

abfnyt

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE HOVEDSTADEN

Værdiansættelse
Foreninger har taget ny lov til sig

Demokrati
11 lokalvalg i ABF

Spørg rådgiverne
Få styr på beboersammensætningen

NR. 3. SEPTEMBER 2024



**FUNDRAISING:
BYENS KUNST
HITTER**

POLITISK ØNSKELISTE



ANDELSBOLIGER udgør en unik boligform, der har skabt og fortsat skaber, sammenhæng på boligmarkedet. Andelsboligerne placerer sig midt imellem de almene lejeboliger og de private ejerboliger, når det gælder økonomi, og i andelsboligforeningerne bor mennesker fra alle samfundslag. Andelsboligen er altså med til at sikre sammenhængskraften i samfundet, når vi bliver naboer med folk der ikke nødvendigvis ligner os selv. Boligformen er demokratisk og skaber en grundforståelse for, hvordan Danmark hænger sammen.

Andelsboligerne understøtter flyttekæder, som skaber vejen ind på boligmarkedet for unge og også ofte vejen ud af ejerboligmarkedet for dem som er nået til et punkt i livet hvor de måske har for mange kvadratmeter, eller for stor en have. Så andelsboligerne muliggør, at fx parcelhuse "frigives" til yngre familier.

Om kort tid starter et nyt folketingsår, og ABF foreslår, at politikerne i den kommende periode skal se på, hvordan der kan etableres flere andelsboliger gennem nybyggeri og omdannelse.

Kommuner skal kunne planlægge boligområder med andelsboliger for at sikre blandede byer.

Der bør også være støtteordninger for finansiering og omdannelse af eksisterende bygninger. Andelsboli-

"Andelsboligerne understøtter flyttekæder, som skaber vejen ind på boligmarkedet for unge."

ger skal fortsat energirenoveres for at opnå bedre energieffektivitet. Økonomiske incitamenter og tilskudsordninger er derfor nødvendige for at fremme disse renoveringer. Rådgivning og støtte til etablering af energifællesskaber bør prioriteres, og eksisterende foreninger og kommende andelshavere skal have endnu mere stabilitet og tryghed. Det kan politikerne sikre ved blandt andet at skabe, et bedre datagrundlag for valuarvurderinger, at vedtage muligheden for indeksning af anskaffelsesværdien samt indføre permanente lofter over ejendomsskat-testigninger.

Og endelig skal Christiansborg arbejde for at lette finansieringskrav for nye andelshavere.

Hans Erik Lund, Landsformand

abf

MEDELSBLAD FOR
ANDELSBOLIGFORENINGERNES
FÆLLESREPRÆSENTATION
SEPTEMBER 2024
UDGIVET AF ABF NYT APS

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

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

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

DU MODTAGER DIT NÆSTE
MEDELSBLAD I OKTOBER 2024

OPLAG
ABF Nyt Hovedstaden 54.982
ABF Nyt Provinsen 52.312

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

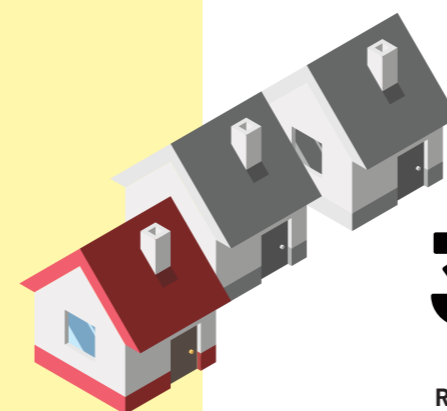
MEDELSBLAD AF DANSKE MEDIER



5041-0004
TRYKSAG

10

GRØN OMSTILLING
Solcelletegl



30

SPØRG
RÅDGIVERNE
Ventelister

INDHOLD

- 5 NY VÆRDIANSÆTTESLOV BRINGER GLÆDE I ANDELSBOLIGLAND
- 9 VÆR MED TIL AT BESTEMME I ABF
- 10 SOLCELLETEGL GÅR I ÉT MED FORENINGENS TAG
- 13 JEG ELSKER, NÅR JEG SER NYE INSEKTER PÅ ALTANEN
- 18 AKTIVITETSOVERSIGT
- 20 KORT NYT
- 24 LOVE & REGLER
- 25 ANDELSBOLIGER FUNDRAISER TIL BYENS KUNST
- 30 HVORDAN ER DET LIGE MED... VENTELISTER?

5

"Vi fik lavet en valuarvurdering, som vi troede skulle holde ét år, men som nu kan holde tre år, og det er vi selvfølgelig super glade for."

A/B Smedestræde i Valby



13

VILD MED VILJE
Biodiversitet på stenbroen



Valuarvurdering af andelsboliger

Som **Danmarks største og mest erfarne vurderingsafdeling** udfører Colliers over 2.800 vurderinger af ejendomme om året. Opnå den rette værdi for jeres andelsbolig med vores præcise og professionelle vurdering.

Vælg Colliers til valuarvurdering af jeres andelsbolig



Erfaring og ekspertise

I 2023 udførte vi mere end 2.800 vurderinger af ejendomme.



Personlig service

Vi deltager på generalforsamlinger for at redegøre for vurderingen og besvare spørgsmål.



Gratis indikation af værdi

Få en gratis og uforpligtende indikation af værdiansættelse ved tilbud.



Landsdækkende service

Med kontorer i København, Odense, Vejle, Aarhus og Aalborg er vi altid tæt på dig.

Tag det første skridt mod at få en nøjagtig vurdering af din andelsbolig ved at kontakte os i dag.

KONTAKT OS



MUHAMED JAMIL EID
Senior Director and
Head of Valuation & Advisory
muhamed.eid@colliers.com
22 36 64 03



RASMUS GRAVERHOLT
Director and Head of Valuation
& Advisory, Aarhus
rasmus.graverholt@colliers.com
29 72 39 62

Læs mere eller
kontakt os nu



Ny værdiansættelseslov bringer glæde i andelsboligland

Kort efter at den nye lov om værdiansættelse trådte i kraft, kunne en række andelsboligforeninger få glæde af den. ABF-nyt har fået en snak med nogle af de foreninger, der har fået en andelsværdi, der følger med tiden, og som sparer penge på valuarer.

✎ MICHAEL THØNNINGS

DET VAR ET STORT ARBEJDE at overbevise politikerne om, hvor vigtigt det var at få vedtaget den nye lov om værdiansættelse af andelsboliger. Men den 15. april trådte L111 i kraft til stor glæde for en lang række af landets andelsboligforeninger.

– Vi fik lavet en valuarvurdering, som vi troede skulle holde ét år, men som nu kan holde tre år, og det er vi selvfølgelig superglade for, fortæller Martin Horvath fra A/B Smedestræde i Valby.

L111 – ”loven om værdiansættelse af andelsboliger” – ændrer nemlig på den måde, man kan bestemme værdien af andelsboligforeningers ejendomme – og dermed hvad de enkelte boliger kan koste.

Slipper for valuarvurdering næste år

Den mest benyttede metode til værdiansættelse i hovedstaden er valuarvurderingen. Her er der dog ikke ændret på selve vurderingsmetoden, men på gyldigheden.

En valuarvurdering laves af en uddannet valuar, der vurderer ejendommens værdi.

Ulempen er, at en valuarvurdering koster penge – ofte mellem 10.000 og 30.000 kroner – og hvis man har brugt vurderingen, var den kun gyldig i 18 måneder. Det betød i praksis, at der skulle laves en hvert år til brug på den årlige generalforsamling. Den nye lov betyder dog, at der nu kan gå 42 måneder mellem hver valuarvurdering – i praksis svarende til tre år.

Og netop forlængelsen kommer de til at gøre brug af i A/B Smedestræde i Valby. De holdt deres generalforsamling i maj, lige efter at loven var trådt i kraft, og der var ingen problemer med at få vedtaget at bruge valuarvurderingen med henblik på, at den skal gælde de næste par år frem.

– Vi havde valuaren med til generalforsamlingen, hvor de gennemgik vurderingsrapporten, og vi kunne stille de spørgsmål, vi havde. Det var rigtig godt. Så gik de, og vi kørte videre med regnskabsgennemgang og vedtagelse af andelskronen, fortæller Martin Horvath fra foreningen.

