

abfnyt

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE HOVEDSTADEN

Københavns

Kommune:

Deletoilet bliver
snart fortid

Mød Eksperterne

HOFOR varsler
ændringer i fjern-
varmen

Ny i bestyrelsen?

Brug ABF's mange
tilbud



BYGGEMATERIALER:
NYT ER YT



STØTTE MED OMTANKE

ANDELSBOLIGFORENINGER VIL GERNE energirenovere og bidrage til den grønne omstilling. Derfor bliver jeg frustreret, når håndværker- og servicefradraget genopstår uden mulighed for, at andelsboligforeninger kan få gavn af de grønne fradrag.

Bevares, den enkelte andelshaver kan få fradrag for rengøring og børnepasning, som I også kan læse om her i bladet, men ikke til isolering af tag og loft eller udskiftning af døre og vinduer. Især i København i den ældre boligmasse findes der stadig potentiale for CO₂-besparelser, og i dette nummer af medlemsbladet kan du både læse om A/B Storgården, som genbruger byggematerialer, og A/B Højdevej 14, som har fået ny varmecentral og klimaskærm. Begge foreninger har kørt parløb med Københavns Kommune, men langt de fleste foreninger må klare sig uden økonomisk støtte, for andre kommuner har slet ikke samme indsats som København. Der er derfor brug for, at staten træder til.

En kommende solcellepulje til etageejendomme er en anden pulje, som (kun) etageejendomme kan få gavn af. Men spørgsmålet er, om det overhovedet bliver en succes. Der er nemlig

"Især i København i den ældre boligmasse findes der stadig potentiale for CO₂-besparelser."

lagt op til, at omkostninger til omlægning af målere, stillads, batterier og statiker med meget mere skal betales af den enkelte forening. Hvis man har bare lidt indsigt i fx stillads- eller statikerpriser, så er det svært at se solceller blive topprioritet i københavnske andelsboligforeninger, ikke mindst når lovgivningen også stadig hindrer, at man kan dele energi på tværs af bygninger. Det er ærgerligt, når der ellers er mange tusinde m² uudnyttet tagpotentiale. Derfor håber jeg også, at politikerne vil tænke lidt mere helhedsorienteret – ellers står ABF gerne til rådighed, så vi kan få (grøn) støtte med omtanke.

Hans Erik Lund, Landsformand

abf

**MEDLEMSBLAD FOR
ANDELSBOLIGFORENINGERNES
FÆLLESREPRÆSENTATION**

APRIL 2025
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 BORREGAARD
TELEFON: 33 86 28 30
ABF@ABF-REP.DK

ABF'S SEKRETARIAT & MEDLEMSRÅDGIVNING

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

MEDLEMSRÅDGIVNING

MAN. - FRE. 9-12 & 12.30-14
TELEFON: 33 86 28 30

DU MODTAGER DIT NÆSTE
MEDLEMSBLAD I SEPTEMBER 2025

OPLAG

ABF Nyt Hovedstaden 54.886
ABF Nyt Provinsen 52.515

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

MEDLEM AF DANSKE MEDIER



25

NYE NABOER
Gratis flyttekit



30

**SPØRG
RÅDGIVERNE**
Håndværker- og
servicefradraget

INDHOLD

- 5 GENBRUGSTRÆ ENDTE SOM SKUR I A/B STORGÅRDEN
- 9 GRØNNERE FJERNVARME KAN GIVE KOLDE STUER
- 12 ANDELSHAVERE HOLDER VARMEN I GAMMEL EJENDOM
- 15 KØBENHAVN VIL GRIBE IND OVERFOR ANDELSLEJLIGHEDER UDEN TOILET
- 17 FLERE NYE MULIGHEDER FOR STØTTE TIL ENERGIRENOVERINGER
- 18 GRUNDVURDERINGER OG EJENDOMSSKAT FYLDER STADIG MEGET
- 19 NY I BESTYRELSEN?
- 22 AKTIVITETSOVERSIGT
- 25 KORT NYT NOTITSER
- 26 KICKSTART FORÅRET MED FÆLLES PLANTEDAG
- 28 LOVE OG REGLER
- 30 HVORDAN ER DET LIGE MED... HÅNDVÆRKER- OG SERVICEFRADRAGET?

6

”Derfor har ABF også valgt at indgå i Choose Reuse-projektet, som sætter fokus på genbrug af byggematerialer, som er vejen frem for hele ejendomsbranchen.”

Hans Erik Lund, landsformand i ABF



Spar på energiregningen og bidrag til den grønne omstilling

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



GENBRUGSTRÆ ENDTE SOM SKUR I A/B STORGÅRDEN

Andelsboligforening valgte genbrugsmaterialer og understøtter dermed nyt ABF-partnerskab med Choose Reuse, et projekt som vil skabe mere genbrug i ejendomsbranchen.

✎ LISE CLEMMENSEN 📷 JACOB NIELSEN OG NÆSTE

EGENTLIG STARTEDE den grønne omstilling i A/B Storgården i 2017, da andelshaverne begyndte at snakke om en ny og mere bæredygtig gård. Undervejs besluttede den store forening, som ligger i København og tæller 209 andele, at de også skulle have renoveret klimaskærmen. To kæmpe projekter ventede med andre ord forude.

I 2025 står foreningen skarpt og kan hakke begge projekter af takket være blandt andet Københavns Kommune, som har støttet med byfornyelsesmidler og ikke mindst udråbt foreningens gårdprojekt som demonstrationsprojekt, når det gælder genbrug af byggematerialer.



19m³

genbrugstræ er brugt
i A/B Storgården



Et fokus på bæredygtighed, som ABF også har på sin dagsorden, fortæller landsformand Hans Erik Lund:

– På landsmødet i 2022 vedtog ABF's medlemmer et principprogram, som bl.a. fokuserer på, at vi skal hjælpe med at fremme bæredygtighedsdagsordenen. Ejendomsbranchen er generelt CO₂-tung, bl.a. pga. produktion og brug af byggematerialer, fortæller landsformand Hans Erik Lund og fortsætter:

– Derfor har ABF også valgt at indgå i Choose Reuse-projektet, som sætter fokus på genbrug af byggematerialer, som er vejen frem for hele ejendomsbranchen.

Choose Reuse-projektet, som er støttet af Realdania og Grundejernes Investeringsfond, skal identificere barrierer og muligheder for øget brug af genvundne materialer i byggebranchen. En hård nød at knække for mange andelsboligforeninger, for hvordan kommer man i gang, og hvilke forhindringer møder foreningerne, som vil genbruge i stedet for at købe nyt? De spørgsmål ønsker Choose Reuse-projektet at dykke ned i.

10.000 brugte mursten

A/B Storgården er i den sammenhæng et spændende eksempel på en andelsboligforening, som netop genbruger byggematerialer og i stor skala. Det bygger på en grøn beslut-

ning, som der har været bred opbakning til i foreningen, fortæller formand Christian Larsen:

– For det første er vi en bevaringsværdig ejendom, så vi kan ikke bare gøre, som vi vil. Når det er sagt, gav det rigtig god mening fx at genbruge vores vinduer. Vinduer i kældrene er de eksisterende vinduer, som er blevet renoveret, og dørene ud til Tomsgårdsvej er de eksisterende døre fra, da ejendommen blev bygget i 1935. De vinduer, som vi ikke kunne genbruge i ejendommen, er blevet brugt i vores nye orangeri. En grøn beslutning, som blev vedtaget med et stort flertal på en generalforsamling.

Det er ikke kun vinduer, som er genbrugsmaterialer i orangeriet. Gulv og sokkel er bygget af ca. 10.000 gamle mursten fra det gamle Rigshospital. Der er brugt i alt 50 genbrugsvinduer i ejendommen og i orangeriet og ca. 19 m³ genbrugstræ.

Beton – nej tak!

Fremstilling af beton slider på miljøet. Tal fra Innovationsfonden fra 2022 anslår, at otte procent af det globale CO₂-udslip stammer fra betonproduktion. Derfor er den københavnske forening også rigtig glad for, at den byttede beton ud med jord, da foreningens grønne gård skulle niveauopdeles



– Gårdhavens to niveauer er adskilt med en stampet jordmur, der snor sig gennem hele gårdhaven. Jordmuren minimerer brugen af beton. Vi kan selvfølgelig ikke undgå, at der ryger lidt af jordmuren, men indtil videre har det været nemt at reparere.

I alt er der ifølge kommunens beregninger sparet ca. 156 tons beton ved at anvende jord.

