Aarhus Kommune i de kommende år skal bygge tæt uden for Aarhus midtby:

- I dette nummer af ABFnyt sætter vi netop fokus på nystiftede andelsboligforeninger for at synliggøre boligformens bidrag til et fair boligmarked. Det understøttes også af tal, som viser, at gennemsnitsprisen for de dyreste værdurvurderede andelsboligforeninger i Aarhus ligger på 13.000 kroner pr. m<sup>2</sup> mod 38.000 kroner pr. m<sup>2</sup> for ejerboliger. Den markante prisforskel bør politikere i Aarhus Kommune tage med i deres byplanlægning.

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

# BOLIGER



som en mellemform, som også i 2023 kan træde i stedet for både ejerboliger og lejeboliger. Også i nye boligområder som Lisbjerg.

- Andelsboligen er med til at sikre den blandede by og blandede boligformer, hvor der bor indbyggere i alle aldre. Andelsboligen skal ikke kun være en trædesten ind på boligmarkedet, men være et langsigtet valg.

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.

## Andelsboliger i vækstområder

Ifølge Aarhus Kommune skal der bygges knapt 30.000 nye boliger frem mod 2033, primært i de fem byvækstområder Lisbjerg, Nye, Årslev, Harlev og Brendstrup. Det fremgår i øvrigt af Aarhus Kommunes boligpolitiske vision, at: "Et vigtigt indsatsområde er at sikre en mere blandet boligmasse i alle dele af byen, hvilket giver mulighed for, at lokalområdet kan efterkomme ændringer i beboernes boligbehov. Det betyder, at der skal være forskellige boligstørrelser samt bolig- og ejerformer i de forskellige lokalområder."

Hans Erik Lund ser da også andelsboligerne som garant for den blandede by, som en del af

et nødvendigt blandet boligudbud med plads til skolelærere, pædagoger og politibetjente med almindelige indkomster.

- Både seniorer, børnefamilier og studerende ønsker at bo tæt på de levende og pulserende byer. Her bør offentlig støtte til nybyg af andelsboliger og en mere fleksibel planlov, som åbner op for flere andelsboliger, være vejen frem og dermed blive en integreret del af kommunens boligpolitiske vision, slutter Hans Erik Lund. 🗣️

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

Læs mere på:  
[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk) > Politik

Læs boligredegørelsen på:  
[www.aarhus.dk](http://www.aarhus.dk)

Cevea-rapporten på:  
[www.cevea.dk](http://www.cevea.dk)



# Døren der beskytter både dig og dit naboskab.

Daloc Sikkerhedsdør sænker ikke bare lyden af hundegøen udenfor. Den stopper også indbrudstyre, 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](https://daloc.dk)

**Doors with purpose.**

**DALOC**



## SOLCELLER:

# “VI HAR GJORT VORES BOLIGER ATTRAKTIVE”

Andelshaverne i A/B Pilegårdsparken er mellem 60-90 år og har investeret i solceller. Det handler om fremtiden og om at kunne sælge sin andelsbolig, mener kassereren.

✎ LISE CLEMMENSEN 📷 NIKOLAJ BEYER

**PÅ SOLSKINSØEN**, hvor solen, som navnet også antyder, næsten altid skinner, er det oplagt at etablere solceller på taget. Vigtigst af alt er dog det langsigtede kikkertsyn, som har fået A/B Pilegårdsparken i Rønne til at etablere solceller på de otte fritliggende huse.

Foreningens andelshavere er, med kasserer Ole Jensens ord, alle sammen 80 år og skindøde. Den yngste er 60 år og de fleste over 80 år.

Ole er næsten 90 år og er uddannet ingeniør og har arbejdet som projektleder hos DSB, så otte solcelleanlæg på de otte huse var mere eller

mindre lige til højrebenet, og så tyvstartede han lidt i opstartsfasen af projektet, fortæller han:

- Som pilotprojekt fik jeg monteret solceller på mit tag, så jeg kunne beregne strømproduktionen og besparelsen, inden en enig forening stemte ja til solcelleprojektet på en generalforsamling. Her diskuterede vi også motivationen for at gå ind i sådan et projekt vores høje aldre taget i betragtning. Vi er dog alle overbeviste om, at vi har gjort noget godt for klimaet, og afhængig af el-prisen kan det også være en rimelig forretning. Uanset elprisen har vi gjort →



Formand Kai Munch foran et af de otte solcelleanlæg, som har kostet 130.000 kr. pr. hus.