A/B Smedestræde er relativt lille – de er blot seks beboere i ejendommen – og derfor



Valuarvurderingen er populær i hovedstadens andelsboligforeninger.

havde de allerede inden haft en snak om at bruge valuarvurdering og lade den gælde den forlængede tid.

– Ellers skulle vi faktisk til at gå i gang her om få måneder med at få indhentet en ny valuarvurdering, og når vi ikke laver store renoveringer, hvor meget nyt sker der så i sådan en valuarrapport? Det vil nok være meget copy/paste af den, vi har brugt nu, siger han.

I forhold til årsregnskabet har det været diskuteret, hvordan man skulle sætte værdien i "balancen", når der ikke er en årlig valuarvurdering. Det er der dog taget højde for i loven, og de fleste revisorer vil kunne hjælpe foreningen med at sørge for, at det bliver lavet korrekt.

Det gælder også for foreningen i Valby, hvor de fortæller, at revisoren har stået for det tekniske i forhold til regnskabet, så de problemfrit kunne vedtage værdiansættelsen på generalforsamlingen.

Offentlig indeksering kørte lige igennem

Den metode, man oftest bruger uden for byerne, har hidtil været *den offentlige vurdering*. Fordelen er, at metoden er gratis, og at der er kommet en ny vurdering hvert andet år. I 2012 satte man dog de offentlige vurderinger af andelsboligejendomme på pause, og i 2021 blev det besluttet, at de slet ikke skulle laves

længere. Derfor har dem, der bruger metoden, haft den samme værdi siden 2012. Så det var bl.a. for at hjælpe dem, at man lavede den nye lov.

Konkret betyder loven, at man nu kan få lov til at *indeksere* den seneste offentlige vurdering. Indekseringen følger blandt andet inflationen og betyder, at man kan opskrive værdien med en vis procentdel – i 2023 beregnet til en stigning på godt 20 procent siden 2012.

Det har A/B Strandparken i Sønderborg benyttet sig af. Her kom den nye lov på det helt rigtige tidspunkt, så de kunne indekstreregulere deres offentlige vurdering allerede i år.

– Vi havde generalforsamling ti dage efter, at loven blev vedtaget, så vi havde forberedt det og havde en samtale med vores revisor, der fik skrevet det ind i regnskabet, så det kunne være klar, fortæller formanden, Erwin Andersen.

– Og det kørte lige igennem. Vi har haft samme ejendomsvurdering i 10-12 år, og med den beliggenhed vi har, der bliver den for lav, siger han og tilføjer, at de dog endnu ikke har haft nogen salg med den nye pris.

Mens de ventede på loven, havde foreningen en snak med en valuar for at se på mulighederne, men her syntes de, at prisen blev urealistisk høj. Således vil en stor andelsbolig på 110 m² stige fra godt en million til ca. 1,3 millioner, mens den ville være endt i ca. 1,7 millioner ifølge valuareren.

Ingen ændring i anskaffelse

Den sidste metode til værdiansættelse er *anskaffelsesprisen*. Det er den pris, som ejendommen kostede, dengang den blev etableret. Den bruges ofte af nyere foreninger og er ikke ændret.

Anskaffelsesprisen har dog samme ulempe, som den offentlige vurdering havde, nemlig at den ikke ændrer sig i takt med inflation og prisstigninger.

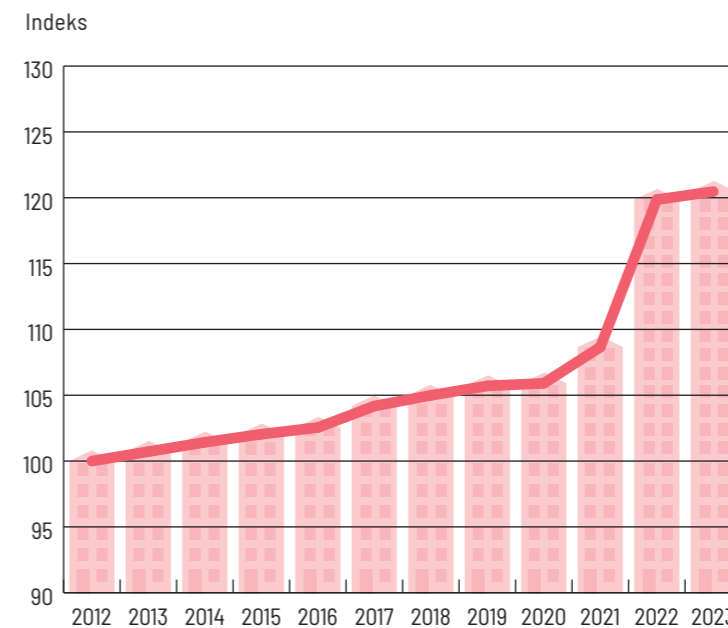
Samtidig kan foreninger, der er bygget efter 2020, ikke skifte til en anden gratis metode, da de aldrig har fået en offentlig vurdering. De har altså kun valuarvurdering som alternativ.

Derfor forsøgte ABF også at få politikerne til at se på, om anskaffelsessummen kunne indekseres, men svaret var, at konsekvenserne ikke er blevet undersøgt nok. Det er dog noget, der skal ses på i fremtiden. 🚩

Læs også nyhed om værdiansættelse på www.abf-rep.dk (15. april)



UDVIKLING I EJENDOMSVÆRDIEN



Grafen viser udviklingen i den indekserede ejendomsværdi i perioden oktober 2012 - oktober 2023 for en ejendom, der har en ansat ejendomsværdi på 210 mio. kr. i oktober 2012.

WEBINAR OM

VÆRDIANSÆTTELSE

Med den ny lov om værdiansættelse af andelsboligforeningers ejendomme har det givet alle landets andelsboligforeninger flere muligheder for fastsættelse af andelsværdien.

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?

Deltagelse er gratis, og der vil være mulighed for at stille skriftlige spørgsmål.

Underviser: ABF's medlemsrådgivning

Dato og tid: den 9. oktober kl. 14.00-14.45

Pris: gratis

Målgruppe: medlemmer

Tilmelding via www.abf-rep.dk



VÆRDIANSÆTTELSE

Når man skal sætte værdien på en andelsboligforenings ejendom, kan man bruge:

- 1) Anskaffelsesprisen
- 2) Offentlig vurdering
- 3) Offentlig vurdering med indeksering
- 4) Valuarvurdering

Andelsboligforeningen kan frit vælge mellem de forskellige metoder.



ADAP - hele din kloak samlet online.

Som boligforening kan du nu få et komplet, digitaliseret overblik over hele dit afløbssystem.

AarsleffDigitalAfløbsPlatform er en unik, ny platform, der er udviklet i samarbejde med en af Skandinaviens førende rådgivende ingeniørvirksomheder, NIRAS.

Det er med andre ord også slut med at lede efter støvede afløbstegninger og forlagte USB sticks med TV-inspektioner.

— aarsleffpipe.dk

Don't choose a product.
Choose a partner.

VÆR MED TIL AT BESTEMME I ABF

Nu er det tid til de årlige generalforsamlinger i ABF's 11 lokale kredse. Ud over inspirerende oplæg og viden er der mulighed for at blive valgt ind i kreds- eller hovedbestyrelsen, hvor I kan være med til at bestemme, hvad der skal foregå hos ABF.

MICHAEL THØNNINGS

DU TÆNKER MÅSKE, at der er rigeligt at se til med generalforsamling i din egen forening, men kredsgeneralforsamlinger i ABF er noget helt særligt, hvis du har interesse for, hvad der foregår på andelsboligområdet.

For ud over de formelle valg af kreds- og hovedbestyrelsesmedlemmer er der også rig mulighed for at høre inspirerende oplæg og få ny viden. Dertil er det et rigtig godt sted at lære om ABF, men også at møde andre foreninger i dit lokalområde til en uformel snak og en bid brød.

Let tilgængeligt

For at gøre det nemt for dig har kredsgeneralforsamlingerne deres helt egen underside på ABF's hjemmeside. Her kan du få det fulde overblik over hvor, hvornår, hvem og hvad – og selvfølgelig læse mere om, hvad en kredsgeneralforsamling egentlig er.

I år er kredsgeneralforsamlingerne lidt ekstra festlige, fordi det som bekendt er 50 år siden, ABF blev stiftet – en fejring, der kulminerer ved Landsmødet til november.

