

abfnyt

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE HOVEDSTADEN

Politik

ABF's visioner
for andelsbolig-
markedet

Byggeri

Fra bagtrappe
til elevator

Årets A/B

Væltet sig i
aktiviteter

ANDELS- BOLIGMARKED KORTE LIGGETIDER



MERE TRANSPARENS

DET ER ÆRGERLIGT, når medier bringer historier om nepotisme og andelsboliger som lukkede klubber, som det skete i efteråret. Historierne er med til at danne et billede af, at sådan er alle andelsboliger. Tidligere har der været historier om, at priserne på andelsboliger er lige så høje som ejerboliger, eller at "penge under bordet" er normen. Sådanne fortællinger er svære at slå ned igen, selvom det ikke er sandt. Det skader vores boligform og kan i værste fald føre til politiske indgreb, der begrænser vores selvbestemmelse i foreningerne.

Oftest baseres historierne på myter, enkelte tilfælde eller misforståelse af sammenhænge. Heldigvis viser fakta, at myterne ikke holder i virkeligheden. I dette blad fortæller vi fx om unge der, via en åben venteliste, hurtigt fik en andelsbolig i København uden at kende nogen i foreningen. Naturligvis kan det være svært at få en attraktiv bolig i Hovedstaden, men det skyldes primært, at efterspørgslen overstiger udbuddet, og at mange ikke kender til, hvad andelsboligforeninger reelt er. Måske kan historierne her i bladet hjælpe med at få nuancer frem i debatten.

"Uanset hvad, har vi dog alle en fælles opgave: At udbrede reel viden og fremme transparens."

Uanset hvad, har vi dog alle en fælles opgave: At udbrede reel viden og fremme transparens.

Myter, misforståelser og historier baseret på enkeltsager har gode kår, hvis man ikke kan få adgang til viden om, hvordan tingene i virkeligheden gøres ude i jeres foreninger. Det gøres meget forskelligt, og det skal man have lov til. For hvordan vores fællesskab skal være i de enkelte foreninger, er op til andelshaverne.

På landsmødet i november præsenterede ABF sin boligpolitiske vision, som bidrager med overordnede fakta. Denne vision, samt åbenhed ude i foreningerne om fx adgangen til andelsboligerne, er afgørende for at styrke tilliden til vores boligform.

Hans Erik Lund, Landsformand

abf 

**MEDLEMSBLAD FOR
ANDELSBOLIGFORENINGERNES
FÆLLESREPRÆSENTATION**

JANUAR 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. 9.00 - 14.00
TELEFON: 33 86 28 30

DU MODTAGER DIT NÆSTE
MEDLEMSBLAD I APRIL 2025

OPLAG
ABF Nyt Hovedstaden 55.089
ABF Nyt Provinsen 52.325

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

MEDLEM AF DANSKE MEDIER



12

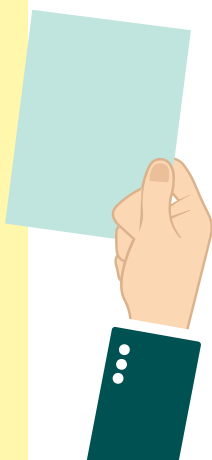
ANDELSBOLIGDAG KBH
Styr på oplysningspligten?



8

”Jeg skrev mig op om søndagen, og ugen efter om tirsdagen fik jeg tilbudt min andelsbolig. Der gik ikke mere end 10 dage.”

Jonas Bentsen, A/B Keplersgade 4-6



30

**SPØRG
RÅDGIVERNE**
Bestyrelses-
medlemmer

INDHOLD

- 5 ABF-RAPPORT VISER VEJEN FREM FOR ANDELSBOLIGERNE
- 8 ”DER GIK IKKE MERE END 10 DAGE”
- 10 VENTELISTER MINIMERER MISTANKE OM NEPOTISME
- 12 BESTYRELSER: HAR I STYR PÅ JERES OPLYSNINGSPLIGT?
- 15 TÆTTERE PÅ MEDLEMMERNE OG TRO PÅ FREMTIDEN
- 18 ÅRETS A/B: FÆLLESSKABET RÆKKER UD OVER FORENINGEN
- 20 AKTIVITETSOVERSIGT
- 21 FÅ FJERNVARMEFORBRUGET I INDBAKKEN
- 23 GRATIS ABF-HÅNDBOG TIL ALLE MEDLEMMER
- 24 FRA BAGTRAPPE TIL ELEVATOR
- 28 LOVE OG REGLER
- 30 HVORDAN ER DET LIGE MED...VALG AF NYE BESTYRELSESMEDELMER?



24
**DET GODE
BYGGeprojekt**
Elevatore

Spas 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

ABF-rapport viser vejen frem for andelsboligerne

Andelsboliger har stor betydning for et boligmarked, der hænger sammen, og hvor der er plads til alle. Download ABF-rapport, der ser på boligformens betydning og på konkrete løsninger, der kan styrke andelsboligområdet.

✎ MICHAEL THØNNINGS

NÅR UNGE SKAL KØBE deres første bolig, eller når villaen er blevet for stor for det ældre par, så er det ofte andelsboligen, som valget falder på. Andelsboligen er nemlig en billigere måde at være medejer på end køb af en ejerbolig, ligesom der ofte er et godt fællesskab og plads til alle.