A/B Pilegårdssparkens solcelleanlæg er blandt de første i lokalområdet til at udnytte solens stråler til energiproduktion.



vores boliger mere attraktive i salgsøjemed, når vi selv kan producere grøn strøm på tagene.

Tal fra Realdania viser også, at den bornholmske forening gør klogt i at fokusere på egen energiproduktion.

I den årlige publikation "Danskerne i det byggede miljø – 2022" viser data, at bekymringen for stigende energipriser og -afgifter er steget fra 25,8 procent i 2021 til 51,6 procent i 2022 blandt andelshavere.

### Lokale håndværkere

Etableringen af solceller på foreningens otte tage har kostet cirka 130.000 kr. pr. hus. Det er blevet lidt dyrere end forventet, fordi foreningen valgte at bruge et lokalt el-firma. Til gengæld vurderer Ole Jensen, at det vil blive billigere med den lokale elektriker på den lange bane:

- Det er nok nemmere og også billigere, når der skal laves service at bruge et lokalt firma fremfor at skulle have teknikere fløjet ind fra Jylland. Installationerne er cirka et år gamle, så der går selvfølgelig lidt tid, inden vi skal have lavet reparationer, men når den tid kommer, kender det lokale el-firma vores anlæg, siger han.

Foreningen indhentede i øvrigt tre tilbud, inden valget faldt på en lokal installatør.

Ole Jensen foretager også løbende markedsundersøgelser for bl.a. at se prisudviklingen. I september 2023 modtog han et kontroltilbud på et solcelleanlæg identisk med de anlæg, som foreningen købte i 2021, og prisen er nu steget til cirka 144.000 kroner pr. anlæg.

Andelshaverne har selv kunnet bestemme placeringen af installationer i huset. Ole har

sine installationer i et udhus, men resten af andelshaverne har deres anlæg placeret i bryggerset eller i køkkenet. Alle tage vender mod syd, så der har ikke været diskussion om placering af solcellepanelerne på taget.

### Lang levetid

Finansieringen af de otte separate anlæg er en blandet cocktail af lån, henlæggelser og boligafgiftsforhøjelse, forklarer kassereren:

- Foreningen har optaget et 20-årigt real-kreditlån på en million kroner. Derudover har vi haft lidt på kistebunden, hvoraf vi har brugt 100.000 kroner og hævet boligafgiften med gennemsnitligt 800 kroner pr. måned. Stigningen i boligafgiften bliver modsvaret af besparelsen på strømmen, og vi regner med, at solcelleanlægget er betalt af efter 10 år. Vi henlægger pt. 110.000 kroner om året til vedligeholdelse og anskaffelser.

Ifølge Energistyrelsen har et solcelleanlæg en levetid på ca. 25 år. Ifølge styrelsen skal man blot være opmærksom på lokalplanen og sikre sig, at taget er stort og stærkt nok til at kunne bære et solcelleanlæg.

### Halvering af elregningen

Økonomien for den enkelte andelshaver varierer i sagens natur alt afhængig af antal beboere i husstanden, forbrugsmønstre etc. Oles strømregning er fx blevet halveret efter solcellerne nu pryder hans tag, fortæller han:

- Jeg brugte omkring 7.000 kilowatt timer om året, inden jeg fik solceller, og nu betaler jeg kun for 3.600 kilowatt timer om året. Prisen afhænger af elprisen pr. kilowatt time, som varierer.



En inverter (øverst) konverterer jævnstrøm fra solcellerne til vekselstrøm, som bruges i husstanden. Nederst ses batteriet, som lager strømmen.

Derudover sælger jeg overskydende strøm for 1.500 kroner om året. Det er dog ikke så meget, som jeg havde regnet med i kroner og øre.