ABF opfordrer endnu flere andelsboligforeninger som A/B Storgården til at overveje, om der kan benyttes genbrugsmateriale i stedet for at købe nyt. Det skal Choose Reuse-projektet understøtte, også for de mindre foreninger.

– A/B Storgården har fået en hjælpende hånd fra kommunen til et meget omfattende projekt. Men mindre kan også gøre det! Vi har hørt fra flere foreninger, som har oplevet at måtte opgive brug af genbrugsmaterialer, selvom de havde et ønske om det. Vi er dog usikre på, hvad det skyldes, og om der er grunde, der går igen. Derfor håber vi, at alle foreninger uanset størrelse og geografi med lyst til genbrug af byggematerialer tager fat i ABF og fortæller om deres erfaringer, opfordrer underdirektør Isaac Abella Appelquist og fortsætter:

– De erfaringer vil ABF bringe ind i *Choose Reuse-projektet*, og på den måde kan landets andelsboliger være med til at sætte spot på

forhindringer, som måske i sidste ende kræver politisk handling for at kunne gøre det muligt for flere at bruge grundbrugsmaterialer i bæredygtige renoveringer.

Tilbage i den københavnske forening er de også rigtig glade for deres skur til motorcykler og til opbevaring for viceværten. Det er bygget af spild- og genbrugstræ med en restlevetid på 30-50 år, som kræver minimal vedligeholdelse og er indrettet med genanvendte lamper med nye LED-lyskilder, men det vigtigste er ifølge Christian Larsen:

– Vi har mange flere andelshavere som bruger gården og fællesrummene nu, både børn og voksne, og dét har styrket fællesskabet i foreningen. 🍷

Læs mere om *Choose Reuse-projektet* på:
www.netsocietal.com

1. Orangeri med genbrugstræ- og mursten.

2. 10.000 mursten er genbrugt fra det gamle Rigshospital

3. Skraldeskur med genbrugstræ

4. Gamle vinduer er genbrugt i kælderen.

5. Jord i stedet for beton har sparet på CO₂-udledningen

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



Don't choose a product.
Choose a partner.

ADAP - hele din kloak samlet online.

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

Aarsleff Digital AfløbsPlatform 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 afløbstegetninger og forlagte USB sticks med TV-inspektioner.

— aarsleffpipe.dk

The ADAP logo consists of the word 'ADAP' in white uppercase letters inside a black rectangular frame with rounded corners.The AARSLEFF logo features a blue square icon with a white stylized 'A' and a pipe, followed by the word 'AARSLEFF' in bold white uppercase letters.



GRØNNERE FJERNVARME KAN GIVE KOLDE STUER

Fremtidens fjernvarme kræver et tjek af varmecentralen. Fra 2027 gennemgår HOFOR varmecentraler med for høj returtemperatur, og det kan du høre mere om på ABF's Mød Ekspertterne-arrangement.

✎ LISE CLEMMENSEN 📷 HOFOR

BOR DU I EN ANDELSBOLIGFORENING med fjernvarme i radiatorerne, så læs med.

Det københavnske forsyningsselskab HOFOR har i disse år blikket stift rettet mod grønnere løsninger i form af blandt andet mere sol- og vindenergi via HOFOR's varmepumper.

Flere kommuner følger trop, så selvom du ikke bor i et HOFOR-område, er det en god idé at kontakte dit fjernvarmeselskab, hvis du er i tvivl om, hvad der sker i netop din kommune, så læs gerne med.

Den grønnere sammensætning kræver lavere fremløbstemperaturer i fjernvarmenettet og muligvis også i jeres fjernvarmeanlæg end i dag. Den grønne fjernvarme kræver igen, at man har et fjernvarmeanlæg, som kan "levere varme nok", når fremløbstemperaturen sænkes, så du som andelshaver kan få en "grønnere" varme i radiatorerne uden at skulle gå på kompromis med rumtemperaturen.

I 2027 begynder HOFOR at besøge kunderne på Østerbro i ældre ejendomme og derefter i resten af kommunen frem mod 2033. Relevante foreninger vil modtage et telefonopkald eller en mail med tilbud om en gratis gennemgang af anlægget med et notat om forbedringsforslag.

På ABF's Mød Ekspertterne-arrangement den 15. maj i København deltager HOFOR, hvor forsyningsselskabet fortæller om deres fremtidsplaner. Her kan du høre mere om, hvordan den ændrede fjernvarme kan påvirke din andelsboligforening.

Ældre ejendomme, hvad så?

Hos HOFOR er man bevidst om, at justeringerne kan skabe usikkerhed, og deres vurdering er heldigvis, at langt de fleste fjernvarmeanlæg kan håndtere de lavere fremløbstemperaturer med mindre justeringer af anlægget. For at give en indikation af, om ens anlæg kan klare de lavere fremløb- →



stemperaturer, opererer forsyningsselskabet med tre kategorier af ejendomme, fortæller Benny Østerbye, energikonsulent hos HOFOR, som også deltager på Mød Ekspertene-arrangementet:

– Anlæg fra 1995 og nyere kan føle sig nogenlunde sikre. Anlæg fra 1950 til 1995 er i gul advarselszone, mens anlæg fra før 1950 kan få problemer med at holde varmen. Kan I også svare ja til, at jeres anlæg i dag har fremløbs- og returtemperatur på enten 70/40 eller 60/40 grader, kan I opnå 23 grader i stuerne, selv på meget kolde dage ved minus 12 grader. Er ejendommen velisoleret, og ligger årsafregningen i neutralzonen, eller giver den bonus, så er I med stor sandsynlighed klar til fremtidens fjernvarme.

Brug ABF's medlemstilbud

Det er dog langt fra alle andelsboligforeninger, som har en vicevært eller varmemester. Derfor kan det være en udfordring for bestyrelsen at gennemskue, om fjernvarmeanlægget er gearet til de nye temperaturer, men der er heldigvis ekstra hjælp at hente, fortæller Benny Østerbye:

– Foreninger kan med fordel tilmelde sig HOFORs kvartalsrapporter gennem ABF. Her bliver foreninger inddelt efter "trafiklys"-princippet ud fra deres varmeforbrug og returafkølingen. Foreninger, som får et gult eller rødt lys, skal nok have gået varmeanlægget efter i sømmene.

Amagerværket dækker ca. 60 % af varmebehovet i København og 35 % af fjernvarmebehovet i det storkøbenhavnske område.

En anden mulighed er at nærstudere sin varmtvandsbeholder. Her sidder ofte et typeskilt med produktionsdato for beholderen, og er beholderen fra før 1996, er der stor sandsynlighed for, at denne bør udskiftes. Ellers er der jo den helt lavpraktiske test, forklarer Benny Østerbye:

– Man kan jo sænke den maksimale fremløbstemperatur i styreboksen til 65 grader og teste om man stadig kan få 21-23 grader i stuerne. Foreningen skal nok have opgraderet sit centralvarmeanlæg, hvis det vælter ind med klager over manglende varme.

Klimaskærmen

Selvom der skal være styr på fjernvarmecentralen, har HOFOR en prioriteret liste over opgaver, som forsyningsselskabet anbefaler, at andelsboligforeninger kigger ind i, når de skal prioritere deres energirenoveringsprojekter. Det er nemlig energikrævende og dyrt at holde en behagelig stuetemperatur, hvis en stor del af varmen fosser ud af utætte vinduer og tag:

– Først og fremmest anbefaler vi at få styr på klimaskærmen. Det er investeringer, som er givet rigtigt godt ud. Nye vinduer og efterisolering af brystninger er rigtig gode energitiltag sammen med nyt tag og efterisoleringer af lofter og gavle. En opdateret klimaskærm holder på varmen og mindsker presset på ejendommens fjernvarmeanlæg. Dernæst anbefaler vi selvfølgelig en opgradering af fjernvarmecentralen og sidst, men ikke mindst, en udskiftning af et-strengs radiatoranlæg til to-strengs. Men det sidste er dyrt og giver ikke nødvendigvis den samme energibesparelse, forklarer Benny Østerbye. 

Mød HOFOR på ABF's Mød Ekspertene-arrangement den 15. maj i København og hør mere om krav til fremtidens fjernvarme.



Tilmeld jer HOFORs kvartalsrapport gennem ABF:

www.abf-rep.dk > Medlemsfordele

HOFOR-registrering:

HOFOR udvælger de andelsboligforeninger, som får tilbudt et gratis besøg, og de bliver kontaktet pr. mail eller telefon. Registrer en kontaktperson hos HOFOR via Tastselv Service.