Men som det ser ud nu, bliver der faktisk færre og færre andelsboliger, og det kan blive et problem for hele boligmarkedet, hvis ikke der sættes ind.

Det viser ABF's rapport og boligpolitiske vision, "Bedre, bæredygtige og blandede byer", der ser på andelsboligernes betydning og muligheder - og også kommer med nogle politiske løsninger, der kan hjælpe boligformen på vej.

- ABF's nye boligpolitiske vision beskriver det, andelsboligen er, og det andelsboligen kan - men også hvad der er behov for, hvis man skal løse nogle af de udfordringer, som er på boligområdet. Det er det oplæg, vi tager udgangspunkt i, når vi skal forhandle om politiske dagsordner og nye tiltag, lød det således fra landsformand Hans Erik Lund, da han talte om visionen på landsmødet.

Her blev en trykt udgave af rapporten også omdelt, så alle deltagere fik mulighed for at se og læse et eksemplar, hvis de ikke allerede havde downloadet den på ABF's hjemmeside.

Landsformanden opfordrede desuden ABF's medlemmer til at læse rapporten - om ikke andet for at blive klogere på andelsboligformen, men også så man kan argumentere med udgangspunkt i fakta og viden, når talen falder på andelsboliger.

Hans Erik Lund understregede dertil, at rapporten kan få stor betydning for, hvordan boligområdet og andelsboligsektoren udvikler sig fremover.

Brug for andelsboligen

Formålet med rapporten er således også at spille andelsboligen ind som en løsning, når der eksempelvis skal diskuteres et boligpolitisk udspil i Folketinget - for der er brug for andelsboligen, men der er også brug for en håndsrækning til andelsboligen.

- Til trods for at efterspørgslen efter andelsboliger er stor, og selvom boligformen er en vigtig del af et sammenhængende boligmarked, så er der kommet under 1.000 nye an-





delsboliger i Danmark de sidste 10-15 år – og samtidig er endnu flere andelsboliger forsvundet, fortæller Jan Hansen, direktør i ABF.

Stor betydning

Årsagen til, at andelsboliger udgør en mindre og mindre del af boligudbuddet, er blandt andet, at bygherrer ofte kan tjene flere penge på at bygge lejeboliger, og som stat eller kommune er der ingen mulighed for at stille krav om, at der skal bygges andelsboliger.

- Rapporten viser også, at andelsboligen kan have rigtig stor betydning for sammenhængskraften i et lokalområde, og vi ved, at mange kommuner rigtig gerne vil have muligheden for at bestemme, at der skal bygges flere

andelsboliger – men det kan de ikke, som lovgivningen er nu, siger Jan Hansen.

Gode muligheder

Rapporten kommer med et konkret bud på en løsning på netop problematikken med kommuners manglende muligheder for at styre byggeriet, men der er også forslag til flere andre tiltag, der kan gøre det bedre at bygge – og bo i – andelsboliger i Danmark.

- Danmark er det eneste land, der reelt har andelsboliger, og der er rigtig mange lande, der gerne vil lære af os og selv have andelsboliger. Boligmarkedet er nemlig udfordret i rigtig mange lande, og der giver andelsboligen gode muligheder for, at folk kan bevæge sig mellem boligformerne. Det skyldes blandt andet, at den er økonomisk overkommelig for almindelige mennesker ift. ejerboliger, men også at der er mulighed for at spare op i mod-sætning til lejeboligen, siger Jan Hansen.

Han fortsætter:

- Men andelsboligområdet har brug for en hjælpende hånd. Her kommer rapporten med nogle bud på, hvad der kan gøres – og håbet er, at man vil tage det op politisk og se på, hvad andelsboligerne faktisk betyder og kan tilbyde, siger han. 

BEDRE, BÆREDYGTIGE OG BLANDEDE BYER

Rapporten er ABF's boligpolitiske vision, der kommer rundt om myter og fakta og beskriver, hvordan andelsboligen, sammen med andre boligformer, spiller en vigtig rolle på boligmarkedet. Samtidig beskrives en række barrierer, som står i vejen for andelsboliger, inden der gives et bud på mulige løsninger.

Download rapport på:
www.abf-rep.dk/politik



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



Skal du have nye målere?

Du kan regne med os!

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

Vi leverer:

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

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



ista

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

Clorius

"DER GIK IKKE MERE END 10 DAGE"

Åbne og transparente ventelister bliver mere og mere udbredte på det københavnske andelsboligmarked. ABFnyt har mødt to nyslåede andelshavere.

✎ LISE CLEMMENSEN 📷 JACOB NIELSEN OG PRIVAT



FIND EN FORENING

- Google. Skriv fx "A/B andelsboligforening" i søgefeltet
- Facebookgrupper
- Digitale oversigter:
- www.waitly.dk
- www.dingeo.dk
- www.selvsalg.dk

FLYTTEKASSERNE ER TØMT, og møblerne har efterhånden fundet deres rette plads hos Jonas Bentsen og Niels Bech-Jessen. To glade og nyindflyttede andelshavere i henholdsvis A/B Keplersgade 4-6 i København SV og A/B Kastanjebo i København NV.