Ifølge Bornholms Energi og Forsyning kom 17 procent af Bornholms samlede elproduktion fra solceller i 2020, herunder også på tage og mindre landanlæg. A/B Pilegårdsparken bidrager dermed til den grønne omstilling på Bornholm. Derfor ærgrer det også Ole Jensen, at afregningen for overskudsstrøm fra hans solcelleanlæg ikke er højere:

- Vi er en husstand på to personer med et strømforbrug, der skønnes at ligge lidt over, hvad der er normalt for et elopvarmet hus på 86 m<sup>2</sup>. Det ville jo være positivt, hvis vi kunne tjene lidt mere på vores overskudsstrøm end under 100 kr. om måneden. Jeg fristes jo til at tænke, at der så er andre aktører, som tjener på min strøm, når man kan se, hvor store udsving, også til den dyre side, der er i elpriserne, siger han. 🌱

## MØD EKSPERTERNE:

### SOLCELLER, LADESTANDERE OG ENERGI-MÆRKE

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 Ekspertene-arrangementerne sætter oplægsholdere 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:

15. november i Aarhus  
21. november i Randers  
22. november i Fredericia  
28. november i Roskilde

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

**Tilmelding til Mød Ekspertene om solceller:**

[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)



Statsautoriseret revisionsaktieselskab

**Revision | Regnskab | Rådgivning**



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

☎ 33 30 15 15    ✉ [ck@ck.dk](mailto:ck@ck.dk)    🌐 [www.ck.dk](http://www.ck.dk)

Østbanegade 123, 2100 København Ø | CVR: 15915641





# 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](http://www.abf-rep.dk) > Nyheder

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



## 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](http://nykredit.dk/andelsboligforeninger)



# Elbiler lader op på A/B Kilens p-plads

Forening i Måløv har investeret i tre ladestandere og er klar til fremtidens vognpark. Er din forening?

📷 LISE CLEMMENSEN 📷 JACOB NIELSEN





**A/B KILEN ER ET BOFÆLLESSKAB** med 20 andele i udkanten af Måløv. Andelshaverne alder spænder fra start 30 til 80+ og ned til to år, hvis vi tæller poderne med. Fem husstande kører nu i elbiler, og forventningen er, at der kommer flere til, efterhånden som benzin og dieslbilerne bliver skiftet ud med de grønnere og mere lydsvage elbiler. Derfor har foreningen også gjort klar til et større elbil-rykind, fortæller Torben Heinrich, der har været en af idémagerne til etablering af ladestandere:

- På vores fællesparkering har vi én ladestander med to udtag, og vi har gjort klar til yderligere to ladestandere med hver to udtag, så vi kan rykke hurtigt, hvis eller nok snarere når vi får kapacitetsproblemer. Vores beregninger viser, at vi skal koble nummer to ladestander til parkeringspladsen, når den sjette elbil rammer foreningen. Det er et spørgsmål om tid, før det sker.

Ladestandere kan nemlig også være drivkraften til flere "grønne biler". Således er tre ud af de fem el-biler blevet anskaffet, efter beslutningen om at opsætte ladestanderen blev taget.

### Fart på den grønne bilpark

Tal fra Danmarks Statistik viser, at det er et klogt træk, at A/B Kilen nu er forberedt på fremtidens bilmarked.

I august 2023 blev der registreret 13.600 nye personbiler i Danmark, og 4.800 af dem var en elbil. Cirka hver tredje nye bil, som rullede ud på de danske veje i august, havde med andre ord brug for en grøn ladestander i stedet for en sort tankstation med benzin og diesel på prisskiltet.

Det samlede antal elbiler i Danmark udgjorde ultimo august 159.700 stk. Det er 67,6 procent flere end for et år siden. Og det er kun elbiler og pluginhybridbiler, der haft vind i sejlene i det sidste år. Parallelt med den grønne fremgang for elbilerne er der blevet 21.300 færre benzinbiler og 47.700 færre dieslbiler på de danske veje.