Derfor bliver der også mulighed for at høre fra landsformandskabet og ABF's sekretariat, der blandt andet fortæller om, hvad der rører sig politisk på Christiansborg – nu og i den kommende tid.

Fokus er dog på det lokale, så der vil naturligvis blive fortalt om, hvad din kreds har arbejdet med i løbet af året og måske også løftet sløret for kommende planer.

Det, der foregår i kredsene, er i øvrigt noget, du selv kan få indflydelse på ved at deltage i de lokale kredsmøder, men i særdeleshed,

hvis du bliver valgt ind i din kredsbestyrelse, der bestemmer, hvad der skal ske lokalt for ABF's medlemmer.

For enhver smag

Derudover er kredsgeneralforsamlingerne lidt forskellige.

I Kreds Hovedstaden bliver der lagt an til debat, hvor kredsbestyrelsen spørger, hvad medlemmerne gerne vil have, der skal arbejdes på, og hvad I gerne vil have indflydelse på.

I Kreds Nordsjælland er der lagt op til at drøfte andelsboligforeningernes identitet i forhold til bæredygtige andelsboligforeninger – fx hvordan foreningen kan mindske miljøpåvirkning og indføre energibesparende teknologier. Mødet er i øvrigt med spisning.

I Kreds Midtsjælland starter man med fællesspisning og har efterfølgende besøg af en ekstern oplægsholder til at fortælle om brandsikkerhed og en drøftelse om bestyrelsens ansvar og forpligtelser i forhold til forebyggelse af brand i foreningen.

Der er således lagt an til nogle spændende arrangementer i alle kredse, hvor der naturligvis vil være tid og plads til en snak med nogle af de andre, der interesserer sig for at bo i andelsbolig. 🗣️

Læs mere og tilmeld dig via:
www.abf-rep.dk



Er det en fordel at omlægge foreningens lån?

Kontakt vores specialister og hør mere.



Specialteam Andelsforeninger · Vesterbrogade 9 · København V · andelsboligforeninger@jyskebank.dk

Mikael Vedel, tlf. 89 89 92 61 · Martin Grejsen, tlf. 89 89 92 87 · Tim Lee Nielsen, tlf. 89 89 92 67

TID OG STED

Hovedstaden
den 24. september kl. 17.00-21.00

Nordsjælland
den 25. september kl. 17.30-22.00

Midtsjælland
den 26. september kl. 18.00-22.00

SOLCELLETEGL GÅR I ÉT MED FORENINGENS TAG



A/B Birkedommervej 85-93 i København NV har fået diskrete solcelletegl i forbindelse med en større tagrenovering. Forventningen er, at solcellerne betaler for strøm i opgange og vaskeri.

👤 LISE CLEMMENSEN 📷 ARNE PEDERSEN A/S



I KØBENHAVN NV ligger A/B Birkedommervej 85-93 med 26 andele. De to røde murstensbygninger er opført i 1935. I forbindelse med et større renoveringsprojekt har foreningen ikke kun fået nyt tag og efterisolering, men også fået etableret solceller på taget. Eller snarere i taget. Andelshaverne har nemlig valgt en løsning, hvor solcellerne er bygget ind i selve tagstenene, fortæller foreningens kasserer, Dan Eisenberg:

– Vi ønskede ikke de store sorte solcelleplader, som de fleste jo kender. Derfor har vi valgt solcelletegl på begge ejendomme, som går i ét med taget. Ud over et mere harmonisk og æstetisk pænt udtryk har vi nu fået to anlæg på hhv. 8,3 kW og 4,3 kW, afhængigt af tagenes placering i forhold til solen.

Solcelleanlægget blev færdigt i oktober 2023 og er så nyt, at Dan Eisenberg endnu ikke kan sige, hvor stor en strømbesparelse der ligger i de to nye anlæg, men planen er, at strømmen kan dække foreningens fællesstrøm:

– Forventningen er, at solcellerne producerer strøm til belysning i opgangene samt

strømmen i vores fælles vaskeri i dagtimerne, så det nu er gratis at vaske, hvis man udnytter de lyse timer. Derudover har vi fået hovedmålere i hver bygning og sat bimålere op i alle lejligheder, så andelshaverne kan udnytte den billige strøm, når solen skinner.

Det samlede renoveringsprojekt har kostet knap 9,5 millioner kroner, som dækker nyt tag og efterisolering af vinduer og døre samt solceller og bimålere i alle lejligheder. Foreningen har selv betalt 6,5 millioner kroner og har fået tre millioner kroner i tilskud fra Københavns Kommunes byfornyelsesmidler.

Foreningens del er finansieret med hhv. realkreditlån, henlæggelser og opsparing til nyt tag via huslejestigninger gennem en årrække, så den sidste boligafgiftsforhøjelse udgjorde under 200 kroner pr. lejlighed om måneden.

Et forbedret energimærke

I forlængelse af renoveringsprojektet i A/B Birkedommervej 85-93 har foreningen fået foretaget en ny valuarvurdering, der viser

en pæn stigning. Derudover har foreningen fået udarbejdet et nyt energimærke, som er blevet hævet fra D til C, svarende til en værdistigning på 1.367.000 kroner, da værdien for at have et energimærke D i stedet for i C udgør 860 kroner pr. m² ifølge foreningens valuar, fortæller Dan Eisenberg.

Solcellerne udgør kun en mindre del af de samlede energirenoveringer i den københavnske forening. Derfor kan det være svært at vurdere, hvordan solceller konkret påvirker ejendomsvurderingen. Det har Realkredit Danmark til gengæld et generelt bud på.

I januar 2023 kunne Realkredit Danmark fortælle, at realkreditinstituttet begyndte at tælle solceller med i deres ejendomsvurderinger.

– Vi lader elproduktionen fra solcellerne indgå som en indtægt, når vi vurderer ejendommens værdi. Så stiger ejendommens vurdering. Og når ejendommen stiger i vurdering, kan man også låne flere penge i den. Vi har bl.a. haft et eksempel på en større boligudlejningsejendom, som havde et årligt strømforbrug på ca. 120.000 kroner. Via det solcelleanlæg, de fik indlagt i ejendommen, kunne de helt eliminere den udgift. Det gav en merværdi på ejendommen på ca. 2,5 millioner kroner, fortalte Niels Bang-Hansen, erhvervskundedirektør i Danske Bank, for godt og vel et år siden. 📈

A/B Birkedommervej 85-92 deltog i ABF-konkurrencen Årets Andelsboligforening 2023. Læs om Årets Andelsboligforening 2024 på side 20.

MØD EKSPERTERNE:

Veldrevet forening

En veldrevet forening er rar at bo i og attraktiv for nye andelshavere, når andelen skal sælges. Et godt fællesskab i foreningen er et godt fundament, men der er mange andre faktorer, som andelshaverne værdsætter i dagligdagen og som skaber den gode forening.

Aftenen afholdes i Danske Bank / Realkredit Danmark's nye hovedkontor i den gamle postterminal.

Program:

- 16:00-16:05 Velkomst v/ ABF
- 16:05-16:15 Velkomst v/ Realkredit Danmark og Danske Bank
- 16:15-16:50 Firmapresentationer v/ centrale leverandører
- 16:55-17:30 "Har Københavnerne en sund økonomi og hvad bruger de penge på?" v/ økonom Louise Aggerstrøm Hansen
- 17:30-17:40 Optimering af finansiering v/ Realkredit Danmark og Danske Bank
Hvilke muligheder er der for optimering af realkreditlån og andelsboliglån?
- 17:40-18.00 Pause med sandwich og kolde drikke
- 18.00-18.30 Indlæg v/ ABF's medlemsrådgivning
- 18:30-20.00 Mulighed for personlig rådgivning med oplægs- holdere og firmaer.

København den 5. november
Både medlemmer og ikke-medlemmer

Gratis tilmelding
via www.abf-rep.dk



SLIP AF MED FUGTEN I KÆLDEREN

FUGT I EJENDOMMENS KÆLDER KAN BREMSSES VED HJÆLP AF SVAGE ELEKTRISKE IMPULSER



Hvis andelsboligforeningen døjer med fugt i kælderrummene, findes der et effektivt modsvar, som kan fjerne langt størstedelen af den opstigende grundfugt i bygningens fundament.