De to unge mænd på 21 år og 22 år er glade for deres nye titler som andelshavere og ikke mindst for at have fået deres egen lejlighed. Jonas overtog sin andelsbolig 1. september, og Niels flyttede ind i sin bolig i sommer. De har begge fundet deres andelsbolig via åbne ventelister hos den digitale ventelisteplatform Waitly, og de skulle ikke vente længe, før der var gevinst.

– På hjemmesiden kan man søge andelsboligforeninger med en ventetid på mellem 0-3 år. Jeg betalte 500 kroner for at blive skrevet op i A/B Kastanjebo, og allerede efter 3-4 måneder blev jeg kontaktet af foreningen, fordi de nu havde en ledig andelsbolig. Det tænkte jeg, lød helt vildt, for de foreninger, som jeg havde snakket med inden sagde, at det kunne tage op til 20 år at få en andelsbolig i deres forening, fortæller Niels Bech-Jessen.

Kom ind "fra gaden"

En kort ventelistetid på få måneder er ikke isoleret til A/B Kastanjebo. Aktuelt har Waitly mere end 60 andelsboliger til salg i Hovedstadsområdet, både via eksterne og interne lister. Det store udbud hjalp også Jonas Bentsen i sin jagt på et sted at bo i København.

– Jeg var medlem af en Facebookgruppe for andelsboliger til salg. Der kom et opslag om en lejlighed til salg i A/B Keplersgade 4-6. Den var jeg ude at se, men fik den ikke. Ved fremvisningen fik jeg at vide, at foreningen havde en åben venteliste på Waitly-plattformen. Jeg skrev mig op om søndagen, og ugen efter om tirsdagen fik jeg tilbudt min andelsbolig. Der gik ikke mere end 10 dage.

Hundedyre lejeboliger

Til dagligt arbejder Niels Bech-Jessen som cafémedarbejder, og Jonas Bentsen er tøjskspedient. For dem gik det hurtigt med at finde en betalelig andelsbolig, da de først opdagede Waitly, og i dag er deres boligudgifter væsentligt lavere end mange af deres venners.



Niels Bech-Jessen fik tilbudt sin andelsbolig efter få måneder på ventelisten.

10 dage var nok, til at Jonas Bentsen kunne kalde sig andelsboligejer.



– Boligaften for min andelsbolig på 56 m² er 2.800 kroner om måneden, og jeg betaler 4.600 kroner for mit andelsboliglån på 800.000 kroner. I alt sidder jeg for 7.400 kroner om måneden for boligaften og lån. Til sammenligning har jeg venner, som betaler 12.000 kroner for en privat lejebolig på 56 m² på Vesterbro og venner, som betaler 5.000 kroner for et værelse på 10 m². Jeg har også søgt mange lejeboliger, men de var alt for dyre, fortæller Niels Bech-Jessen.

Jonas Bentsen har også et billede af København som et svært boligmarked, og hans jævnaldrende venner kæmper med boligøkonomien.

– Jeg har betalt 1,1 millioner kroner i indskud, og boligaften er på 5.100 kroner for en lille treværelseslejlighed på 62 m². Mange af mine venner bor på kollegium, og de betaler mere for et kollegieværelse, end jeg gør for min andelsbolig, men det er bare rigtig svært at komme ind på det københavnske boligmarked.

De to unge andelshavere er da også svært glade for deres ny erhvervede andelsboliger. Begge boliger ligger i Københavns Kommune tæt på offentlig transport, og så har de fået foden indenfor på boligmarkedet:

– Fordelingen af rummene er det bedste ved min nye andelsbolig, og at stå på egne ben. Jeg bor også lige ved et busstop, så det er nemt at komme til hovedbanegården, fortæller Jonas Bentsen.

Følelsen af at være herre i eget hus går også igen, når Niels Bech-Jessen sætter ord på, hvad der er det bedste ved at bo i andelsbolig.

– Det bedste er at være med til at bestemme selv. Man bestemmer jo ikke noget i en lejebolig. Jeg har fx lige renoveret mit køkken. Jeg kan godt lide at gøre min bolig mere attraktiv og gøre den til min drømmebolig. 🏠

Fordele ved digitale ventelister:

- Forebygger nepotismebeskyldninger
- Er tidsbesparende
- Skaber åbenhed og transparens i foreningen og for købere
- Eksterne ventelister med fortrinsret efter opskrivningstidspunktet kan forebygge ulovlige penge under bordet, da du skal sælge til den øverste på ventelisten.

VENTELISTER MINIMERER MISTANKE OM NEPOTISME

Bestyrelserne i A/B Keplersgade 4-6 og A/B Kastanjebo har indført eksterne digitale ventelister, som kan forebygge anklager om venne-tjenester og har frigjort tid til udviklingsprojekter.

✎ LISE CLEMMENSEN 📷 JACOB NIELSEN

LANGT STØRSTEDELEN af de københavnske andelsboliger skifter hænder via eksterne - og i stigende grad digitale - ventelistesystemer. Det åbner op for nem adgang til de billige, betalelige andelsboliger i Hovedstadsområdet.