A/B Kilen understøtter dermed den grønne omstilling i danskernes vognpark, som tallene fra Danmarks Statistik også indikerer. En sidegevinst ved egen lader er også, at andelshaverne ikke skal køre rundt i lokalområdet

A/B Kilen har investeret i en strømkapacitet på 63 ampere, så foreningen er klar til flere elbiler.

og lede efter ledig opladningskapacitet på de offentligt tilgængelige ladestandere, som de skulle tidligere, fortæller Torben Heinrich:

- Det er virkelig tidsbesparende at have ladestandere på foreningens fællesparkering. Inden vi fik egne ladestandere, skulle andelshaverne køre knapt to kilometer til Måløv eller seks kilometer til Ballerup for at oplade deres elbil. Og det var ikke til at vide, om der overhovedet var en ledig lader, når de nåede frem.

### Nemmere end forventet

I Måløv er A/B Kilen heldig, fordi de har et fælles parkeringsområde, hvor de har installeret eller gjort klar til de tre ladestandere. Og de slap for alt for meget dyrt grave- og asfaltarbejde, forklarer Torben Heinrich.

- Vi var heldige, at der fortrinsvist kun skulle graves i græsplænen ved siden af parkeringspladsen, og kun 10-15 meter asfalt i kanten skulle graves op og nyt lægges på. Etableringen af ladestanderen med to udtag og forberedelsen til to ekstra ladestandere kostede samlet 180.000 kroner. Heraf gik ca. 40.000 kroner til gravearbejde og kabler og ca. 75.000 kroner til at få en strømkapacitet på 63 ampere, så der kan sikres rimelig hurtig opladning – også efter etablering af ekstra ladeudtag. En opladning tager hos os seks til otte timer, men det afhænger selvfølgelig af bilens batteristørrelse.

Foreningen har betalt for de tre ladestandere med foreningens opsparing, så ingen lån eller boligafgiftsforhøjelse til andelshaverne. Her er A/B Kilen også på forkant med foreningens kommende projekter, fortæller Torben Heinrich.

- Vi henlægger løbende i vores budget, så vi har penge på kontoen til uforudsete udgifter →



Torben Heinrich oplader en Dacia Spring. En opladning fra 20 % til 80 % af batteriets kapacitet tager typisk 6 timer og bruger ca. 40 kWh til i gennemsnit 1,50 kr./kWh om natten.





**MØD EKSPERTERNE**

**SOLCELLER, LADESTANDERE OG ENERGIMÆRKE**

Mange foreninger overvejer ladestander til el- og hybridbiler. Bilerne kan dermed blive ladet op i foreningen frem for i lokalområdet med risiko for, at der ikke er ledig plads.

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 Eksperterne-arrangementerne sætter ladestander-operatøren Drivee spot på installation og drift af ladestander til elbiler.

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

**Dato og sted:**

- 15. november i Aarhus
- 21. november i Randers
- 22. november i Fredericia
- 28. november i Roskilde
- 29. november i København.

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

Tilmelding via QR-kode eller via [www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk)



Udefrakommende har tidligere brugt foreningens populære ladestander, som derfor er blevet låst – "members only".

eller planlagte projekter. Vi henlægger omkring 200.000-230.000 kroner pr. år.

**Andelshaveres gæster kan lade**

Foreningen ejer selv ladestanderne og betaler 161 kroner pr. måned pr. udtag i administrationsgebyr til Drivee, som har stået for etableringen. Bilejerne afregner herefter eget strømforbrug med variabel pris, og der var flere løsninger i spil, da foreningen skulle starte op, fortæller Torben Heinrich:

- Vi kunne vælge mellem en ordning med fast månedligt gebyr og frit forbrug, som er egnet til et stort kørselsbehov, eller en ordning, hvor gebyret er et fast tillæg pr. kWh, som er egnet til et lille kørselsbehov. Men indtil videre er alle glade for også at kunne udnytte, når strømprisen pludselig falder. I sommer har det fx været billigst at lade midt på dagen, også for andelshavernes gæster.