Læs mere på:

www.hofor.dk > Tastselv Service



"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

ÆGTE GRØNT ER PROLINE BLÅ

**Proline group er markedsleder inden for
kloak og rørrenovering i ejendomme**

- Spar 50-75% i pris, eller mere i forholdt til udskiftning til nye faldstammer
- Spar 91% CO2 sammenlignet med udskiftning til nye faldstammer
- Garanteret levetid på mindst 50 år med Proline-metoden.
- 10-års garanti på udført arbejde.
- Genhusning ikke nødvendigt under vores arbejde.

PROLINE
GROUP

Lunikvej 24D, 2670 Greve
Telefon +45 63 61 85 45 • www.proline-group.dk

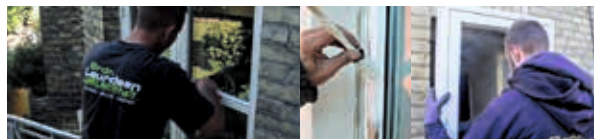
- DIN EKSPERT I RØRRENOVERING!

Brdr. Lauridsen

**EN HÅNDVÆRKER
DU KAN STOLE PÅ**

Hos Brdr. Lauridsen beskæftiger vi tømrere, malere og murere. Vi er eksperter i renovering af ejendomme, lejligheder og lokaler.

VINDUER



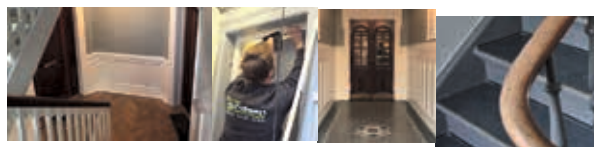
Vi er specialister i maling og udskiftning af vinduer.

FACADER



Facaderenovering - murerreparationer, sætningsskader, facademaling etc.

DØRE OG OPGANGE



Hvad enten det gælder udskiftning af døre eller renovering og maling af trappeopgange, så har vi en løsning, der vil gøre enhver tilfreds.

Kontakt os for et uforpligtende tilbud

Brdr. Lauridsen

Herlev Hovedgade 195A
2730 Herlev

Tlf.: 4444 5402

kontakto@brdr-lauridsen.dk



TØMRER - MALER - MURER

www.brdr-lauridsen.dk

A man with a beard, wearing a dark suit jacket over a white shirt and dark trousers, stands in a technical room. He is surrounded by white pipes, valves, and a large piece of machinery with various gauges and dials. The room appears to be a basement or a utility area for a building.

ANDELSHAVERE HOLDER VARMEN I GAMMEL EJENDOM

A/B Højdevej 14 har renoveret klimaskærm og installeret ny varmecentral i samspil med foreningens bank, Nordea. Mød banken på ABF's Mød Ekspertterne-arrangement.

✎ LISE CLEMMENSEN 📷 JACOB NIELSEN OG PRIVAT

EN PDF-FIL BLEV STARTSKUDET på en længere fjernvarmeregjelse for den lille københavnske andelsboligforening A/B Højdevej 14. Foreningen tæller en enkelt opgave med ti andele i en ejendom fra 1904.

I 2023 meldte foreningens formand, Alexander Christoffersen, foreningen til ABF's medlemstilbud om fjernvarmemåling, som han havde læst om i medlemsbladet ABFnyt, og det var ikke sjov læsning:

- Benchmark-rapporten viste, at vores forening havde en for lav afkøling og var havnet i "rød zone". Det fangede bestyrelsens øjne, og det var her, at vi begyndte vores rejse med at undersøge mulighederne i varmecentralen.

Det var ikke kun afkølingen, som udgjorde et problem i A/B Højdevej. Varmecentralen havde også set bedre dage og var overdimensioneret til kun ti andele.

- Varmtvandsbeholderen var fra 1974. Den er nu blevet erstattet af en beholder i halv størrelse (750L), vurderet ud fra forbrug og tidligere data. Vi stod yderligere og skulle låne til vores energirenovering, og da bankerne har fokus på energimærkninger i forhold til at få de bedste betingelser på lån, fik vi heldigvis løftet vores energimærkning i forbindelse med renovering af klimaskærmen.

Formand Alexander Christoffersen i en spritny og fremtidssikret varmecentral.

A/B Højdevej har blandt andet fået nyt tag, skiftet alle vinduer på begge sider af ejendommen og isoleret kælderen med støtte fra Københavns Kommunes byfornyelsespuljer.

Og det giver rigtig god mening at have et vågent øje på foreningens energimærke.

Energimærkning

Bankerne har øget fokus på grønne projekter og opfordrer løbende andelsboligforeninger til at prioritere energirenoveringsprojekter. Her spiller ejendommens energimærkning en vigtig rolle, fortæller Lasse Mønge Andersen, områdedirektør for Ejer- og Andelsboligforeninger Øst i Nordea:

– I banken er det ikke sådan, at vi ikke vil låne penge ud til en andelsboligforening med et dårligt energimærke. Men det kan godt være, at vi vil spørge ind til, om foreningen har udarbejdet en plan for, hvordan energimærket bliver forbedret i de kommende år. Derudover har et godt energimærke en positiv effekt på ejendomsvurderingen hos realkreditinstitutterne.

Nordea har også en holdning til, hvilke projekter de kategoriserer som grønne projekter.

– Et grønt projekt er et renoveringsprojekt, der reducerer energiforbruget i en ejendom væsentligt. Det vil oftest være renoveringer af klimaskærmen, fx tagudskiftning, facaderenovering eller udskiftning af vinduer, forklarer Lasse Mønge Andersen.

Et fokus, som A/B Højdevej 14 også har haft undervejs i deres store energirenoveringsproces.

– Vi er gået fra D til B i energimærkning.

Med B har vi mere frihed med mulighed for flexlån og afdragsfrihed på størstedelen af foreningens gæld i 30 år.

Afdragsfrihed er også en finansieringsform, som Nordea anbefaler til energirenoveringsprojekter, vel at mærke i foreninger med lav gæld, forklarer Lasse Mønge Andersen:

– Jeg synes, at andelsboligforeninger med lav gæld skal benytte sig af afdragsfrihed. Det er ikke et mål for en andelsboligforening at blive gældfri. Andelsboligforeninger må for min skyld også gerne anvende lån med rentetilpasning, fx F3 eller F5, evt. i kombination med fast rente, når de vil optimere klimaskærmen. Valget skal bare ske ud fra, at der er lagt en god og rationel drifts- og vedligeholdelsesplan.

Drifts- og vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen i A/B Højdevej har en tiårig drifts- og vedligeholdelsesplan. En plan, som Nordea, foreningens bank, også gerne ser, at andelsboligforeninger opererer med.

– I de fleste tilfælde vil andelsboligforeningerne blive mødt af et krav om, at de skal have en vedligeholdelsesplan, hvis de vil optage lån. Vedligeholdelsesplanen er nøglen til at lægge en god plan for fremtiden, som også er transparent for evt. nye andelshavere, understreger Lasse Mønge Andersen.

I den lille københavnerforening har de nu lagt udskiftningen af varmecentralen bag sig. Pris: 465.120 kroner for en ny varmecentral og et LAGUR-blødgøringsanlæg.

Foreningen har også et par gode råd til andre foreninger, som overvejer nye varmecentraler.

– Få fagkyndige til at vurdere jeres varmecentral, og indhent tre tilbud. Vi hyrede også vores egen rådgiver, en udgift, som var givet rigtig godt ud, slutter Alexander Christoffersen. 

Mød Nordea på ABF's Mød Ekspertene-arrangement, hvor chief analyst Jan Størup kommer med sit bud på en finansiell vejrudsigt. Du kan også høre mere om bankens fokus på grønne projekter og finansiering.



A/B Højdevej har også renoveret klimaskærmen.



Foreningens gamle fjernvarmecentral.

*Dokumenteret af Dansk Institut



BLIV FRI FOR KALKGENER

Miljøvenlig og vedligeholdelsesfri vandbehandling uden brug af salt og kemi – der ikke går på kompromis med vandets smag.

140 kogevaske med LAGUR ved 14 dH*



LAGUR.DK · 70 60 56 00

140 kogevaske uden LAGUR ved 14 dH*

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 indeklime
- 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

Clorius

Er det tid til nye vinduer og døre?

Energioptimer 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.



96 88 25 00



info@idealcombi.dk



www.idealcombi.dk

idealcombi

KØBENHAVN VIL GRIBE IND OVERFOR ANDELSLEJLIGHEDER UDEN TOILET

Lejligheder i København med toilet på bagtrappen eller i gården risikerer at blive erklæret ubeboelige og skal fraflyttes – nu rettes fokus på andelsboligforeningerne.