Elektrosmose

Modsvaret er teknologien elektrosmose, som kort fortalt går ud på at få vandet til at trække sig ud af murværket ved hjælp af svage elektriske impulser.

Guldager står bag produktet Drytech, som i dag benytter en opdateret version af elektrosmosen, i form af en pulserende jævnstrøm til at bekæmpe fugten.

Uanset om det drejer sig om pulterrum, vaske- eller cykelkælder, vil I kunne fjerne langt størstedelen af fugten i kældervæggene ved hjælp af svage impulser af jævnstrøm, som sendes ind i muren. Impulserne forsyner vandpartiklerne i murværket med

en svag, positiv elektrisk ladning. Vandpartiklerne bliver dermed tiltrukket af et negativt ladet jordspyd, som i forbindelse med opsætningen er blevet banket ned i jorden uden for ejendommen.

I praksis omfatter Drytech-teknologien tre dele: En strømførende ledning med tilhørende elektroder, som monteres rundt langs kældervæggene, en lille boks på væggen til at afgive de elektriske impulser, og så det negativt ladede jordspyd.

Ud over at trække det positivt ladede vand ud af kældervæggene og ned i jorden, forhindrer Drytech-systemet også ny opstigning af fugt i ejendommens fundament.

Elektrosmose med brug af pulserende jævnstrøm er af ret ny dato. Den er taget i brug efter at et amerikanske forskningsprojekt har påvist, at elektrosmose fungerer mere effektivt med pulserende jævnstrøm end med blot jævnstrøm.

"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 uden huller i murene

Et alternativ til elektrosmosen til udtørring af den opstigende grundfugt i kælderens er anvendelsen af langbølger. Ligesom elektrosmose

kan et langbølgesystem også påvirke vandpartikler i kældervægge til at finde vej ned og bort fra murværket, i stedet for op.

Langbølger er en mere skånsom metode til bekæmpelse af fugt i kælderen, da der ikke skal bores i vægge eller foretages andre, større fysiske indgreb i ejendommen.

Guldagers Drytech-langbølgesystem er udstyret med flere frekvenser, og kan derfor indstilles på stedet, så langbølgerne kan tilpasses tykkelsen og opbygningen af væggene.

"Hvert bygningsfundament har sine egne udfordringer, så vi har altid en dialog med kunden om den optimale løsning, før vi konkluderer noget," siger afdelingsleder Jan Almqvist, Guldager A/S.

Både elektrosmose og langbølger benyttes til bekæmpelse af opstigende grundfugt. Hvis det ikke er grundfugt, der er årsagen til fugt i kælderen, rådgiver Guldager gerne om andre muligheder.

Et Drytech-elektrode- eller -langbølgesystem kan købes eller leases. Der gives garanti for, at den opstigende fugt i fundamentet bliver reduceret inden for det første år.

Se mere på:
www.guldager.com/fugtjtek

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



HVEM ER DRYTECH?

Drytech blev etableret 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



JEG ELSKER, NÅR JEG SER NYE INSEKTER PÅ ALTANEN

Andelshaverne i A/B Ørholm har skabt en levende biodiversitetsgård, hvor både mennesker og natur trives side om side.

A/B Ørholm på Nørrebro har forvandlet deres traditionelle baggård til en levende grøn oase ud fra "vild med vilje"-principperne. Her blomstrer vilde blomster og buske side om side, og andelshaverne kan nyde naturen lige uden for deres dør.

📷 JAN KLINT POULSEN 📷 JACOB NIELSEN





NORMALT SKAL MAN længere ud på landet for både at finde skov, eng og strand, hvis man er københavnner – men det behøver man faktisk ikke i A/B Ørholm på Nørrebro. Her har andelshaverne på en måde adgang til det hele, når de træder ud i fællesgården. Sådan har det ikke altid været, men en ihærdig indsats fra foreningens grønne ildsjæle – i daglig tale ”de grønne” – har skabt et levende, vildt og varieret gårdmiljø, som inviterer både mennesker, insekter og bier til ophold mellem bygningerne, der omkranser gården.

Engang var fællesgården i A/B Ørholm en rigtig Nørrebro-baggård med tørrestativer i lange rækker, og der var mere asfalt end grønt. Det er svært at forestille sig i dag, hvor træer, buske, vilde blomster, tidsler, brændenælder og smukke storkroser pryder alle vegne i gården. Selvom naturen de fleste steder er vild, er gårdmiljøet indrettet på en måde, så legepladser, græsarealer og gangstier skaber små ordnede oaser i gårdens fire zoner: skoven, leg & vildskab, engen, haven/stranden.

Vi er bare gået i gang

Begejstringen for den vilde natur i foreningen opstod som et voksende behov hos de fire medlemmer af de grønne: Mikkel Løvenholt Reenberg, Agnete Plauborg Lorentzen, Mette Bødker og Salma Zavari.

Men hvordan er A/B Ørholm gået fra traditionel gårdhave til vild med vilje-natur?

”Det har faktisk ikke været en beslutning, som var oppe og vende på en generalforsamling, vi er egentlig bare gået i gang. Det har stort set alle i foreningen faktisk bakket op om,” fortæller Mikkel Løvenholt Reenberg, der både er foreningens forperson og aktivt medlem af de grønne.

Han flankeres af to af de øvrige medlemmer med grønne fingre i foreningen, Agnete Plauborg Lorentzen og Mette Bødker, på en rundvisning i den vilde oase.

Det vilde projekt i A/B Ørholm begyndte for fire år siden, hvor et tilskud fra Københavns Kommunes biodiversitetspulje blev startskuddet til vild natur på pladsen foran den del af andelsboligforeningen, som vender ud mod Sandbjerggade. Og derfra tog det fart for andelshaverne, som selv tog fat med næverne inde i fællesgården.

”Det første år var det virkelig flot med alle mulige slags blomster, og det så præcis ud, som man forestiller sig, at en vild blomstereng skal se ud. I årenes løb har tidslerne fået overtaget, og vegetationen er blevet højere og vildere, hvilket også har sin charme. Det har faktisk været fascinerende at se, hvordan området har udviklet sig og ændret karakter,” forklarer Agnete Plauborg Lorentzen.

Mette Bødker, som selv har stor haveerfaring med hjemmefra og fra sin kolonihave, supplerer:

”Det gør faktisk heller ikke noget, hvis tidsler og brændenælder også får lov at vokse lidt i haven. Det hele bringer mere liv og diversitet med sig. Jeg elsker, når jeg ser nye insekter på altanen. Så ved man, at det virker, det, vi gør.”

Ikke så ordnet og stringent

De fire grønne andelshavere bruger en del fritid på at holde gården. For selvom vild natur i sagens natur passer sig selv, så kræver det alligevel, at man plejer bedene og sår nye blomster. Det frivillige arbejde i gården får dog assistance fra A/B Ørholms gartner, som ifølge de grønne forstår sig på den vilde natur.

”Vores tidligere gartner klippede nærmest alt, der voksede op, men vi ville jo have et vildt gårdmiljø. Det har vores nuværende gartner forståelse for,” siger Mette Bødker.

Ifølge de grønne er der en aftale med gartneren om, hvilke bede de selv passer, og hvilke bede gartneren tager sig af. Nogle uger kommer gartneren forbi A/B Ørholm flere gange, mens der er andre uger, hvor han slet ikke kommer forbi. Hyppigheden af besøgene afhænger af årstiden og vejret.

Det hele behøver nemlig ikke være så ordnet og stringent, selvom der er en overordnet idé med gården, fortæller Mikkel Løvenholt Reenberg.

Rundt omkring i den store fællesgård står bede med blandede kornblomster, hvid kamille, hortensiaer og en hjortetrøst, som Mikkel Løvenholt Reenberg har sået med sankede frø fra en grøftkant i Dronningmølle. På samme måde har Mette Bødker også bidraget til gårdens flora med blomster fra sin mors have i Vester Sottrup i Sønderjylland.

”Udover at vi selv finder spændende blomster og planter forskellige steder, som vi sår, så har vi

faktisk også arvet blomster fra andelshavere, der fraflytter, og som gerne vil donere noget til fællesgården,” fortæller Mikkel Løvenholt Reenberg.