Hver husstand har fået en brik til adgang og opladning, uanset om de har en elbil eller ej. Dels er alle andelshavere klar, hvis de får en elbil, og har man gæster, som har elbil, har de mulighed for at

**67,6%**

FLERE ELBILER END FOR ET ÅR SIDEN



P-pladsen er klar til fremtidens elbiler og her anes én af de to ladestanderpladser, som venter på at komme i brug.

oplade, mens de er på besøg. Og her vil foreningen skelne mellem "egne" gæster og udefrakommende, forklarer formanden:

- I starten var ladestanderen indstillet sådan, at fremmede udefra kunne bruge vores anlæg, hvis de havde en ladebrik, som passede til vores system. Det har imidlertid givet problemer med udefrakommende, som blokerede ladepladser og p-pladser, der ikke er for mange af. Fremover vil ladestanderen derfor være indstillet, så kun ladebrikker fra foreningens medlemmer kan aktivere den.

Andelshaverne kan også logge ind på ladestanderen med en app, hvor man kan få lidt flere oplysninger og bl.a. se den aktuelle strømpris – og så må udefrakommende køre til Ballerup eller Måløv. De ture er heldigvis fortid i A/B Kilen. 🚗

*Drivee deltager på ABF's Mød Eksperterne-arrangementer.*

# 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, løssøre etc., som sendes til den relevante venteliste
- Sikring af lovlig persondatahåndtering (GDPR)

- Integration mellem Waitly og foreningens 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](mailto:abf@waitly.dk). 📧

## Læs mere på:

[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk) > Medlemsservice



# 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](http://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](http://www.abf-rep.dk)

## OPKRÆVNING AF GRUNDSKYLD

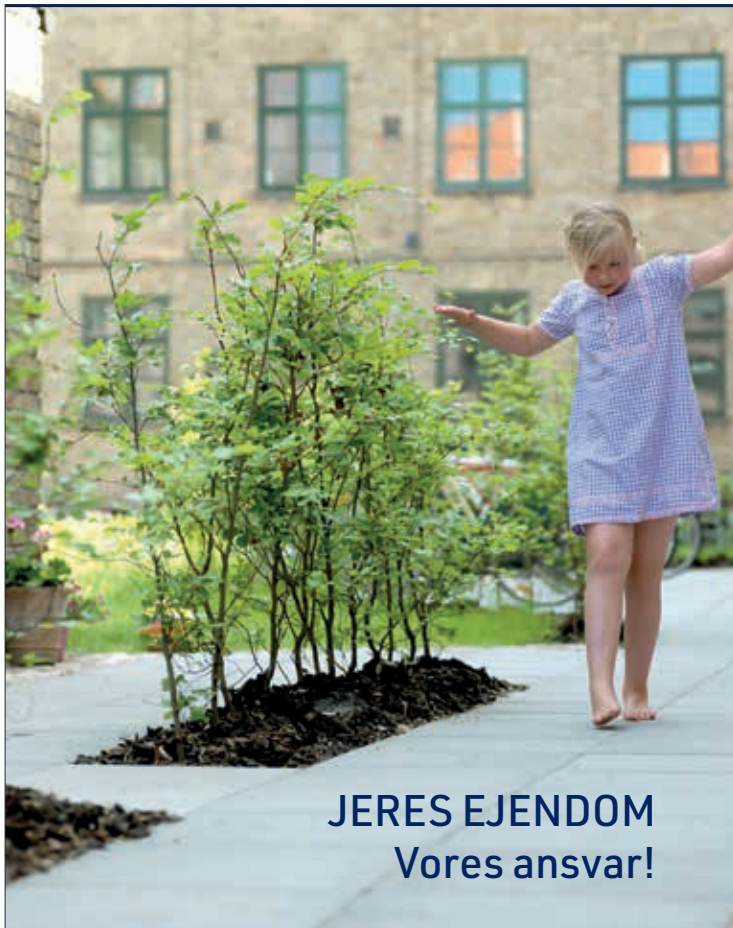
**I 2024 TRÆDER** Danmarks nye boligskattesystem i kraft. Andelsboligforeninger får i løbet af efteråret en foreløbig vurdering af grundværdien, som skal bruges til at beregne grundskyld i 2024 og 2025. Skattebetalingen vil blive efterreguleret, når andelsboligforeningerne får deres endelige vurdering 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](http://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](http://www.abf-rep.dk)