✎ MICHAEL THØNNINGS

DER ER PISK, og der er gulerod, når man vil have noget gjort, og efter i årevis at have givet tilskud via toiletpuljer og byfornyelsesmidler vil man i Københavns Kommune svinge pisk over de lejligheder, hvor der stadig ikke er etableret tilstrækkelige toiletforhold i hver enkelt lejlighed.

Fokus bliver særligt på andelsboliger, hvor Boligkommissionen i kommunen allerede har peget på de første steder, hvor lejlighederne skal ordnes eller fraflyttes.

- Det er et krav i Byfornyelsesloven, at der i alle kommuner bliver ført tilsyn med, at boligerne lever op til en ordentlig standard. I København er det Boligkommissionen. Hvis de vurderer, at en bolig ikke er god nok – eksempelvis hvis der ikke er toilet inde i boligen – så kan de beslutte at kondemnere den – altså at erklære den ubeboelig, fortæller Isaac Abella Appelquist, der er underdirektør i ABF.

Det kan være meget indgribende at få besked om, at ens bolig ikke er god nok. Derfor har ABF været i dialog med Københavns Kommune om Boligkommissionens arbejde og deres fokus på andelsboliger. Opfordringen til foreningerne er at få samlet op på, om deres lejligheder er i orden – også ift. hvad der står i BBR.

- Vi ved fra kommunen, at der er foreninger, der har fejlagtige oplysninger registreret i BBR, og det er vigtigt at få tjekket, så man ikke lige pludselig får en henvendelse fra Boligkommissionen, som måske ikke var nødvendig, siger Isaac Abella Appelquist.

Ingen lån og støtte

Det er dog vigtigt at slå fast, at andelshaverne ikke bare kan blive smidt ud, fordi der ikke er toilet i boligen. Der er en lang række krav og tilskud, som kommunen skal yde.

Normalt vil der også være en besigtigelse af boligen. Hvis den bliver erklæret kondemnabel, skal man bringe forholdene i orden indenfor en fastsat frist.

Her skal man i øvrigt være opmærksom på, at der kan blive tinglyst et pantsætningsforbud på ejendommen, så man ikke kan låne til andet end udbedring af de kondemnabel forhold, og Københavns Kommune har varslet, at foreningerne kan blive afvist ift. at få puljemidler og støtte fra kommunen til andre projekter, hvis der ikke er både bad og toilet i hver enkelt lejlighed.

- Derfor er opfordringen herfra også, at man får set på de tekniske løsninger og de forskellige modeller, der kan være, for at få bragt forholdene i orden, og at foreningen går i dialog med de andelshavere, der påvirkes, siger Isaac Abella Appelquist. 🗨️





Gratis elbilsladeløsninger til andelsboligforeninger

Elbys elbilsladeløsning kan installeres ud til offentlige parkeringspladser, så både beboere og besøgende kan lade. Vi betaler for både installation og ladeløsning.

Og det helt fede er; vi deler overskuddet med jeres forening - så kan I både skubbe på den grønne omstilling og få et tilskud til foreningskontoen.

Skinnen er godkendt i flere kommuner - og vi skal nok være behjælpelige med jeres kommune, hvis ikke den er godkendt der endnu.



Scan mig og udfyld formular

Se mere på: www.elby.dk eller ring til os på **30 14 03 02**



Gratis konsulentbesøg og uforpligtende tilbud
- book nu på
80 37 37 37

Hæv komforten og ejendomsværdien med en elevator

En elevator er en rigtig god investering i tilgængelighed og værditilvækst (op til 12%) - og vi kan installere elevatorer i stort set enhver etageejendom.

Læs mere på botved.dk eller ring på **80 37 37 37**

40 års erfaring • "Fremragende" (4,7 ud af 5 stjerner)

Anders Andersen's Rengøring



Byd velkommen hjem

Vi rengør jeres ejendomme inde og ude året rundt!

Pålidelig kvalitetsrengøring og serviceydelser til boligejendomme

- Trappevask og ejendomsrengøring
- Vinduespolering
- Grøn service, rens af tagrende, snerydning mv.
- Oprydninger f.eks. dødsbo og loft
- Facaderens og graffitirens
- Skadeservice 24/7

Vi er landsdækkende med afdelinger i Taastrup, Vejle, Aarhus og Aalborg.

Læs mere på aaren.dk under Services.
Kontakt os på 43 99 99 99 eller info@aaren.dk



Trappevask/
rengøring
Licens nr.
5076 0035

Erhvervsrengøring • Vinduespolering • Ejendomsservice • Udendørsservice • Skadeservice

FLERE NYE MULIGHEDER FOR STØTTE TIL ENERGIRENOVERINGER

Flere puljer til energirenoveringer og bæredygtige tiltag tegner til snart at kunne hjælpe flere af landets andelsboligforeninger. Det gælder blandt andet energirenoveringspuljen.

✎ MICHAEL THØNNINGS

VARMEPUMPEPULJEN
UDDELER

159,7

MILLIONER KRONER I 2025

DER KAN VÆRE GODT NYT på vej for jeres andelsboligforening, hvis I barsler med bæredygtige projekter og energirenoveringer.

Således er der flere puljer på vej, som enten er helt nye, eller som står til at blive markant forbedrede.

Den første pulje er den såkaldte "energirenoveringspulje". Det er en pulje, der udsprang af bygningsrenoveringspuljen, som har været kendt og brugt gennem flere år, men ved årsskiftet blev den opdateret, ligesom der er planlagt en ekstra forbedring frem mod sommer.

Ændringen, som allerede er trådt i kraft, er i forhold til, hvem der kan søge energirenoveringspuljen. Hidtil har den nemlig krævet, at bygningen havde et energimærke, der var "E" eller dårligere, hvis man skulle have tilskud, men nu kan bygninger med energimærke "D" også få glæde af puljen.

– Det er vores opfattelse, at det vil få betydning for mange andelsboligforeninger, herunder særligt i tæt/lavbebyggelse, der er bygget i 1980'erne og 1990'erne, og som hidtil ikke har haft mulighed for at søge tilskud fra puljen, lød det således fra ABF, da organisationen blev hørt om de nye tiltag.

Solceller i byerne

Det er dog ikke kun andelsboligforeninger med energimærke "D", der kan

glæde sig. Der er også tiltag på vej for de foreninger, der ligger i etagebebyggelse og drømmer om solceller.

Energistyrelsen er nemlig gået i gang med at udforme en helt ny solcellepulje til etagebebyggelse. Puljen gives til at etablere solcelleanlæg af en vis størrelse på boligbebyggelser, og de specifikke krav ventes at være klar omkring juli måned i år. Det er herefter meningen, at foreningerne kan ansøge første gang i løbet af fjerde kvartal.

Der er godt fire millioner kroner i puljen her i 2025, og det bliver en "først-til-mølle-pulje", så det er om at være klar, når det er. De kommende år bliver den dog på 8,6 millioner kroner om året, så der vil det forventeligt være lettere at få del i tilskuddet.

ABF har været til møde med Energiestyrelsen og talt om både krav og muligheder til anlæg og ansøgninger. ABF har blandt andet bedt om, at foreningerne skal kunne søge uden en endelig generalforsamlingsbeslutning, og at der afsættes tid til, at projekterne kan laves ordentligt og i respekt for den demokratiske beslutningsproces i foreninger og muligheden for at lave projekterne.

Det ligger dog fast, at der skal være tale om nye ikke-påbegyndte projekter, som man ikke har fået anden støtte til.

ABF lover at informere mere via hjemmesiden, så snart der er nyt om puljen. 📢

Grundvurderinger og ejendomsskat fylder stadig meget

De nye grundvurderinger – og den ejendomsskat, som landets andelsboligforeninger kommer til at betale – fylder meget for medlemmerne. ABF arbejder derfor fortsat på højtryk for at prøve at få fornuft og rimelighed ind systemet.

✎ MICHAEL THØNNINGS

BÅDE FØR OG EFTER de nye grundvurderinger blev offentliggjort har ABF været i dialog med Vurderingsstyrelsen og Skatteministeriet for at skabe forståelse og mening i de regler, der er afgørende for, hvorfor og hvor meget andelsboligforeningerne skal betale i grundskyld.

Tilgangen fra ABF har hele tiden været at gå i dialog, forstå og forklare – både overfor vores medlemmer, og overfor politikere og embedsmænd.

Det er bestemt ikke noget, der har været ligetil, men der er faktisk sket en del på området, og ABF fortsætter arbejdet for at gøre grundskylden mere forståelig og mere fornuftig.