Hyggelige oaser

Rundt omkring i de forskellige gårdzoner er der skabt hyggelige områder til socialt samvær mellem blomster, buske og træer. Et lille tæhus i zonen, der hedder ”skoven” og bordebænkesæt, hvor området mest er til de voksne, en boulebane med kulørte lamper, der svæver i trækroneerne og snart et afskærmet område med pizzaovn. Foreningen rummer også to legepladser, og højt i træerne huserer en flagspætte midt i det hele. Affaldssorteringen i gården er passende afskærmet af raftehegn og overdækket af sedumtag.

Når de grønne fortæller om deres arbejde med den vilde natur i A/B Ørholm, bruger de ofte begrebet ”guerrilla gardening” som reference – en form for miljøaktivisme, hvor man uofficielt planter på forsømte arealer for at bringe grønt liv tilbage til byerne. De siger det med et smil, men henvisningen er god nok. I A/B Ørholm er man ikke så bange for at plante det vilde lidt vildt. 🌱

Om Vild Med Vilje

Vild Med Vilje er en forening, som er dedikeret til at gøre naturen vildere, rigere og mere mangfoldig i lokale områder. Vild Med Vilje arbejder for at integrere vild natur der, hvor mennesker bor, arbejder og leger og tilbyder samtidig viden og inspiration til private haveejere om, hvordan de kan styrke biodiversiteten på egen matrikel. I A/B Ørholm har man ladet sig inspirere af principperne hos Vild Med Vilje.

Læs mere på:
www.vildmedvilje.dk

Fællesgården gemmer på mange små hygekroge.



Med hjælp fra både beboere og naturens kræfter har A/B Ørholm transformeret deres fællesgård til en frodig oase midt i byen.



PETER MALER ENTREPRISE

DIN TRAPPEEKSPERT

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

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

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

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

Foruden trapper laver vi alle former for entrepriserenovring:

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

KONTAKT OS I DAG OG FÅ ET GODT TILBUD

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



DIN HOVEDENTREPRENØR & GARANTI FOR GODT HÅNDVÆRK

LinkedIn
facebook

Vi skaber plads til livet!

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

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

Bylivet på den gode måde.

www.balco.dk
tel: 36 46 42 60



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

Nykredit

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

Se flere aktiviteter
og tilmeld dig via
www.abf-rep.dk



FÅ VIDEN MED HJEM – FYSISK OG DIGITALT

SEPTEMBER

Ledelse

BO BRANDSIKKERT

Brandsikkerhed er et fælles ansvar. Omtanke og få tiltag kan gøre en stor forskel, så en brand slet ikke opstår, eller så den hurtigt bekæmpes. Få viden og inspiration til at arbejde videre med brandsikkerhed såvel hjemme i egen bolig som i jeres forening. Alle deltagere får en røgalarm, hjemmets beredskabsplan samt andre nyttige værktøjer i forbindelse med brandsikkerhed.

Indhold:

- Hvordan tager I vare på jer selv, andre og jeres bolig?
- Hvordan udarbejder I og bruger en tjekliste?
- Hvad kan I gøre, når skaden er sket?

Dato og tid: Østerbro den 5. september og Vesterbro den 10. september kl. 17.00-20.00

Pris: gratis

Underviser: Beredskabsforbundet

Arrangør: ABF Kreds Hovedstaden

Målgruppe: medlemmer (også uden for hovedstaden)

Form: fysisk møde

Byggeri

DRONEINSPEKTION

Det uviste kommer altid som en overraskelse, men klarhed er vigtig for enhver forening. Sky-Drone går i dybden med, hvordan droneinspektioner giver hurtig, sikker og præcis indsigt i din ejendoms tilstand samt berører det øgede fokus fra forsikringselskaberne, som lægger vægt på inspektion og vedligeholdelse af tage og facader.

Få fuldt overblik, og stå stærkere med de mange fordele ved droneinspektion, og lær, hvordan I aktivt kan arbejde med dette i jeres forening.

Nogle af fordelene er:

- Nem fejlsøgning
- Forebyggelse
- Budgettering
- Tilstandsvurdering
- Udbudsmateriale
- Kvalitetssikring
- Forsikringsdokumentation

Dato og tid: den 11. september kl. 16.00-17.00

Pris: gratis

Foredrag: Sky-Drone

Målgruppe: medlemmer

Form: webinar

OKTOBER

Drift

FREMLEJE, BOPÆLSPLIGT OG KORTTIDSUDLEJNING

Som bestyrelsesmedlemmer i en andelsboligforening står I over for en række komplekse udfordringer, når det kommer til fremleje, bopælspligt og korttidsudlejning. Lær at håndtere situationer med ro i sindet og sikkerhed i beslutningerne.

Indhold:

- Hvad skal bestyrelsen vide om reglerne for fremleje?
- Hvilke begrænsninger skal vi være opmærksomme på for at sikre, at fremleje sker korrekt og i overensstemmelse med vedtægterne?
- Hvad betyder bopælspligten, og hvordan kan den påvirke andelsboligforeningen som helhed?
- Hvad er reglerne for korttidsudlejning, såsom Airbnb?

Dato og tid: den 28. oktober kl. 15.00-15.30

Pris: gratis

Underviser: ABF's medlemsrådgivning

Målgruppe: medlemmer

Form: webinar

NOVEMBER

Byggeri

FORDELING AF VEDLIGEHOLDSESANSVAR

Er radiatoren i stykker, eller hvad nu hvis toiletet ikke virker? Spørgsmålene er mange, og hvem er det egentlig, der skal vedligeholde hvad i en andelsboligforening?

Webinaret kommer rundt om de problemstillinger, som medlemsrådgivningen ofte rådgiver om og tager udgangspunkt i standardvedtægternes vedligeholdelsesbestemmelse § 9.

Indhold:

- Hvad forstår man ved den indvendige vedligeholdelse af boligen?
- Hvorfor skal andelshaver vedligeholde det meste inden i boligen?
- Hvad bør andelsboligforeningens vedligeholdelsesområder være og hvorfor?

Dato og tid: den 14. november kl. 15.30-16.00

Pris: gratis

Underviser: ABF's medlemsrådgivning

Målgruppe: medlemmer

Form: webinar

Jubilæum

LANDSMØDE 2024

Kom med, når ABF's Landsmøde slår dørene op til et festfyrværkeri af et jubilæumsarrangement. Landsmødet sætter naturligvis retningen for fremtiden, og i år fejrer vi også ABF's 50-års jubilæum.

Vi tager både de historiske briller på og afvikler en panelsnak om fremtidens andelsbolig. Undervejs bliver der også tid til en bid mad og til at netværke. Det endelige program kan ses i aktivitetskalenderen på ABF's hjemmeside, hvor du også tilmelder dig arrangementet.

Læs meget mere i ABFnyt oktober.

Dato og tid: den 23. november kl. 10.00-16.45

Pris: gratis

Sted: Odense Congress Center, Ørbækvej 350, 5220 Odense SØ

Målgruppe: medlemmer

Form: landsmøde

Byggeri

FORÆNDRINGER I ANDELSBOLIGER

Må en andelshaver rive en væg ned eller bytte om på køkken og badeværelse? Det kan være svært at vide, om en forandring kan give problemer i ejendommen, og hvordan en anmeldelse om forandringer skal håndteres. Bliv klogere på, hvilke krav bestyrelsen kan og bør stille, når andelshaverne bygger om i boligerne.

Indhold:

- Hvad er bestyrelsens rolle, når en andelshaver vil ændre sin bolig?
- Hvilke hensyn kan foreningen tage ved forandringer, og hvor går grænsen for, hvad der må laves?
- Hvem har ansvaret, når andelshaver bygger om, og når boligen er videresolgt?

Dato og tid: den 28. november kl. 14.00-14.45

Pris: gratis

Underviser: ABF's medlemsrådgivning

Målgruppe: medlemmer

Form: webinar

Ny vedligeholdelsesplan til jeres boligforening?

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

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



A4

arkitekter
og ingeniører

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

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

Tryk renovering af jeres ejendom

Gaihede er specialist i rådgivning af andelsboligforeninger. Både før, under og efter renovering af jeres ejendom.

Vi kan styre jeres renovering fra A til Z.