Åbne ventelister er også blevet vedtaget i A/B Keplersgade 4-6 i København SV. Foreningen tæller 24 andele og indførte for et par år siden en ekstern digital venteliste, fortæller foreningens formand Sebastian Honore.

– Vi er en relativt ny og ung bestyrelse, vi er mellem 27 og 29 år, og vi har ønsket åbenhed og transparens i foreningen. Vi brugte allere-

de ventelister, men tidligere var det ikke helt gennemsækeligt, hvordan ventelisterne blev forvaltet. Derfor besluttede vi i bestyrelsen at bruge Waitlys ventelistesystem, sådan set også for at beskytte bestyrelsen mod potentielle anklager om at indstille familie og venner til andelsboligerne frem for boligsøgende udefra. I forhold til transparens, var det et ret nemt greb at indføre.

Chatbot og AI

I A/B Kastanjebo er de også glade for deres digitale ventelistesystem. Den relativt store forening tæller 149 andele og fem lejemål i København NV, og her har digitale ventelister skabt mere tid, fortæller foreningens 29-årige formand Patrick Wilderadt.

– Tidligere sad vi med et Excel-ark, som blev sendt rundt i bestyrelsen og til vores administrator, med risiko for fejl, og det var virkelig tidskrævende. Et digitalt system med login er mere transparent, alle kan se, hvilken

Synlighed gennem ABF

Sæt gang i digitale ventelister og spot på foreningen med ABF's to medlemstilbud: digitalt ventelistesystem og foreningshjemmesider.

Med digitale ventelister og en foreningshjemmeside kan I styrke andelsboligforeningens synlighed overfor købere, spare tid og samtidigt styrke den interne kommunikation.

Begge medlemstilbud er udviklet specifikt til andelsboligforeningers behov og med unikke medlemsrabatter.

Medlemmer får 50 procent rabat på abonnement hos Waitly og gratis abonnement, hvis I har under 30 opskrevne på jeres liste.

Foreningshjemmesider koster 212 kroner pr. måned, indeholder mulighed for at oprette ventelister, uploade dokumenter og har gratis support fra ABF.

ABF anbefaler, at ventelister bliver fremlagt til eftersyn på generalforsamlingen. Bestyrelsen er i øvrigt velkommen til at kontakte medlemsrådgivningen, hvis I har spørgsmål omkring ventelister.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk > Medlemsservice



Formand Patrick Wilderadt foran A/B Kastanjebo, som får mange nye andelshavere "fra gaden".

Gennemsig-
tighed er i
fokus hos A/B
Keplersgade
4-6 og formand
Sebastian
Honoré.

plads de har på listen, og vi har mindre administration i bestyrelsen.

Det er bestyrelsens opgave at håndtere ventelisterne i det daglige. En tidskrævende proces, hvis man samtidigt ønsker åbenhed omkring fx antal opskrevne på listen, placering, opkrævning af ventelistegebyrer m.m. Bestyrelsesmedlemmer kan derfor hurtigt drukne i administration af ventelisterne. Det skete for bestyrelsen i A/B Keplersgade 4-6.

– Tidligere brugte vi meget tid på venteliste-håndtering. Nu bruger vi tiden på opgaver som at få en drifts- og vedligeholdelsesplan og at indgå fælles kollektive aftaler om fx it. Vi har også fået Bekey, et digitalt nøglesystem.

I A/B Kastanjebo oplever de også, at digitale ventelister har åbnet op for flere timer til de lidt sjovere projekter, fortæller Patrick Wilderadt:

– Vi er ved at få kunstig intelligens til at styre vores varmecentral, og vi arbejder også på at implementere en chatbot til at besvare beboerhenvendelser 24/7, hvilket indtil videre ser lovende ud.

Ingen ”dyr” kommode

Den store forening i Københavns Nordvest-kvarter jonglerer med en håndfuld forskellige ventelister, så automatisering løfter en kæmpe driftsopgave.

Og der er travlt i foreningens ”salgsafdeling” med så mange andelsboliger og ventelister under ét tag.

– Vi har cirka 17 overdragelser om året. Med andre ord mere end ét salg om måneden, og de fleste af disse er til boligsøgende udefra, uddyber formanden.

Ventelister har i øvrigt en ekstra trumf i ærmet, som heller ikke er gået ubemærket hen hos Patrick Wilderadt:

– Penge under bordet har ikke været et problem efter implementeringen af ventelisterne, selvom vi dog har set et par eksempler på forsøg på kreative køb/salg af inventar. Derfor kigger vi nøje på vores vurderingsrapporter, der bliver udarbejdet ifm. salg, for der skal køb og salg af løsøre også oplyses, og dem holder vi så også op mod, hvad vi ser på vores overdragelsesmøder.

Bestyrelserne i de to foreninger fordeler altså i høj grad ledige andelsboliger til boligsøgende, som kommer ind ”fra gaden”, og som ikke har børn, forældre eller søskende i foreningen. Dermed kan åbne eksterne ventelister bidrage til hurtig og nem adgang til billige andelsboliger i Hovedstaden. 🚗



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.