**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](mailto:info@gaihede.dk)

**Gaihede**  
ingeniører & arkitekter

Ring 70 22 11 41

Skriv [info@gaihede.dk](mailto:info@gaihede.dk)

Læs [www.gaihede.dk](http://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](mailto:ista@ista.dk) ■ [www.ista.dk](http://www.ista.dk)

**Clorius**

# ABF-PJECE OM RETTIGHEDER OG PLIGTER SOM ANDELSHAVER

ABF-pjecen kommer rundt om hverdagen og henvender sig både til andelshavere og potentielle købere.

✎ LISE CLEMMENSEN

**EJER, LEJE ELLER ANDEL?** Alle danskere står på et eller andet tidspunkt i deres liv overfor valget, når det gælder deres bolig.

Andelsboligen placerer sig midt imellem ejer og lejer. Måske bor du i en forening med mange nye andelshavere, eller du kan selv være i tvivl om, hvad der er op og ned med jura, økonomi og fællesskabet i din forening. Derfor minder vi dig om ABF-pjecen "Livet som andelshaver – fællesskab med rettigheder og pligter".

I pjecen kan du læse om dine rettigheder og pligter som andelshaver og blive klogere på, hvordan din andelsboligforening fungerer i det daglige. Vi introducerer dig selvfølgelig også til den årlige generalforsamling, som er foreningens demokratiske hjerte og kommer kort rundt om boligafgiften, som en vigtig del af din privatøkonomi.

## Det bedste fra to verdener

Målet med pjecen er også at synliggøre, at der gennem ABF er masser af viden og information at hente om hverdagen i en andelsboligforening.

Fremleje, konflikthåndtering og nabostøj er blot nogle af de mange og nogle gange lidt sværere hverdagsemner, som interesserede kan læse mere om på ABF's hjemmeside [www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk).

Derudover er ABF-håndbogen også et nyttigt opslagsværk. Den samler de juridiske og økonomiske regler ét sted og findes både i trykt version og som digitalt abonnement.

På ABF's hjemmeside finder du i øvrigt en lang række pjecer og publikationer om emner inden for økonomi, jura og politik ift. andelsboligforeninger.

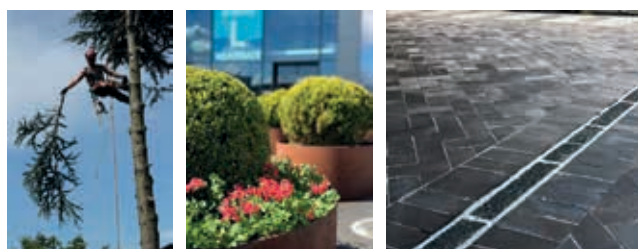
ABF anbefaler, at foreningen linker til pjecen på deres hjemmeside og deler pjecen med nye andelshavere.

**Download pjecen på:**  
[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk) > Rådgivning > Pjecer og publikationer



## ANNONCE

### ANLÆGSOPGAVER, GRØN VEDLIGEHOOLDELSE, 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 masser 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  
Anlægsgartner adf.  
**Nicklas S. Schjølín**  
[nicklas@anchers.dk](mailto:nicklas@anchers.dk)



Kildebrønnevej 50, 2670 Greve  
[anchers.dk](http://anchers.dk) · 3116 0775





# FÅ VIDEN MED HJEM – FYSISK OG DIGITALT

## NOVEMBER

### Ledelse

#### ÅRSHJULET I FORENINGEN

Kurset henvender sig til nye og erfarne bestyrelsesmedlemmer, der gerne vil have opdateret viden om, hvad en andelsboligforenings bestyrelse skal varetage. Vi har fokus på nyeste lovgivning og praksis.

På kurset kommer vi ind på både faste og lejlighedsvis bestyrelsesopgaver, bl.a. bogføring, regnskab, budget, generalforsamling, vedligeholdelse, overdragelse og energi.

#### Indhold:

- Hvorfor er det en god idé for bestyrelsen at have et årshjul?
- Hvilke opgaver bør bestyrelsen have fokus på hvert år?
- Hvilke nye love og regler skal bestyrelsen være opmærksom på?