Vi kan hjælpe jer med:

- Vedligeholdelsesplan – giver det vigtige overblik
- Tag, facade, vinduer, altaner
- El, vand, varme, VVS
- Energirenovering, miljø
- Kloak, fugt og dræn
- Udeområder, LAR, klimasikring

Lad os mødes og tale om jeres ejendom.
Kontakt os på 7022 1142 eller info@gaihede.dk

Gaihede
ingeniører & arkitekter



Ring 7020 1141 ■ [Skriv info@gaihede.dk](mailto:info@gaihede.dk) ■ [Læs www.gaihede.dk](http://www.gaihede.dk)

Digitalt Ventelistesystem

Anbefalet af



WAITLY
www.waitly.dk

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



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



Mere end 500 lister administreres hos Waitly



Mere end 100.000 opskrivninger på platformen



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

MEDLEMSNYT

Har vi jeres oplysninger?

Efteråret står i kontingentopkrævningens tegn. Det er en stor hjælp for sekretariatet, hvis bestyrelsen vil logge ind på ABF's hjemmeside og tjekke, om det antal andele, der er registreret for jeres forening, er korrekt.

Sådan gør I:

1. Klik på "log ind"-feltet i øverste højre hjørne på ABF's hjemmeside
2. Indtast din mailadresse og adgangskode
3. Klik på "Min side" i den øverste menu
4. Klik på "Min forening"
5. Tjek antal andele

Hvis tallet er forkert, kan bestyrelsen klikke på "Ret oplysninger" og derefter skrive det korrekte antal og klikke på "Send". Jeres rettede informationer sendes nu direkte til sekretariatet.

På hjemmesiden finder I også en guide til oprettelse af ny bruger.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk (nyhed den 23. juli).

Tilmelding til arrangementer

Alle andelshavere i medlemsforeninger har mulighed for at få et gratis log-in til ABF's hjemmeside.

Log-in'et kan bruges til at læse låste artikler og tilmelde sig ABF-arrangementer. I kan også få sms-påmindelser op til arrangementsstart, hvis man har registreret sit telefonnummer.

Det betyder også, at alle, der skal tilmeldes et arrangement, skal gøre det selv, via deres eget log-in, da de ellers kan gå glip af vigtige informationer.

Hvis man vil tilmelde flere fra samme forening til et ABF-arrangement på én gang, kræver det, at man gør det via mailadressen abf@abf-rep.dk.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk > Opret login

Succes med webinarer og værdier

Det går rigtig godt med ABF's arrangementer, der for tiden sætter flere rekorder. Derfor var det en tilfreds hovedbestyrelse i ABF, der mødtes i april, hvor de også fik vendt sejren med værdiansættelsesloven og godkendt planen for det kommende landsmøde.

På ABF's hjemmeside kan du løbende læse mere om, hvad de valgte drøfter og vedtager i hovedbestyrelsen, og drømmer du om at blive en del af holdet, så meld dig hjertens gerne under fanerne på de kommende kredsgeneralforsamlinger. Du finder datoer og byer på side 9.

Læs mere om hovedbestyrelsen på:

www.abf-rep.dk (nyhed den 7. maj).

VIND 5.000 KR.

BLIV ÅRETS
A/B 2024

1000 borgere fra Skødstrup dukkede op, da A/B Himmeriggården sidste år inviterede til musikfestivalen "Under Blodbøgen". Et nyt lokalt initiativ, som udløste prisen som "Årets A/B 2023", og som løb af stablen for 2. gang den 31. august takket være startkapital fra præmiepengene. Drømmer du om at vinde prisen, 5.000 kr., en plakette og ét års gratis medlemskab af ABF, er det nu, at du kan indstille din andelsboligforening. Projektet kan være alt fra etablering af orangeri, fælles børnehentning, smarte cykelstativer, delebiler eller kreative affaldsløsninger. Indstil din forening til prisen som Årets A/B 2024 ved at sende en mail til: abf@abf-rep.dk
Skriv lidt om, hvad I har gennemført, som skal udløse årets pris. Deadline er den 25. november 2024.

Læs om "Under Blodbøgen 2024" på:

www.abf-rep.dk.

Varmeforbrug i indbakken

SPAR PENGE

26 andelsboligforeninger får én gang i kvartalet en HOFOR-rapport, som viser deres samlede fjernvarmeforbrug. Oversigten giver foreningerne chancen for at reagere, hvis de har store udsving.

Alle medlemsforeninger kan tilmelde sig ordningen og både se deres eget kvartalsforbrug og de andres. Nogle foreninger står allerede nu til at få en bonus fra HOFOR ved årsopgørelsen, fordi de har styr på returvandstemperaturen, andre læner sig op ad en ekstra regning.

Hop ind på ABF's hjemmeside og se den seneste kvartalsrapport. Hvor i feltet ligger jeres forening?

I kan selvfølgelig tilmelde jer ordningen ganske gratis, hvis I leder efter jeres HOFOR-tal og ønsker dem serveret på et sølvfad.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk > Medlemsservice



Få et spritnyt mødested

VORES STED

I anledning af Realdanias 25-års jubilæum er foreningen i gavehumør og giver mindst 150 mødesteder til fællesskaber og foreninger over hele landet.

Alle kan søge, også jeres andelsboligforening, og det er ganske gratis. Det kræver blot, at I har en idé til at samle andelshaverne og lyst til at styrke fællesskabet i foreningen.

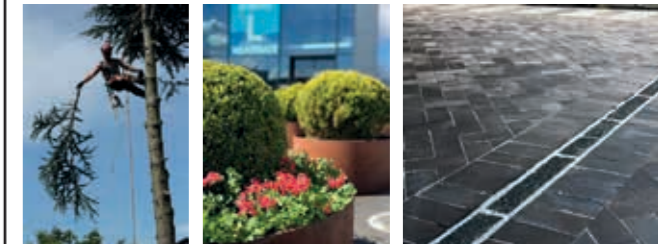
For at sætte de kreative tanker i sving, har Realdania udviklet fire forskellige typer af mødesteder; værkstedet, udestuen, naturbasen og fællestaget.

På deres hjemmeside finder I skitser på de fire typer fællessteder og kan læse mere om, hvordan I søger.

På www.abf-rep.dk kan I derudover læse eller genlæse artiklen om A/B Østerhøj i Kolding, som har sat fundraising i system og få inspiration fra tre københavnske foreninger, som hver især har skaffet midler til gavlmalerier.

Læs mere på:

www.voressted.nu

ANLÆGSOPGAVER,
GRØN VEDLIGEHOLEDSE,
TRÆPLEJE OG
VINTERBEREDSKAB

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

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

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



Leder
Anlægsgartner adf.
Nicklas S. Schjølín
nicklas@anchers.dk



Kildebrøndvej 50, 2670 Greve
anchers.dk · 3116 0775

EN BANK TIL ANDELSBOLIGFORENINGER

Bliv kunde i en bank, der forstår jeres behov

Arbejdernes Landsbank har stor viden og ekspertise inden for andelsboligforeningers økonomi og muligheder.

Vi kan rådgive jer om:

- **Etablering** – herunder stiftelse, vedtægter og tegningsregler
- **Drift** – herunder bestyrelsesarbejde, årsregnskab og generalforsamlinger
- **Finansiering** – herunder lån til vedligehold og større projekter
- **Fremtidsplaner** – herunder opsparing og vedligeholdelsesplaner.

Hvad kan vi gøre for jeres andelsboligforening?

Ring til os på tlf. 38 48 30 14 og hør mere om jeres muligheder eller læs mere på al-bank.dk/foreninger



 Arbejdernes Landsbank

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

Clor.us

Den digitale nøgleløsning til en nemmere hverdag



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

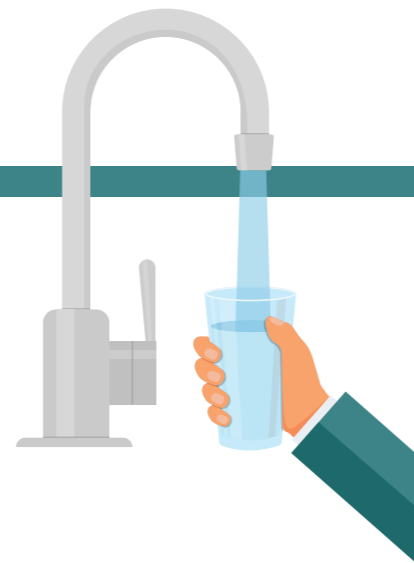
- Flexlevering fra vores samarbejdspartnere
- Gratis installation og vedligeholdelse for beboere
- Sikker løsning - logføring af hvem der åbner døren og hvornår

Vores montører står klar til at give en mere digital hverdag

Scan QR-koden og læs mere



OPLYSNINGER OM VAND- FORBRUG



FRA 1. JULI 2024 skal vandforsyningselskaber regelmæssigt og mindst én gang om året give en række oplysninger om pris og forbrug til de personer, der leveres drikkevand til. Hvis andelshaverne ikke får en individuel afregning fra vandforsyningen, fordi afregningen sker til foreningen, er det foreningen, der skal gøre oplysningerne tilgængelige for andelshaverne. De oplysninger, der skal gives, omfatter prisen for leveret drikkevand pr. liter og kubikmeter,

husstandens vandforbrug, udviklingstendensen i husstandens årlige vandforbrug, og en sammenligning af husstandens årlige vandforbrug med en gennemsnitlig husstands vandforbrug i en tilsvarende husstandskategori. Det samlede vandforbrug skal oplyses, hvis foreningen er fritaget for individuelle målere.