BESTYRELSE:

Har I styr på jeres oplysningspligt?

Højesteretsdom, valuarvurderinger og politik er på programmet, når ABF åbner dørene til Andelsboligdag KBH.

✎ LISE CLEMMENSEN 📷 ABF

SÆT KRYDS I KALENDEREN lørdag den 1. februar, hvor årets Andelsboligdag KBH bliver skudt i gang. Her kommer vi rundt om en bred vifte af aktuelle emner fra højesteretsdom til valuarvurderinger.

Og vi starter med formuen.

Grønne lån, dom og vurderinger

En valuarvurdering koster. ABF's medlemsrådgivning sætter på dagen ord på, hvordan din forening nu kan genbruge valuarvurderingen i op til tre år, og hvornår det giver mening at indhente en ny undervejs. Den beslutning kan

være svær at gennemskue, så hop med ombord, når vi sætter spot på dén del af driften.

Fremtidens renoveringsprojekter kommer til at gå hånd i hånd med nye EU-krav til bankerne, som betyder penge til grønne byggesager. På andelsboligdagen kommer vi rundt om de nye krav, og hvordan din forening kan styrke jeres chancer for at få grønt lys i banken, når I skal føre projekter ud i livet.

Vi kigger også nærmere på, hvordan en ny dom skærper kravene til bestyrelsens oplysningspligt. Du får også en skarp politisk opdate-

ring fra ABF's direktør, Jan Hansen, der tager jer med bag kulisserne på andelsboligmarkedet, men inden da tester vi din viden, når ABF's Tip en 13'er ruller over scenen. Kan du fx svare på, om bestyrelsen skal informere sælger, hvis den indhenter en valuarvurdering "for sjov"?

1:1-rådgivning

Andelsboligdagens målrettede program trækker hvert år flere hundrede bestyrelsesmedlemmer til København, både medlemmer, ikke-medlemmer, selvadministrerede og dem, som bruger administrator. Der er noget for alle.

– Vi vil gerne blive klogere og blandt andet høre mere ift. bygge-



PROGRAM:**Kl. 10.30 – 11.00: Mød udstillerne****Kl. 11.00 – 11.10: Velkomst**

ABF byder velkommen til en dag med faglige oplæg, debat, netværk og masser af inspiration.

Kl. 11.10 – 11.30: Genbrug af valuarvurderinger

Siden april 2024 har andelsboligforeninger, der bruger valuarvurderinger, som udgangspunkt kunnet nøjes med at indhente en ny hvert tredje år. Hvad bør din forening overveje, når I skal beslutte, hvor ofte I vil indhente en ny valuarvurdering? Bliv også klogere på værdiansættelse af ejendommen i balancen i foreningens årsrapport.

Kl. 11.30 – 12.00: Præsentation af udstillere

Udstillerne får ordet, hvor de kort præsenterer deres firmaer og fortæller om, hvad de kan tilbyde andelsboligforeninger.

Kl. 12.00 – 13.00: Frokostpause og mød udstillerne**Kl. 13.00 – 13.25: Fremtidens byggesager er grønne**

EU har vedtaget en række miljø- og klimamål, som er målrettet finansielle institutioner og store virksomheder, men andelsboligforeninger kommer også til at mærke betydningen, når foreningen skal renoveres og genoptage lån. Hør om, hvorfor din forening skal tænke bæredygtighed ind i sine byggesager, hvis I vil have grønt lys i banken.

EKSPERTERNE STÅR KLAR**Udstillere:**

- Pålsson Arkitekter A/S – arkitekter
- Gaihede A/S – rådgivende ingeniører
- Brunata – forbrugsmålere
- Wantzin Ejendomsadvokater – administrator
- Per Aarsleff – byggerådgivning
- Proline – faldstammer & ventilation
- ista Danmark A/S – forbrugsmålere
- Balco AB – altaner
- Nykredit – realkredit og bank
- Sven Westergaards Ejendomsadministration – administrator
- Arbejdernes Landsbank – bank
- Idealcombi – vinduer & døre
- Vindunor A/S – døre & vinduer
- P. Botved – elevator
- Anders Andersens Rengøring – rengøring
- Waitly – ventelister
- Energispring – fjernvarmemåling

Kl. 13.25 – 14.00: Er din forening forberedt?

Prepping, nødprocedurer, brandsikkerhed og skybrudssikring. Hvordan sikrer man, at alle i foreningen ved, hvad de skal gøre i større og mindre kriser? Og hvordan kan I bruge andelsboligforeningens fællesskab til at være godt forberedt?

Kl. 14.00 – 14.45: Kaffepause og mød udstillerne**Kl. 14.45 – 15.00: Højesteretsdom om oplysningspligt – hvad betyder dommen for bestyrelsesarbejdet?**

Ifølge andelsboligforeningsloven har bestyrelsen pligt til at orientere andelshaverne, når der er behov for det. Men hvad skal bestyrelsen oplyse om? Og hvornår? Bliv klogere på jeres oplysningspligt over for andelshaverne, og ikke mindst over for sælger og køber, når en andel skal sælges.

Kl. 15.00 – 15.15: Tip en 13'er og vind!