Direkte dialog

ABF's seneste dialog har blandt andet været ift. udregningsmetoderne for grundskylden, og hvordan den vil udvikle sig.

- Ministeriet og Vurderingsstyrelsen har generelt været til at tale med, og ABF har også direkte kontaktmulighed til begge instanser, forklarer ABF's direktør Jan Hansen.

Kontakten har eksempelvis været brugt i dialogen om nogle af de vurderinger der var, da andelsboligforeninger pludselig fik grundvurderinger OG ejendomsvurderinger, som om de var ejerboliger - i stedet for blot at få en grundvurdering.

- Vi har en god dialog, men der er stadig flere ting, der er ulogiske eller ligefrem problematiske ift. de nye grundvurderinger og ejendomsskattebetalinger, så det er noget vi i ABF arbejder videre med, og som vi fortsat kommer til at italesætte både overfor politikere og embedsmænd, siger Jan Hansen.

Han understreger således, at det har en høj prioritet for ABF, og at det bestemt ikke er noget, som organisationen har sluppet.

- Vi har valgt at tage dialogen direkte med dem, der står for beslutningerne og fortalt dem om, hvordan vurderingerne helt konkret påvirker foreningerne. Og det arbejde fortsætter naturligvis, siger Jan Hansen. 🗣️

Læs mere om baggrund og udvikling på vores side om grundvurderingerne på www.abf-rep.dk, og kontakt gerne ABF, hvis jeres forening bliver særligt hårdt ramt af den nye grundskyld.



NY I BESTYRELSEN?

KOM PÅ KURSUS MED ABF

At træde ind i rollen som bestyrelsesmedlem i din andelsboligforening kan være både spændende og udfordrende. ABF tilbyder løbende opstartskurser, så sæt allerede nu kryds i kalenderen.

✎ LISE CLEMMENSEN 📷 ABF



ABF-håndbogen og opstartskurser er med til at sikre en tryk start for nye bestyrelsesmedlemmer.

BESTYRELSESARBEJDET ER FRIVILLIGT, men også nødvendigt for at sikre en velfungerende andelsboligforening. Det er derfor vigtigt, at bestyrelsesmedlemmerne er godt rustet til opgaven. ABF har en række medlemstilbud, som tilsammen udgør et rigtigt godt fundament for at træde ind i bestyrelsen. Og går du og overvejer, om du skal række hånden i vejret, næste gang der mangler frivillige hænder i bestyrelsen, så læs også med, når vi sætter spot på et par af de mange tilbud – for du vil være i trygge hænder med ABF på sidelinjen.

Formulér en forretningsorden

One size doesn't fit all. Nogle bestyrelsesmedlemmer er til kurser og webinarer, andre foretrækker at læse op på lektien i ro og mag, når det passer ind i hverdagen. Heldigvis tilbyder ABF det hele, og vi starter med to medlemstilbud til dig, som gerne vil lytte.

"Grundlæggende bestyrelsesarbejde" er et af ABF's mange digitale kurser. Her deler ABF's medlemsrådgivning ud af deres erfaring med de emner, som de ofte hører, at bestyrelser kan have lidt svært ved at få hånd om. Det fortæller Karima Kahouadji, jurist i ABF's medlemsrådgivning. Hun nævner en gennemarbejdet forretningsorden som et godt sted at starte, når bestyrelsesarbejdet skal sættes på skinner:

– En forretningsorden er et dokument og

værktøj, som beskriver de regler og procedurer, som bestyrelsen skal arbejde under. Den er vigtig, fordi forretningsordenen skaber klarhed og struktur i bestyrelsens arbejde, hvilket kan forebygge misforståelser og konflikter. Den sikrer også, at alle bestyrelsesmedlemmer har en fælles forståelse for, hvem der fx er mødeleder, hvordan sager bliver fremlagt og de overordnede rammer for referatskrivningen. En forretningsorden skaber ro internt i bestyrelsen og sender samtidig et signal om åbenhed og struktur i forhold til resten af foreningen. Forretningsordenen dykker vi derfor ned i på kurset.

Kommunikation og deling af information

Et andet vigtigt aspekt af bestyrelsesarbejdet er kommunikationen med andelshaverne. Frygten for konflikter kan afholde nogle fra at deltage i bestyrelsesarbejdet, og her deler ABF's medlemsrådgivning ud af den viden og indsigt, som de løbende får fra medlemmerne. For heldigvis kan mange konflikter forebygges med den rigtige kommunikation, fortæller Karima Kahouadji:

– Kurset "Grundlæggende bestyrelsesarbejde" kommer også rundt om, hvordan bestyrelsesmedlemmer kan kommunikere vigtige beslutninger og informationer til andelshaverne. Jo mere kommunikation og transparens →



bestyrelsen bygger ind i sit arbejde, jo større er sandsynligheden for en stabil forening. Derudover giver vi en kort introduktion til, hvilke informationer bestyrelsesmedlemmer må og skal dele med andelshaverne.

Et af de andre medlemstilbud, som er værd at sætte fokus på, er webinarer "Ny i bestyrelsen".

Bestyrelsens opgaver

Webinarer er en kort introduktion til bestyrelsesarbejdet i din andelsboligforening. Her kommer ABF's medlemsrådgivning rundt om de vigtigste aspekter som fx bestyrelsens opgaver. På webinarer vil ABF's medlemsrådgivning knytte nogle ord på opgaverne, så man som bestyrelsesmedlem har et klart billede af, hvilke opgaver man skal prioritere, fortæller Karima Kahouadji:

– Bestyrelsen skal fx indhente tilbud, hvis andelshaverne på generalforsamlingen har vedtaget, at foreningen skal have nyt tag. Organisering af arbejdsweekender er et andet eksempel på en klassisk bestyrelsesopgave. På webinarer kommer vi rundt om de vigtigste opgaver og giver også et indblik i, hvilke opgaver man med fordel kan udlicite, hvis man ikke har tid eller kompetencerne.

ABF tilbyder ikke kun kurser og webinarer. Du har også mulighed for at læse om bestyrelsesarbejdet i ro og mag, når det passer ind i dagligdagen.

Letforståelig og praktisk

ABF's flagskib, når vi snakker viden på skrift, er opslagsværket ABF-håndbogen. Håndbogen består af en række emneopdelte kapitler med tilhørende bilag. Den samler lovgivning, best practice og bilag ét sted og udgør et essentielt værktøj for både nye og erfarne bestyrelsesmedlemmer. Håndbogen findes både i en trykt og en digital version, og Karima Kahouadji opfordrer nye bestyrelsesmedlemmer til at skimme håndbogen, så man har en idé om indholdet:

– Alle medlemsforeninger får automatisk et gratis eksemplar af ABF-håndbogen, og nyeste version er fra 2025, så spørg en af de erfarne i bestyrelsen, om du må låne håndbogen. Håndbogen er på omkring 560 sider, og jeg anbefaler, at du som en start blot orienterer dig i bogen og tjekker indholdsfortegnelsen og bilagsoversigten. Derefter kan du altid vende tilbage, når du har brug for information.

ABF-håndbogen findes også i en digital version, så husk at spørge bestyrelsen, om jeres forening har abonnement. Alle, uanset om de

er i bestyrelsen eller ej, kan også altid søge mere viden på ABF's hjemmeside under "Lov & fakta"; en guldgrube af juridisk og økonomisk information, som er gennemarbejdet af ABF's medlemsrådgivning.

I øvrigt udbyder ABF løbende kurser og webinarer, så hold altid øje med hjemmesiden. 📢

KOM I GANG MED ABF

GRUNDLÆGGENDE BESTYRELSESARBEJDE (DIGITALT KURSUS)

Dette kursus er en generel introduktion til bestyrelsesarbejdet og giver et overblik over bestyrelsens arbejdsprocesser og mandat. Kurset har også fokus på bestyrelsens forretningsorden, behandling af sager, inhabilitet og kommunikation med andelshaverne.

Indhold:

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

Dato: 22. maj
Tid: kl. 16.00-18.00
Pris: 135 kr.



Download ABF's standarddokument "Eksempel på forretningsorden"
www.abf-rep.dk > Rådgivning

NY I BESTYRELSEN (WEBINAR)

Dette webinar er til det nye bestyrelsesmedlem, der gerne vil have et hurtigt overblik over, hvad rammerne egentlig er for bestyrelsesarbejdet, og hvordan man kommer godt i gang. Webinarer er en introduktion til bestyrelsens møder, principperne og lovgivningen for bestyrelsesarbejdet samt bestyrelsens kompetencer og opgaver.