Læs mere på:
www.abf-håndbogen.dk (kapitel G, Energi)

HJÆLP TIL GDPR-REGLER

DATATILSYNET har lanceret en ny hjemmeside, som i syv trin guider andelsboligforeningers bestyrelser igennem den komplekse lovgivning. Inden for hvert trin kan bestyrelser læse mere om emnet og finde eksempler på situationer, som I kan stå overfor i det daglige. ABF er officiel samarbejdspartner på hjemmesiden. Dertil har medlemsrådgivningen gennemgået materialet fra Datatilsynet og er kommet

med en række forslag og muligheder til, hvordan man kan hjælpe andelsboligforeninger med bedre at forstå reglerne omkring personoplysninger.

Læs mere på:
www.abf-rep.dk (nyheder 25. juni)
www.datatilsynet.dk



STUDIESTART I ANDELSBOLIG

ABF'S STANDARDVEDTÆGTER - og langt de fleste foreningers vedtægter - giver ikke mulighed for forældrekøb pga. bopælspligt. Til gengæld er forældrefinansiering en mulighed. Forældrene kan ofte optage lån på favorable vilkår, enten med sikkerhed i eget hus eller på basis af egen økonomi. Pengene kan derefter lånes videre til barnet som fx et rente- og

afragsfrit lån. Børn kan i øvrigt også låne penge til forældrene, så de kan blive andelshavere. På ABF's hjemmeside kan I læse mere om forældrefinansiering og downloade et eksempel på et gældsbrev.

Læs mere på:
www.abf-rep.dk (nyheder 30. juli)

Brug energien smartere

Tænk hvis jeres bygning kunne tænke selv

Med Brunata Smart Building kan ejendomme selv advare om bl.a. lækager, løbende toiletter, skimmelsvamp og ressourcespild.

Slip for unødige bekymringer, og få store besparelser på både driftsbudgettet og klimaregnskabet oveni. Ved hjælp af intelligente sensorer, der er bundet sammen i et trådløst LoRaWAN-netværk, hjælper vores Smart Building-services jer med at beskytte både bygninger og beboere.

Lær mere om Smart Building på brunata.dk eller kontakt os på 77 77 70 00.



Brunata

RÅDGIVNING | REVISION | SKAT

Mere end 900
andelsbolig- og
ejerforeninger har
allerede valgt
Redmark

AALBORG | HADSUND | RANDERS | VIBORG
HADSTEN | AARHUS | KØBENHAVN

Jørn Munch, Partner,
Statsautoriseret revisor

Hos Redmark har vi sammensat et team af specialister, der hjælper andelsbolig- og ejerforeninger over hele landet med revision og regnskabsudarbejdelse foruden at yde kompetent rådgivning. Vi har et tæt samarbejde med administratore, advokater og penge- og realkreditinstitutter til gavn for vores mange kunder.

Læs mere på www.redmark.dk

Redmark
MÆRKBAR FORSKEL

Er det tid til nye vinduer og døre?

Energiøptimer og fremtidssikre jeres ejendom med nye vinduer og døre fra Danmarks største vinduesproducent

Vi har mere end 50 års erfaring med at rådgive og hjælpe boligforeninger med at finde den rette løsning til både små og store projekter.

Kontakt direktør Claus Winther på tlf. 20128015 og book jeres møde.





BYGNINGSRENOVERING
MERE END 35 ÅRS ERFARING
MED RÅDGIVNING AF BOLIGFORENINGER

PLAN FOR **VEDLIGEHOOLDELSE OG FORNYELSE**
ENERGIRENOVERING AF **FACADE, TAG OG VINDUER**
NYE **ALTANER**
UDSKIFTNING AF **INSTALLATIONER**
ETABLERING AF **ELEVATOR**
OPTIMERING AF **ENERGIFORBRUG OG CO2-AFTRYK**
SIKRING MOD **KLIMAUDFORDRINGER**
NYE **BOLIGER I TAGETAGE**
BYGGE- OG **ØKONOMISTYRING**

LAD OS HØRE, HVAD VI KAN **HJÆLPE JER MED**
RING ELLER SKRIV TIL **JOVANKA** ELLER **JESS**



Jovanka Mudresa Borly
25 97 40 27
jmb@paalsson.dk



Jess Andersen
92 92 18 01
ja@paalsson.dk

www.paalsson.dk
38 19 77 03
bolig@paalsson.dk
Skaffervej 8, 2400 Kbh NV

pålsson
arkitekter

FUNDRAISING

GAVLKUNST



ANDELSBOLIGER FUNDRAISER TIL BYENS KUNST

Tre andelsboligforeninger bidrager med gavlmalerier i det offentlige rum og har søgt midler for at få økonomien til at hænge sammen

✎ LISE CLEMMENSEN ✎ JACOB NIELSEN

Gavlmaleriet i A/B af 1958 koster ca. 100.000 kroner. →

Energihuset Danmark ApS
Landsdækkende service på tlf. 8230 3222
eller mail: info@energihuset-danmark.dk



Lad foreningens fagmand tage ansvaret

Energihuset Danmark leverer byggeteknisk rådgivning til andelsboligforeninger.

• Vurderingsrapporter til andelshaver, når andelen skal sælges

Ét meget væsentligt værktøj til sælger (og køber).

Vurderingsrapport, autoriseret EL- og VVS- tjek, samt energimærke til rækkehus samlet i én opgave til fast lav pris - uanset hvor du bor, hvor stort du bor og uanset, om du har én eller 30 forbedringer, som skal godkendes og afskrives.

• Drift- og vedligeholdelsesplan, Energimærke og Energispareplan

Tre væsentlige værktøjer til bestyrelse og generalforsamling for nemmere, billigere og grønnere drift af foreningen.



Gavlmaleriet tager ca. 14 dage og 140 liter maling at realisere.

Kunstner Andreas Welin tager billeder af væggen undervejs og tegner videre oven på fotoet. På den måde kan han overskue proportionerne på den store flade.



A/B SØREN NORBY, A/B AF 1958 OG A/B NØRREBROGAARD. Tre små københavnske andelsboligforeninger med et brændende ønske om at bidrage med kunst til lokalområdet.

Med henholdsvis 10, 9 og 21 andele har kreativiteten derfor været i højsædet for at gøre drømmene om et gavlmaleri til en realitet uden at smadre foreningens budget.

Popcorn og plakater

På Amager ligger A/B af 1958 og A/B Søren Norby. Førstnævnte er næsten i mål med deres gavlmaleri, og sidstnævnte skal op i liften til september. Her fortæller formand Marianne Einshøj Jakobsen, at den københavnske forening har været kreativ for at komme i nærheden af deres drømmegavl:

– Amager Vest Lokaludvalg har støttet os med 50.000 kr., vores andelsforening har støttet med 25.000 kr., og så har vi holdt en happening på gaden, hvor vi uddelte gratis popcorn og solgte ”støtte-plakater”. Det udløste 18.000 kr. Derudover har vores administrator - ØENS Ejendomsadministration A/S - doneret 10.000 kr., og vi har fået et rigtig godt tilbud fra Citylift, så udgifterne bliver holdt nede.

Hos A/B af 1958 er historien stort set den samme. Foreningen kan snart se det sidste penselstrøg blive lagt på facaden, og deres økonomi er der også styr på, fortæller formand Lis Eltvik.