Har du helt styr på valuarvurderinger, oplysningspligt, beredskab, brandsikkerhed og meget mere? Find ud af det, når ABF's medlemsrådgivning afslører, hvad der er fup og fakta på andelsboligdagens tipskupon.

Kl. 15.15 – 15.45: Det politiske hjørne v/Jan Hansen, direktør for ABF

Få indblik i de aktuelle politiske sager på andelsboligmarkedet og sager, som ABF er involveret i.

Kl. 15.45 – 16.00: Tak for i dag.

projekter - hvor det var interessant med den højesteretsdom, der er kommet, lød det sidste år fra Karen Christensen, der sammen med bestyrelsesmedlem Lone Salomonsson fra A/B Durosvej i Lyngby var på Andelsboligdag for første gang.

– Vi har for eksempel en god administrator, men det er rart at høre en anden side end kun én udlægning. Der kan ABF være en backup, når man har nogle spørgsmål, fortalte Lone og henvisede til medlemsrådgivningen.

Heldigvis står ABF's medlemsrådgivning også klar til at gribe jer på dagen, hvis I har spørgsmål om netop jeres foreninger, så kig gerne forbi ABF's stand, hvor I kan drøfte de nære emner. Vi har selvfølgelig også inviteret en lang række virksomheder med på dagen, hvis I søger inspiration til alt fra elevatorer til vinduer, så I får masser af ny viden med hjem til foreningens daglige drift og udvikling. 🏠

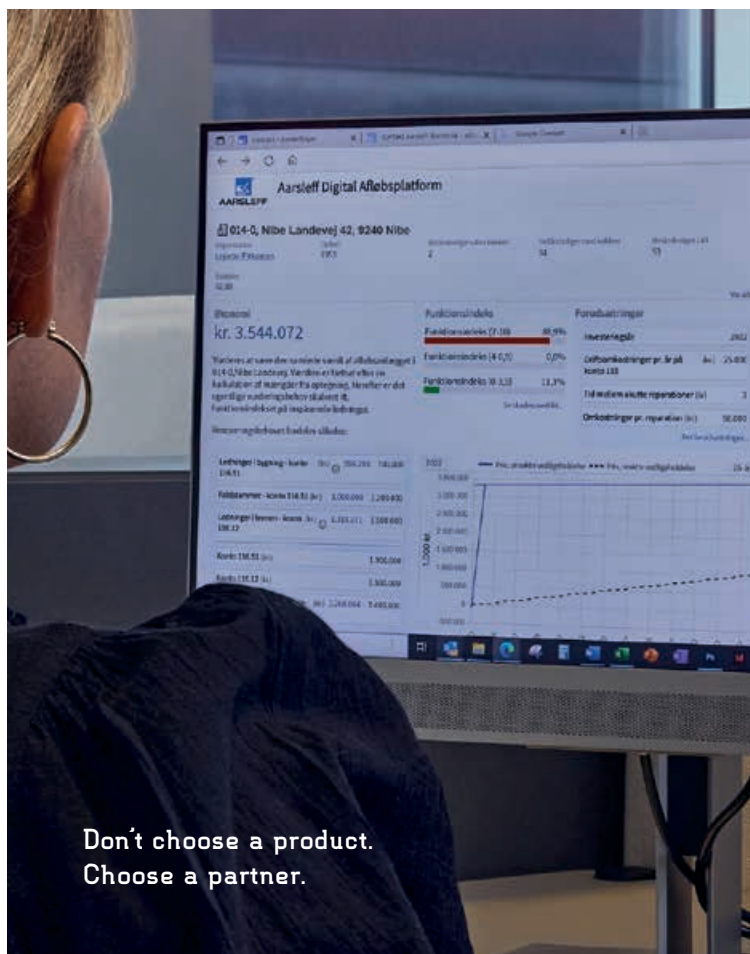
Sted: Scandic Spectrum

TILMELDING

ABF's Andelsboligdag er gratis, men kræver tilmelding. Ikke-medlemmer er også velkomne.

Tilmelding via:
www.abf-rep.dk





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 afløbstegninger og forlagte USB sticks med TV-inspektioner.

— aarsleffpipe.dk







BYGNINGSRENOVERING

MERE END 35 ÅRS ERFARING

MED RÅDGIVNING AF BOLIGFORENINGER

PLAN FOR **VEDLIGEHOLDELSE 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

TÆTTERE PÅ MEDLEMMERNE OG TRO PÅ FREMTIDEN

At få mere viden og være en større del af ABF var blandt hovedårsagerne til, at medlemmerne flokkedes til efterårets jubilæumslandsmøde. ABFnyt var med til debat, valg, netværk og hygge i Odense.

✎ MICHAEL THØNNINGS 📷 EMMA ENGEL / ABF



- DET ER FØRSTE GANG, vi deltager, og vi var lidt nysgerrige på, hvad landsmødet er for noget, lyder det fra Bente Jakobsen og Frode Davidsen fra A/B Bandholm på Lolland.

De to er blandt den første bølge i den menneskestrøm, der har trodset vinterlandet og er kommet til Odense Congress Center til ABF's jubilæumslandsmøde.