Indhold:

- Hvordan kommer I godt i gang med bestyrelsesarbejdet?
- Hvordan skaber I rammerne for bestyrelsens møder?
- Hvilke opgaver skal bestyrelsen tage sig af?
- Hvor langt rækker bestyrelsens mandat?

Dato: 27. august
Tid: kl. 16.00-17.00
Pris: gratis



Brug ABF – og sov trygt om natten



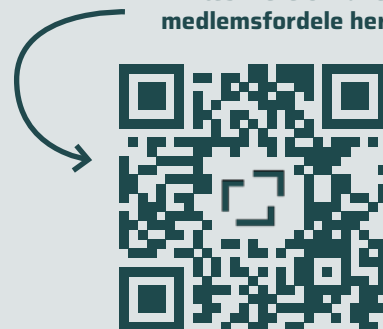
ABF er sat i verden for at støtte din andelsboligforenings bestyrelse i det daglige arbejde, så der er styr på jeres fælles ejendom – og du kan få din nattesøvn.

Juridisk og økonomisk rådgivning til jeres bestyrelse, politisk interessevaretagelse, et bredt aktivitetsudbud og medlemsinformation er dét, som vi er allerbedst til. Det er kernekompetencer, som er opnået gennem mere end 50 år som interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger.

Andelsboligsektoren er konstant i bevægelse. Nye andelshavere kommer til, mens andre flytter. Derfor har vi samlet de vigtigste medlemsfordele herunder, så både nye og vel-etablerede andelshavere får overblik over ABF's mange medlemsfordele og aktiviteter.

ABF er opdelt i 11 lokale kredse med ABF-repræsentanter lige ved hånden.

Læs mere om alle medlemsfordele her



Medlemsfordele

Services	Ikke medlem	Medlemsforening (andelshaver)	Medlemsforening (bestyrelse)
Fri juridisk og økonomisk rådgivning			✓
ABF's standarddokumenter	📄	✓	✓
Medlemsbladet ABFnyt	📄	✓	✓
Værdikort og Foreningens Bog	📄	✓	✓
Dialogforum		✓	✓
Fjernvarmemåling (København)			✓
Udpegning af vurderingsperson	📄		✓
Bestyrelsesansvarsforsikring			📄
Foreningshjemmeside			📄

Politik	Ikke medlem	Medlemsforening (andelshaver)	Medlemsforening (bestyrelse)
Indflydelse på den politiske linje		✓	✓

Aktiviteter	Ikke medlem	Medlemsforening (andelshaver)	Medlemsforening (bestyrelse)
Kurser om jura og økonomi		📄	📄
Webinarer om jura og økonomi		✓	✓
Mød Ekspertarrangementer	(✓)	✓	✓
ABF's Andelsboligdage	(✓)	✓	✓
Kredsarrangementer	(✓)	✓	✓

Rabatter	Ikke medlem	Medlemsforening (andelshaver)	Medlemsforening (bestyrelse)
Vedtægts gennemgang			✓
Hjælp til voldgiftsret		✓	✓
ABF-håndbogen.dk		✓	✓
Selvsalg.dk		✓	✓
Waitly.dk		✓	✓



FÅ VIDEN MED HJEM – FYSISK OG DIGITALT

APRIL

Salg UDVIDET OVERDRAGELSE - NÆSTVED OG HILLERØD

Har du som bestyrelsesmedlem helt styr på, hvad en andelsbolig må koste, og hvordan reglerne er for afregning, når pengene for salget er gået ind på foreningens konto? Og hvad med nøgleoplysningsskemaer og indberetning af salgspriser? På kurset går vi i dybden med opgørelsen af maksimalprisen for boligen til salg, udfyldelse af nøgleoplysningsskemaerne, håndtering af rettidshavere og mangler i boligen mv. Kurset er et supplement til ABF's kursus om overdragelse, men det er ikke en forudsætning for at deltage i dette kursus, at du tidligere har været på overdragelseskursus.

Dato og tid: 9. april i Næstved og
10. april i Hillerød kl. 17.00-20.00
Pris: 220 kroner
Underviser: rådgiver fra ABF
Målgruppe: medlemmer
Form: fysisk kursus

Salg OVERDRAGELSE

Er du godt forberedt på det næste salg af en andelsbolig i foreningen? Som bestyrelsesmedlem i en andelsboligforening spiller du en vigtig rolle i at sikre en god proces for overdragelse af andelsboliger i din forening. Der er også en række krav i lovgivningen, som bestyrelsen skal kende, når en bolig skal sælges.

På kurset kommer vi ind på:

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

Dato og tid: 29. april kl. 16.00-18.30
Pris: 135 kroner
Underviser: rådgiver fra ABF
Målgruppe: medlemmer
Form: digitalt kursus

MAJ

Byggeri DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDSESPLANER

En drifts- og vedligeholdelsesplan er et vigtigt værktøj i foreningen, både for at sikre forsvarlig løbende vedligeholdelse af foreningens ejendom og til planlægning af økonomien og andelsværdien.

Webinaret har fokus på, hvordan man udarbejder og bruger en drifts- og vedligeholdelsesplan, og kommer rundt om:

- Hvorfor er det vigtigt med en drifts- og vedligeholdelsesplan?
- Hvordan laver man budget og henlæggelser på baggrund af drifts- og vedligeholdelsesplanen?
- Hvordan kan man bruge drifts- og vedligeholdelsesplanen i en politik for udvikling i andelsværdierne?

Dato og tid: 8. maj kl. 14.00-14.45
Pris: gratis
Underviser: rådgiver fra ABF
Målgruppe: medlemmer
Form: webinar

Mød Ekspertene FREMTIDSSIKRING AF VARMECENTRALEN

Fremløbstemperaturen i fjernvarmenettet bliver sænket frem mod 2033. Dette kan indebære bonus eller strafgebyr for tilbageløbstemperaturer, og gebyrene stiger de kommende år. En forældet varmecentral kan derfor blive en bekostelig affære. Deltag i vores arrangement om renovering og optimering af varmecentralen, og undgå de stigende strafafgifter.

Indhold:

- Få en orientering om HOFOR's planer for varmeforsyningen
- Hør om de nyeste installationer til vand og varme
- Hør, hvordan Tårnby Kommune bruger digital overvågning.
- Få vejledning og rådgivning af ABF's rådgivere, herunder information om støttemuligheder.

Dato & by: 15. maj i København
Pris: gratis
Oplæg ved: eksperter
Målgruppe: medlemmer og ikke-medlemmer
Form: Mød Ekspertene

Ledelse GRUNDLÆGGENDE BESTYRELSESARBEJDE

Dette kursus er en generel introduktion til bestyrelsesarbejdet, hvor du får et overblik over bestyrelsens arbejdsprocesser og mandat.

Vi runder blandt andet:

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

Kurset har også fokus på inhabilitet og kommunikation med andels haverne.

Dato og tid: 22. maj kl. 16.00-18.00
Pris: 135 kroner
Underviser: rådgiver fra ABF
Målgruppe: medlemmer
Form: digitalt kursus

AUGUST

Ledelse NY I BESTYRELSEN

Dette webinar er til dig, der er nyt bestyrelsesmedlem og gerne vil have et hurtigt overblik over, hvad rammerne egentlig er for bestyrelsesarbejdet.

Du bliver introduceret til bestyrelsens møder, principperne og lovgivningen for bestyrelsesarbejdet samt bestyrelsens kompetence og opgaver.

Indhold:

- Hvordan kommer I godt i gang med bestyrelsesarbejdet?
- Hvordan skaber I rammerne for bestyrelsens møder?
- Hvilke opgaver skal bestyrelsen tage sig af?
- Hvor langt rækker bestyrelsens mandat?

ABF tilbyder også løbende kurser i bestyrelsesarbejde, hvor vi går mere i dybden med bestyrelsens opgaver – se mere på vores hjemmeside.

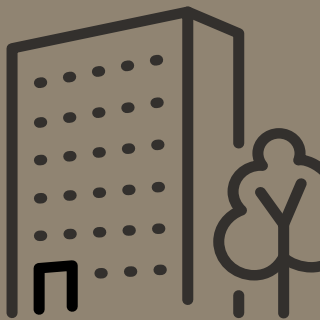
Dato og tid: 27. august kl. 16.00-17.00
Pris: gratis
Underviser: rådgiver fra ABF
Målgruppe: medlemmer
Form: webinar

Ny vedligeholdelsesplan til jeres boligforening?

✓ 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



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

A4

arkitekter
og ingeniører

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

Få et tilbud på [a4.dk](mailto:mail@a4.dk)
Tlf. 70 26 62 62 · mail@a4.dk

STRAF ELLER BONUS?