– Vores generalforsamling vedtog at støtte projektet med 50.000 kr., og Amager Øst Lokaludvalg har bidraget med 50.000 kr. Dertil støtter Gårdlauget for Pommernsgade-karréen

projektet, og Citylift bidrager med et godt tilbud på liftlejen.

Hos Citylift fortæller direktør René C. Olsen, at det er en bevidst strategi at støtte gavlmalerier.

– Vi vil gerne bidrage til det samfund, som vi arbejder i, og det er sjovere at se på pæne facader. Mit gæt er, at vi efterhånden har støttet omkring 50 gavlmalerier i København. Vi udlejer til under halv pris eller nogle gange gratis.

Welin-walk på tegnebrættet

Begge Amager-foreninger fortæller om et stort lokalt engagement som drivkraft for kunsten. Hos A/B af 1958 er kunstværket inspireret af en far og hans barn i leg, og dét er der en helt særlig grund til, forklarer Lis Eltvik:

– Kunstneren Andreas Welin skal udforme tre projekter på Amager med temaet ”omsorg”. Vores andelsboligforening ligger mellem en skole og to daginstitutioner, så rigtig mange børn og forældre kommer forbi i gaden. Derfor har det været helt naturligt at række ud til de lokale med et motiv, som vi håber vil bidrage positivt i hverdagen. Måske kan lokale skoler og daginstitutioner få lyst til at slå et smut forbi facaden og blive inspireret til at arbejde med emnet.

Hos A/B Søren Norby fortæller Marianne Einshøj Jakobsen, at foreningen har planer om at sætte en vandretur, når malingen er blevet tør på Søren Norbys Allé:

– Vi er optaget af at skabe samhørighed og fællesskab i lokalområdet. Når Welin har malet hos os, har han malet tre gavlmalerier på Ama-

ger. Der er cirka fem kilometer, hvis man går en tur mellem de tre gavle, og det er planen, at det skal blive til Welin-walk. Ved hver gavl skal man kunne scanne en QR-kode. Det kan fx være en podcast, hvor Welin fortæller om værkerne, en quiz om Amager eller om kunst, eller en historisk fortælling om Eberts Villaby. Måske har lokale lyst til at byde ind med emner, så vi kan sætte nye QR-koder op en gang om måneden.

Folk tager billeder

I den anden ende af byen ligger A/B Nørrebrogaard. Foreningen tæller 21 andele og har fået økonomisk støtte til gavlmaleriet af det rådgivende ingeniørfirma Bang & Beenfeldt i forbindelse med firmaets jubilæumsfejring.

A/B Nørrebrogaard og firmaet har delt udgifterne til gavlmaleriet, som er udført af billed-kunstneren Simon Sebastian. Ligesom hos

andelshaverne i de to foreninger på Amager ligger der også blandt andelshaverne på Nørrebro et stort ønske om at række ud lokalt, fortæller bestyrelsesmedlem Jeppe Kondrup Adelborg og forperson Petrine Marie Fahnøe Kristensen:

– Vores forening har været igennem en større byfornyelsesproces, hvor vi har fået nyt tag, nye vinduer og bad i de mindste lejligheder. Næste skridt var at få malet facaden. Vi ønskede i den proces et gavlmaleri med et abstrakt udtryk, som både er genkendeligt og noget man stopper op og undrer sig over. Og det er fedt at se, hvor godt folk har taget imod det nye gavlmaleri. Vi oplever, at folk er positive og stopper op og betragter de og tager billeder, når de passerer forbi, fortæller to glade bestyrelsesmedlemmer.

Og én ting var de også enige om i foreningen:

– Vi ønskede, at maleriet skulle være upolitisk. 🗨️

Gavlkunst:

Det er generalforsamlingen, som beslutter, om foreningen skal bruge midler på et gavlmaleri. I skal samtidig være opmærksomme på kommunale krav, servitutter samt krav til fredede bygninger.

Det er ikke et krav, at københavnske foreninger søger tilladelse, så længe man overholder ”Retningslinjer for skilte og reklamer i København”, tjek på www.kk.dk.

ABF hjælper i øvrigt gerne med at formidle kontakt til kunstnere. I kan skrive til kommunikation@abf-rep.dk.



Forperson Petrine Marie Fahnøe Kristensen og bestyrelsesmedlem Jeppe Kondrup Adelborg har lagt mange timer i foreningens renoveringsprojekter, som gavlmaleriet er en del af.

HVORDAN ER DET LIGE MED ...

VENTELISTER?

Foreningen har flere muligheder, når der skal findes nye andelshavere.



? Er ventelister lovpligtige?

! Nej. Der findes foreninger, hvor andelshaver selv bestemmer, hvem andelen skal sælges til. Det ses dog oftest, at foreninger har ventelister og interesselister, for at foreningen har indflydelse på, hvem der flytter ind i foreningen og for at forebygge penge under bordet.

? Hvad er forskellen på venteliste og interesseliste?

! Forskellen på en traditionel venteliste og en interesseliste er, at på en traditionel venteliste kan alle skrives op, og boligerne bliver så tilbudt efter rækkefølge i forhold til, hvornår man er skrevet op. På interesselisten er det foreningens bestyrelse eller et udvalg i foreningen, som vælger de kommende andelshavere, der er optaget på interesselisten, og som lever op til nogle saglige kriterier, fx engagement i foreningen. Man har altså på interesselisten ikke krav på at blive tilbudt en ledig bolig efter en bestemt rækkefølge.

? Skal brugen af ventelister vedtages på en generalforsamling?

! Foreningens regler for ventelister skal fremgå af vedtægterne. Hvis foreningen fx gerne vil ændre en

traditionel venteliste til en interesseliste, kræver det en vedtægtsændring. ABF har en række alternative bestemmelser til standardvedtægternes § 13, stk. 2, litra C, som foreninger kan benytte sig af.

? Må foreningen opkræve et gebyr for håndtering af ventelister?

! Det fremgår af § 13, stk. 2, litra C i ABF's standardvedtægter, at bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af en (traditionel) venteliste, herunder antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, krav om en årlig bekræftelse fra de indtegnede om deres interesse, og et rimeligt gebyr for at stå på listen. ABF har ikke fastsat et beløb i forhold til, hvad der er rimeligt at tage i gebyr for indtegning, men anbefaler, at gebyret hænger sammen med arbejdsbyrden ved administration af ventelisten. ABF anbefaler ikke, at der tages gebyr for at stå på en interesseliste.

ABF opfordrer til gennemsigtighed i administration af ventelister, herunder placering på ventelisten, antal opskrevne og frekvensen af boliger til salg i foreningen.



Anne Kristensen
JURIDISK CHEF



Karina Egholm
ØKONOMISK RÅDGIVER



Hanne Pedersen
JURIST



Anne Katrine Andersen
JURIST



Jacob Vilhelmsen
JURIST



Karima Kahouadji
JURIST

POUL SEJR NIELSEN A/S
Tlf. 45 81 55 77 | PSN.DK

Vi hjælper din boligforening med at blive grøn

Solceller & ladestandere
Energioptimering af vand og varme

Alt indenfor EL & VVS

Besøg os til Andelsboligdage 2024

"Det handler om tillid."
- A/B Tove

WANTZIN
EJENDOMSADVOKATER

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

Ejendomsadministration
Byggesagsadministration
Juridisk rådgivning

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

PROLINE GROUP

Kender du vores bæredygtige renoveringsmetoder? Vi er eksperter inden for relining og strømpeføring af faldstammer, ventilation og kloak. Undgå bygningsarbejder, genhusning og spar mindst 50% i forhold til traditionel udskiftning. Se mere på www.proline-group.dk



Har du styr på dit andelsboliglån?



Bor du i andelsbolig, er det vigtigt at få gennemgået dit lån med jævne mellemrum – tænk, hvis din husleje kan blive billigere. I Lån & Spar er vi specialister i andelsboliger, og det er ingen tilfældighed. Som en bank, der er ejet af mere end 50 fagforeninger, ved vi nemlig hvad fælles ejerskab kan.

Med et andelsboliglån fra Lån & Spar får du

- Lav rente
- Personlig rådgivning
- Et lån anbefalet af Forbrugerrådet Tænk

Kontakt os i dag for en uforpligtende gennemgang.
Ring 3378 2000 eller skriv til lsb@lsb.dk

Lån & Spar