**Dato og tid:** se ABF's hjemmeside

**Sted:** Aarhus, Sønderborg, Herning, Aalborg

**Pris:** 220 kr.

**Underviser:** rådgiver fra ABF

**Målgruppe:** etagebyggeri og etplansbyggeri i hele landet

**Form:** fysisk 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:** jurist fra ABF

**Målgruppe:** etagebyggeri og etplansbyggeri i hele landet

**Form:** digitalt kursus

## 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:** jurist fra ABF

**Målgruppe:** medlemmer

**Form:** webinar

### Medlemstilbud

#### SOLCELLER, LADESTANDERE OG ENERGI-MÆRKER

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 at netværke med andre andelshavere over et måltid mad.

**Dato og tid:** se ABF's hjemmeside

**Pris:** gratis

**Sted:** Aarhus, Randers, Fredericia, Roskilde og København

**Oplæg:** ABF og udvalgte eksperter

**Målgruppe:** etagebyggeri og etplansbyggeri i hele landet

**Form:** Mød Eksperterne

### Kredsarrangement

#### IT-KRIMINALITET

Med internettet og den voksende digitalisering i vores samfund er der blevet skabt nye former og muligheder for kriminalitet.

Kredsbestyrelsen i Kreds Sydjylland, Kreds Østjylland og Kreds Fyn inviterer i samarbejde med Sydøstjyllands Politi til et arrangement om IT-kriminalitet. Til arrangementet byder vi på en kop kaffe, the, vand og sandwich.

Sydøstjyllands Politi holder et oplæg om aktuel anmeldt online kriminalitet og fortæller bl.a. om:

- Hvad gør politiet
- Identitetstyveri
- Samhandel
- Hacking
- Phishing, smishing og vishing
- Fupsider og fupannoncer
- kontaktbedrageri

**Dato og tid:** se ABF's hjemmeside

**Sted:** Hedensted & Fredericia

**Pris:** gratis

**Oplæg:** Sydøstjyllands politi

**Målgruppe:** medlemmer

**Form:** fysisk arrangement

### 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



## TO MEDLEMSBLADE I ÉT

Husk, at medlemsbladet ABFNyt udkommer i to versioner; én version til etagebyggeri i Hovedstaden og én version til tæt/lavt byggeri i provinsen. Begge versioner finder du digitalt på ABF's hjemmeside.

I november-nummeret af ABFNyt Hovedstaden kan du læse om:

- Andelsboligens rolle: Hovedstaden mangler andelsboliger
- Den blandede by: Unge i kollegier holder andelskronen nede
- Det gode renoveringsprojekt: A/B Øresund renoverer 100 år gammel port
- Solceller: A/B Bendz- og Skelgaarden producerer strøm på taget.

Læs medlemsbladene på:

[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk) > Medlemsservice

## FÅR DU ALLE ABF-NYHEDER?

Nye kurser, ændret lovgivning eller politiske udmeldinger. ABF har en lang række digitale og sociale medier, som vi bruger til at nå både medlemmer og ikke-medlemmer.

Vores to nyhedsbreve ABF bestyrelsesNYT (kun medlemmer) og ABF e-nyt tilmelder du dig via vores hjemmeside, og du kan følge os på både Facebook, LinkedIn, YouTube og X.

Hjemmesiden er knudepunktet for vores kommunikation, så hold løbende øje med forsiden – det er her det sker.

Tilmelding til nyhedsbreve:

[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk) > Nyhedsbrev



## ABF'S POLITISKE STEMME

Dine medlemskontingentkroner går blandt andet til ABF's politiske arbejde med at skabe de bedste vilkår for dig som andelshaver. Siden sidste medlemsblad har ABF sendt høringsvar om:

- Københavns Kommunes kommuneplanstrategi
- Tilbudspilten.

På ABF's hjemmeside finder du høringsvar og ofte en supplerende artikel om høringsvarets indhold.

For at sikre en veldreven andelsboligsektor modtager alle ikke-medlemsforeninger ét gratis eksemplar af medlemsbladet ABFNyt.