For høj returtemperatur belaster foreningens økonomi.

Optimér jeres løsning og vend straf til bonus.

Skal vi tage en snak om mulighederne?

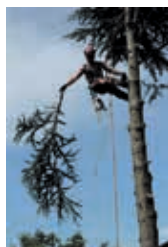


Ring **77777070**

Mandag - fredag 09.00 - 15.00

Brunata

ANLÆGSOPGAVER, GRØN VEDLIGEHOLDELSE, TRÆPLEJE OG VINTERBEREDSKAB



Hos Anchers arbejder vi med haveanlæg, hos både private og erhvervskunder. 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. Schjolin
nicklas@anchers.dk

ANCHERS
ANLÆGSGARTNER

Kildebrøndevej 50, 2670 Greve
anchers.dk · 3116 0775



BYGNINGSRENOVERING

40 ÅRS ERFARING

MED BOLIGFORENINGER

PLAN FOR **VEDLIGEHOLDELSE**
RENOVERING AF **FACADE, TAG OG VINDUER**
NYE **ALTANER**

UDSKIFTNING AF **INSTALLATIONER**

ETABLERING AF **ELEVATOR**

OPTIMERING AF **ENERGIFORBRUG**

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

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

40 år
pålsson
arkitekter

OVERVEJER I NYE VINDUER OG DØRE?

Vindunor er en nordjysk familieejet vinduesfabrik.
Vi tager socialt ansvar med 100% produktion i
Danmark og mere end 150 medarbejdere.

Vi har hjulpet mange boligforeninger
med den rigtige vinduesløsning.

Skal vi også hjælpe jer?

vindunor.dk 98 92 15 83



Gå ikke glip af noget.

Følg ABF på de sociale medier



Brugernavn:
ABF



Brugernavn:
ABF -
Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation



Brugernavn:
abf.rep



Brugernavn:
abf-rep

abf

Fremtidens ejendomsadministration - swe.dk

- Slip for besværet
- Undgå problemer
- Bliv aflastet
- Professionel ejendomsadministration

I hjertet af København ligger SWE med 45 fokuserede administratorer, jurister og økonomer.
Vi sikrer at vores andelsboligforeninger er blandt landets bedst drevne ejendomme.

Vil du have en gennemgang af din ejendom og høre hvad vi kan gøre for dig?

Kontakt os på swe@swe.dk eller på telefon 33 13 78 00. Du er naturligvis også velkommen hos os i
Store Kongensgade 24B, hvor vi glædeligt byder på en kop kaffe.



MEDLEMSNYT

Kredsgeneralforsamlinger

ABF er en lokalt forankret medlemsorganisation med 11 kredse, som dækker hele landet. Hvert efterår afholder de lokale kredse generalforsamlinger. Her vælger medlemmerne, hvem der skal repræsentere dem lokalt og i ABF's hovedbestyrelse.

Allerede nu ligger datoen klar for kredsgeneralforsamlingen i netop din kreds. For at gøre det så let som muligt for dig, har vi samlet alle oplysninger på vores hjemmeside.

Her finder du dato, adresse m.m., og du kan også blive klogere på de lidt tørre paragraffer og regler.

Vi opdaterer løbende hjemmesiden med lokale fællesspisninger, debatter og mulighed for netværk med andre i lokalområdet.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk > Aktiviteter

Politisk travlhed

Når Folketinget behandler et nyt lovforslag eller et ændringsforslag til en gældende lov, sender de forslaget til høring hos relevante organisationer, herunder til ABF.

Siden årsskiftet har ABF sendt fire høringssvar retur til relevante styrelser og ministerier.

- 6. marts: høringssvar om bogføringsloven (Erhvervsstyrelsen)
- 21. februar: høringssvar om bestyrelsens oplysningspligt ved salg (Social- og Boligministeriet)
- 7. februar: høringssvar om solceller på etageejendomme (Energistyrelsen)
- 15. januar: høringssvar om energigrenoveringspuljen. (Energistyrelsen)

Samtlige høringssvar kan læses på vores hjemmeside, hvor vi løbende offentliggør ABF's bemærkninger til kommende lovgivning.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk > Politik

To blade i ét

Husk at du kun sidder med det ene eksemplar af medlemsbladet ABFNyt.

I tæt/lav-versionen kan du i dette nummer læse om A/B Søvejen i Hjortshøj, som har delebiler sammen med de andre bogrupper i Andelssamfundet Hjortshøj.

Du kan også blive klogere på varmepumper, som andelshaverne har taget til sig i A/B Solbærvænget og i øvrigt er på programmet på Mød Ekspertene-arrangementerne i Kolding og Aarhus.

Vi glemmer selvfølgelig ikke fællesskabet, som er i fokus hos A/B Hyrdestien. Den jyske forening tilbyder en sand perlerække af fællesaktiviteter, der binder foreningens andelshavere sammen.

Download ABFNyt Provensen:

www.abf-rep.dk

NYE NABOER



GRATIS FLYTTEKIT

Skal du rykke telttælene op og flytte til en ny bolig? Så kan du med fordel tjekke Københavns Kommunes hjemmeside.

Her kan du bestille et gratis flyttekit, som består af poser til sortering af det affald, du typisk har ved en flytning som plast, papir, pap, tekstil og små elektronik.

Kittet indeholder også en flyttekalender og tjekliste til flytningen samt små klistermærker til at sætte på møbler og ting.

Render du ind i viceværten eller bestyrelsen må du gerne prikke dem på skuldrene om flyttekittet, så I kan have nogle stykker på lager, som kan deles ud til fraflyttere. Det fjerner presset fra jeres storskraldsområde.

Bestil flyttekit på:

www.affald.kk.dk



Kickstart foråret med fælles plantedag

A/B Nymølle på Amager har fælles plantedag og bæredygtig fastelavn. Få gode råd til at komme i gang i jeres forening.

✎ LISE CLEMMENSEN 📷 A/B NYMØLLE



Børn får jord under neglene.



Plantedag styrker foreningens fællesskab.

GRØNNE NABOFÆLLESSKABER

Grønne nabofællesskaber skaber netværk for andelshavere med interesse for klima, biodiversitet og miljø. Her kan du finde eksisterende netværk eller tilmelde dit eget, hvis du allerede er en del af et grønt nabofællesskab.

Læs mere på:
www.gnf.green.dk

DRØMMER DU om flere højbede, et bytterum eller en fælles plantedag, men mangler du det sidste skridt for at komme ud over rampen? Så kan foreningen Grønne Nabofællesskaber være løsningen.

På foreningens hjemmeside kan du downloade en guide med gode råd til, hvordan du kommer i gang med Grønne Nabofællesskaber i netop jeres forening eller lokalområde.

Her finder du også et handlekatalog med gode råd til alt fra byg-selv af kvashegn til byttemarkeder og med trin-for-trin-guide, så det er nemt at føre ud i livet.

Hvis du brænder for at komme i gang og være en del af et allerede eksisterende grønt nabofællesskab i dit lokalområde, kan du søge efter fællesskaber via hjemmesidens digitale danmarkskort.

A/B Nymølle er i gang

Én af de andelsboligforeninger, som er kommet ud over stepperne, er A/B Nymøl-

le i København. Foreningen består af 151 andele, som også inkluderer andelshaver og ildsjæl Susan Vendelbo Caspersen. Hun er initiativtager til Det Grønne Nabofællesskab A/B Nymølle, som ABF fandt via det digitale danmarkskort.

Susan Vendelbo Caspersen fortæller, at det krævede en dyb vejtrækning at spørge ud i foreningen, om der var ligesindede grønne sjæle, som ville starte initiativet op sammen med hende:

– Jeg spurgte i foreningens Facebook-gruppe, om der var andre andelshavere, der havde interesse i at lave grønne aktiviteter, fx byttemarked, dele-værktøjsordning osv. Mange likede opslaget. Fire udtrykte interesse i at holde nogle fælles møder for at finde ud af, hvor vores forskellige interesser lå. Én ville gerne lave upcycling-krea-workshop



Fastelavn i genbrugskostumer.

for børn, én var nytilflytter og ville gerne være med for fællesskabets skyld, og én ville gerne lave en fælles plantedag i gården.

Samspil med bestyrelsen

Næste skridt for den lille gruppe blev at række ud til bestyrelsen, både for at få forankret initiativerne i foreningen, men også helt konkret i forhold til, om der kunne findes midler til fx indkøb af planter til en fælles plantedag.