- Vi skal jo også se, hvad vi får for medlemskronerne, smiler de to, der trods titel af formand og næstformand med hhv. 20 og fem års anciennitet som andelshavere, mest kender ABF gennem kurser og kredsmøder lokalt.

Langs gangen er der stande, hvor man kan få en økonomisnak med rådgivere fra Arbejderens Landsbank, der desuden er sponsor på landsmødet.

På ABF's egne stande kan man få en snak om foreningshjemmesider eller få et godt råd fra medlemsrådgivningen, og det er populært.

Deler viden

- Netop muligheden for at få rådgivning og at vi kan dele den viden, som vi har opbygget gennem 50 år, er en af vores kerneopgaver og noget af det, I sætter allermest pris på, lyder det da også i beretningen, som landsformand Hans Erik Lund holder, da mødet er gået i gang.

Alene ift. organisationen er der sket en stor stigning i antallet af medlemmer. 153 nye foreninger med knapt 4.800 andelsboliger er blevet en del af fællesskabet i 2024, og det har stor betydning.





→

Derfor understreger landsformanden flere gange medlemmernes betydning – eksempelvis i forbindelse med den nye lov om værdisansættelse, som blev vedtaget i april 2024. Det var på baggrund af flere års arbejde og dialog, hvor medlemmerne betød meget for lovens vedtagelse.

- Loven må betegnes som en af ABF's største sejre de senere år, men jeg må også sige, at det har været en arbejdssejr. Men det lykkedes, og jeg vil rette en stor tak til jer alle, for at vi kom i mål, lyder det fra Hans Erik Lund.

Kampvalg

Og så er der valg. Revisorerne klares hurtigt med genvalg til Anna Jørgensen og Grethe Lund som interne og Flemming Røen som suppleant. Fra salen er Per Davidsen fra Mølleparken II også klar på en tjans.

Men valget til de to poster som ABF's landsnæstformænd for de næste fire år bliver en reel kamp, for tre kandidater har meldt sig på banen.

Brian Fabricius, nuværende landsnæstformand, vil gerne et stærkt fællesskab.

- Vi skal have en stærk stemme blandt politikere og medier, så andelsboligen fremstår som et økonomisk og reelt alternativ til at eje og leje, lyder det fra Brian Fabricius, der også

ser et stort potentiale i at gå forrest ift. den grønne omstilling.

Leo Pedersen, formand i kreds Østjylland, er nummer to på scenen. Han er udfordrer som landsnæstformand.

- Jeg er meget optaget af det nære. Hvad der har værdi for os som andelsboligforeninger, andelshavere og kredse, og hvordan vi kan bidrage til ABF. Det er medlemmerne – jer – der bestemmer, hvilken vej vi skal gå, siger han og tilføjer, at han gerne ser, at ABF kan rådgive om grøn omstilling i fremtiden.

Sidste kandidat er Kirsten Holm, landsnæstformand, der har været med i "ABF-gamet" i over 20 år.

Hun understreger vigtigheden af det landsdækkende engagement og foreningernes selvbestemmelsesret.

- Nogen opfatter andelsboliger som noget, der er i København, men vi har gjort opmærksom på, at vi er mere end det. Den forskellighed vi har, vil vi gerne bevare – andelsboligformen skal ikke ændres, lyder det.

Arvtager

Efter optællingen står det klart, at det nuværende landsnæstformandskab kan fortsætte. Brian Fabricius og Kirsten Holm har fået flest stemmer, og landsformanden ønsker tillykke



1. Demokrati når det er bedst
2. Snakken gik lystigt
3. Mads og A-holdet. Fra venstre radiovært Mads Steffensen, forfatter Leonora Christina Skov, skuespiller Molly Egelind og ex-politiker Jacob Mark.
4. Lang kø til indskrivningen
5. Netværk er en vigtig del af landsmødet
6. Skuespiller Molly Egelind om andelsboligdilemmaer
7. Landsformand Hans Erik Lund samler op på set og sket siden sidste landsmøde.



til alle tre kandidater og gør klart, at han ikke selv forventer at genopstille om to år, når hans periode udløber, men at der tegner til at være en arvtager i Brian Fabricius.

En arvtager skal også findes i Prebens forning efter mange år som formand, hvor han har opbygget systemer og procedurer – men vil en efterfølger kunne finde ud af det? Det er Preben i hvert fald nervøs for.

- Men skal han ikke bare stoppe og holde kæft, lyder det – bevidst provokerende – fra Mads Steffensen, den kendte radio- og podcastvært.

Det er tid til andelsboligdilemmaer, og manden bag programmet "Mads og A-holdet" har taget skuespiller Molly Egelind, forfatter Leonora Christina Skov og tidligere politiker Jacob Mark med til Odense.

De hjælper også Signe, der mangler opbakning til fællesskabet.

Leonora Christina Skov kalder folk for hængerøve, men mener også, at man skal fortælle, hvor fedt fællesskabet er til dem, der udebliver.

Jacob Mark mener, man skal køre "flinkasso-stilen" (i modsætning til "inkassostilen") ved blidt at motivere folk til at komme – eksempelvis med korsang.