Er din forening ikke medlem, så hop ind på ABF's hjemmeside og meld din forening ind i ABF.

Find indmeldelse på:

[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk) > Medlemsservice

## KREDSGENERAL-FORSAMLINGER 2023

ABF's 11 kredse har afholdt deres årlige kredsgeneralforsamlinger.

Kredsene informerede om det lokale arbejde og formandskab og sekretariatet gav en politisk up-date på de sager, som ABF er inde over. Med andre ord fik medlemmerne et indblik i de seneste 12 måneders arbejde i ABF.

Nye medlemmer blev valgt ind i kredsbestyrelserne, mens andre sagde farvel.
















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

Læs dit referat på:

[www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk) > Organisation > Kredse



# Årets Andelsbolig- forening 2023

	FOR- HOLD	PUKLE	GEOR- GIEN	DRENG	HÅR- FARVE	ARGON	DEPRI	FALDER
BAG- VÆRK							2	
	8							
NODE			ENGELSK TITEL	7		ELLERS		
			INTENS			FOR- FATTER		
KONSO- NANT		TRYLLET						
GEN- GIVET		GRUPPE						
					11			
	3			INSPI- CERE				
HEKTAR			FEDT		UDRÅB			
								
			10					ÆDT
TONE						SY		6
		FARMOR						
URT				FUNKE			PLUSSE	
								
BE- TRAG- TEDE					FILUR	9		
					SKJULTE			
			TRIVE- LIGT					
			PROPRE					
FARAD		HAVE- PLANTE		1				
		FARVE						
		5						
						TID		
RYKIND								
HØJ- NET						4		

## VINDERNE FRA SIDSTE NUMMER ER:

Marianne Binger, 4000 Roskilde  
Stinne Wolf, 6400 Sønderborg  
Martin Dallgaard, 9600 Aars

Løsningsord i september-nummeret var "Energimærke".  
Indsend dette nummers løsningsord senest 1. december 2023 og vær med  
i konkurrencen om lækker chokolade. Kun én besvarelse pr. husstand.

Løsning

Navn

Adresse

Kuponen sendes til ABF, Vester Farimagsgade 1, 8. Sal, 1606 Kbh. V  
eller til krydsord@abf-rep.dk mærket «Løsning kryds og tværs».  
Husk at skrive din postadresse i mailen.



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

Tidligere vindere er A/B Lersøgård for  
**bæredygtighed**, A/B Bangs Minde for  
**sammenhold**, A/B Util for **energireno-  
veringer**, A/B Marina Fjordparken for  
**synlighed i lokalområdet**, A/B Marsvej for  
**engagerede andelshavere**, A/B Ellepar-  
ken for **miljøtiltag** og A/B Skoleparken for  
**tryghed i hverdagen**.



Vind et  
gavekort  
på  
5.000 kr.

## Om prisen

Indstil jeres forening 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.



**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



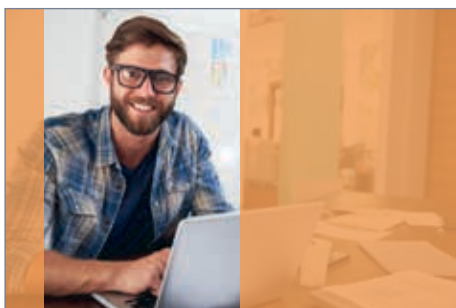
**Maleha Qureshi Ansari**  
JURIST



**Jacob Vilhelmsen**  
JURIST



**Karima Kahouadji**  
JURIST



## FÅ EN FORENINGSHJEMMESIDE

abf

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

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

Læs mere på: [www.abf-rep.dk](http://www.abf-rep.dk) > Medlemsservice



## Drop køen - Køb online

Dag til dag levering

Hos [Lavpris-laase.dk](http://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](http://WWW.lavpris-laase.dk) - Tlf: 70 22 72 06



# POUL SEJR NIELSEN <sup>A</sup>/<sub>S</sub>

## 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](http://PSN.DK)

## VI KAN HJÆLPE MED:

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



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



# 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