– Initiativgruppen gik til bestyrelsen med nogle af vores idéer, og de var meget positive og ville gerne støtte op om vores forskellige

initiativer, blandt andet en fælles plantedag. Vi fik ca. 4.000 kroner til jordbærplanter, krydderurter, plantekasser, saftvand og kage til de hårdtarbejdende andelshavere og ikke mindst deres seje børn, som hjalp til, fortæller Susan Vendelbo Caspersen.

Forår betyder ofte et hav af fridage og mærkedage, og i løbet af de kommende måneder venter et par datoer i kalenderen, som A/B Nymølle har i kikkerten til flere grønne initiativer.

– Hvis man har lyst til at lave en plantedag i sin egen andelsboligforening, kan man jo mødes på den Nationale Klimahandledag den 24. april eller mødes på store (høj)bededag den 16. maj eller blot finde en dato, hvor flertallet kan deltage. Der er mange muligheder, forklarer Susan Vendelbo Caspersen.

Grønt festudvalg

Et af de næste skridt for Det Grønne Nabofællesskab har været en mere bæredygtig fastelavnsfest, som foreningen afviklede den 2. marts. Her har Susan Vendelbo Caspersen og hendes naboer fundet på en række grønne tiltag:

– Foreningen købte økologiske fastelavnsboller fra det lokale bageri for at støtte de lokale butikker og fik varmen med økologisk fairtrade kaffe, økohavremælk til kaffen og slik i papirposer i stedet for plastik til ungerne.

Pynt og kostumer fik også et mere bæredygtigt twist med fokus på genbrug i stedet for at købe nyt, fortæller Susan Vendelbo Caspersen:

– Vores kreative andelshavere og børn havde lavet upcyclet fastelavnspynt ud af toiletpapirruller, og mange genbrugte fastelavnskostumer, som de havde lånt af naboer. Folk medbragte også egne kopper i stedet for plastikkrus, og vi genbrugte køller fra årene før.

– Andelsboligforeninger handler jo grundlæggende om fællesskab, solidaritet og deling af ressourcer. Vi skal tænke over de bæredygtige og langtidsholdbare aspekter i de indkøb og tiltag, vi laver, så der er rigtig mange muligheder ude i de enkelte foreninger, og man skal altså ikke være nervøs for at række ud til sine naboer. 🌱

DANMARKS NATIONALE KLIMAHANDLEDAG

24. april går danskere på tværs af hele landet sammen om at gøre noget godt for miljøet.

Det kan være fællesspisning, plantedag eller noget helt tredje.

På Danmarks Nationale Klimahandledags hjemmeside finder I masser af idéer til handlinger, som kan udføres i andelsboligforeninger.

Læs mere på:
www.klimahandledag.dk

BESTYRELSESGODTGØRELSE

ANDELSBOLIGFORENINGER har mulighed for at betale en mindre skattefri godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer for deres kontorhold og telefon i forbindelse med arbejdet. Satsen for godtgørelse bliver fastsat af Skatterådet.

Pr. 1. januar 2025 er godtgørelse, der relaterer sig til "telefon og internet" på 2.800 kr. årligt, og godtgørelsen til "kontorhold, møder mv." er på 1.700 kr. årligt.

Begge beløb er skattefrie og udgør det maksimale beløb, der kan udbetales, uden at bestyrelsesmedlemmer skal fremvise fakturaer og lignende dokumentation for at få beløbet udbetalt. Udbetales der et større beløb, bliver hele beløbet skattepligtigt.

Det er op til den enkelte forening at bestemme, hvor meget - og om - man vil betale godt-

gørelse til sin bestyrelse inden for rammen. Beløbet skal vedtages på en generalforsamling.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk (nyhed 21. januar)



VÆRDIEN AF EGET ARBEJDE

NÅR VÆRDIEN AF ANDELSBOLIGENS FORBED- RINGER skal opgøres, kan du som andelshaver medregne det arbejde, som du selv har udført.

ABF fastsætter timesatser for værdien af eget arbejde og regulerer dem på baggrund af Danmarks Statistiks byggeomkostningsindeks for boliger.

Også i år har der været en stigning, så i 2025 udgør den vejledende timesats for eget arbejde:

- 234 kr./time i København
- 208 kr./time for resten af landet.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk (nyheder 13. marts)

OVERDRAGELSESAFТАLE

"DEN FÆLLES OVERDRAGELSESAFТАLE" er det bedste og letteste dokument at bruge, når en andelsbolig skifter hænder. Derfor er aftalen også en del af de gratis standarddokumenter, som ABF tilbyder alle andelsboligforeninger at downloade via ABF's hjemmeside.

Pr. 1. januar 2025 er der sket ændringer i både aftalen og den tilhørende vejledning. Begge dokumenter findes på hjemmesiden, hvor der også er en oversigt over ændringerne.

Aftalen er et resultat af et samarbejde mellem ABF, Dansk Ejendomsmæglerforening, Ejendom-Danmark, Foreningen af Advokater med Ejendomsadministration og Danske Boligadvokater.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk (nyhed 7. januar)



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

HVORDAN ER DET LIGE MED ...

HÅNDVÆRKER- OG SERVICEFRADRAGET?

Håndværkerfradraget er blevet genindført som et grønt fradrag, og servicefradraget er blevet udvidet. Men hvad betyder det for dig som andelshaver?



? Kan jeg som andelshaver gøre brug af fradraget?

! Ja, det gælder dog kun, hvis arbejdet hører under andelshaverens vedligeholdelsespligt ifølge foreningens vedtægter, og hvis du selv har betalt. Hvis vedligeholdelsen er foreningens ansvar, kan du ikke benytte fradraget.

? Kan hele andelsboligforeningen få fradraget?

! Nej, andelsboligforeninger kan ikke benytte ordningen. Fradraget er kun for privatpersoner, hvilket betyder, at foreningen fx ikke kan bruge fradraget til at udskifte vinduer i hele ejendommen.

? Hvilken type arbejde kan jeg få fradrag for?

! Du kan få fradrag for flere forskellige typer arbejde, og det er opdelt i hhv. servicefradrag og håndværkerfradrag. Servicefradraget dækker blandt andet almindelig rengøring, vinduespudsning, havearbejde, installation af tyverialarm og reparation af hårde hvidevarer. Håndværkerfradraget gælder derimod typisk mere omfattende opgaver som energirenove-

ring af døre og vinduer, klimasikring, installation af solceller samt forbedringer af varme- og ventilationsystemer.

? Hvor meget kan jeg få i fradrag?

! I 2025 er servicefradraget op til 17.500 kr. pr. person, mens håndværkerfradraget er op til 8.600 kr. pr. person. Fradraget er et ligningsmæssigt fradrag, hvilket betyder, at man får en skattemæssig besparelse på ca. 26 % af det fradragsberettigede beløb.

? Hvordan indberetter jeg fradraget?

! Du skal indberette fradraget via SKATs selvbetjening. Fradraget gælder kun for arbejds løn, ikke materialer, og betalingen skal ske elektronisk (fx via netbank eller MobilePay). SKAT kan bede dig fremvise dokumentation, så det er vigtigt at gemme dokumentation for det udførte arbejde. Hvis arbejdet er udført af en virksomhed, vil dokumentationen være i form af en faktura. Er arbejdet udført af en privatperson, kan dokumentationen være en serviceerklæring.



Anne Kristensen
JURIDISK CHEF ØKONOMISK RÅDGIVER



Karina Egholm
ØKONOMISK RÅDGIVER



Hanne Pedersen
JURIST



Anne Katrine Andersen
JURIST



Jacob Vilhelmsen
JURIST



Karima Kahouadji
JURIST



Mark Alec Ebbesen
JURIDISK STUDENTER-MEDHJÆLPER



Interesseret i udemiljøprodukter?

– Kig ind på vores nye hjemmeside!

Vi har lanceret en ny dansksproget hjemmeside for vores udemiljøprodukter. Her får du et overblik over vores store sortiment. Vi tilbyder alt fra affalds- og cykelskure til carporte, udemøbler og meget, meget mere.

Med vores 365-koncept lover vi dig næsten vedligeholdelsesfrie produkter, med ekstremt lang holdbarhed, som tåler at stå ude året rundt i al slags vejr.

Kontakt os på 43 99 75 55 | welandudemiljo.dk | weland@weland.dk

Tag en rundtur
på vores nye
hjemmeside.





Lån & Spar Bank A/S, Højborg Plads 9-11, 1200 København K, Cvr.nr. 13 53 85 30. Forbehold for trykfejl - 2025-02 - 1116-1

Har du styr på dit andelsboliglån?

Det er ikke tilfældigt, at lån til andelsboliger ligger os særligt på sinde. Som en bank, ejet af mere end 55 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