Et andet dilemma handler om muligheden

for at leje ud på AirBnB, og salen afgør – via klapsalver – hvad den bedste løsning er: Landsmødet siger nej.

- Vi sidder her med den sidste rest af idealistiske mennesker i det her kongerige. I går mere op i værdier end materialistiske værdier, udbryder Jacob Mark, der afsluttende opfordrer folk til at tage en konflikt eller en svær samtale fremfor at putte sig.

- For I risikerer at blive lykkelige af det, tilføjer han.

Tak for indsatsen

Fællesskabet er også en af de ting, som Hans Erik Lund kommer ind på i sin jubilæumstale, der også ser fremad – for der er brug for ABF. Bl.a. til at udbrede den viden, som vi har opbygget gennem 50 år.

- Sammen har vi skabt noget, der er kommet for at blive – ikke bare i 50 år, men 100 år eller mere. Vi har en boligform, der vil blive mere attraktiv i fremtiden, hvis vi fortsætter det gode arbejde i fællesskab. Tak for indsatsen! 🙌

Se flere billeder
og video fra dagen





A/B MØLLEN VINDER ABF-PRIS

Et stærkt og aktivt fællesskab i A/B Møllen i Holbæk høster nu en særlig anerkendelse for deres samhørighed og store sociale aktivitetsniveau. Foreningen er kåret til Årets Andelsboligforening 2024.

📷 JAN KLINT POULSEN 📷 CLAUS BECH, JAN KLINT POULSEN OG PRIVAT

DE HAR FUNDET MELODIEN i A/B Møllen – i bogstaveligste forstand. Det viste andelshaverne både med fællessang og koroptræden, da ABF overrakte hædersprisen Årets Andelsboligforening til den vestsjællandske forening ved en festlig ceremoni i foreningens fælleshus.

Med sine 17 andele og 28 andelshavere, hvor yngste beboer er 17 og den ældste 85 år, danner foreningen rammen om et helt særligt fællesskab. Ifølge formand Torben Johannesen deltager stort set alle andelshavere i aktiviteterne i foreningen, og det er netop det, som er noget af det unikke ved deres fællesskab, mener han.

– Vi vil rigtig gerne hinanden, og vi har det så utrolig godt sammen. Det er en ånd, hvor alle bidrager til et hyggeligt og tæt, socialt fællesskab, som også rækker ud over foreningen.

Tidligere har andelshaverne i A/B Møllen fx arrangeret et kommunalpolitisk debatarrangement med Holbæks borgmester, Christina Krzyrosiak Hansen (S), hvor andre lokale andels- og ejerboligforeninger var inviteret med. Og foreningens mandskor har optrådt for tidligere andelshavere på det lokale plejehjem.

Vinsmaging og pubquiz

Det er ikke givet, at man som beboere i en andelsboligforening har et tæt fællesskab med



mange aktiviteter og et højt deltagerantal, men i A/B Møllen er det netop sådan. Særligt i de sidste fire-fem år er der kommet godt gang i foreningslivet blandt andelshaverne, fortæller formand Torben Johannesen:

– Vi har haft pilefletkurser, danseaftener, vinsmagning, storskærmsarrangementer, fællesspisning og pubquizzes. Vi samles faktisk om rigtig mange fællesinitiativer – sammen, men også i mindre grupper efter interesse. Der er noget for alle.

Og muligheden for at dyrke særinteresser er bestemt til stede i A/B Møllen. Mens flere af mændene i A/B Møllen har dannet et 12-mandskor med sømandssange på repertoiret, samles kvinderne fx til krea-værksted.

Det hele er dog ikke kun sociale arrangementer, der planlægges og udføres i andelsboligforeningen. Andelshaverne er også aktive omkring alt det praktiske, der er i en forening. Senest lagde alle kræfterne i etableringen af et fælles cykelskur, nogle med knofedt og andre bidrog med kaffe på kanden til de hårdtarbejdende.

Med til prisoverrækkelse var også andelsboligforeningens eneste teenager, Jonathan Bartholin, på 17 år. Og selvom han ikke selv deltager i de fleste af aktiviteterne i foreningen, så har han alligevel stor gavn af det nære fællesskab i foreningen, fortæller han:

– Jeg har ikke haft så mange bedsteforældre, så det er altid rart at komme herover i

fælleshuset til spising, hvor alle spørger ind til mig og interesserer sig for, hvad jeg laver, og hvordan det går i skolen. Det er vildt fedt, fortæller han.

I den anden ende af aldersskalaen i A/B Møllen er Ulla Cederberg. Hun har boet i andelsboligforeningen siden stiftelsen for 31 år siden.

– Jeg har fulgt udviklingen i foreningen helt fra begyndelsen. Foreningen har virkelig udviklet sig til det mest vidunderlige sted at være. Man kan bare kigge ud ad vinduet, så er der nogen at vinke til og hilse på. Der er altid nogen hjemme, man kan snakke med, og masser af sjove aktiviteter.

God ambassadør for andelsboligformen

Der var da også udelukkende rosende ord med på vejen, da repræsentanter fra ABF besøgte A/B Møllen til den festlige prisoverrækkelse.

– I ikke bare tænker fællesskab, men lever det også ud. Det gør I igennem de mange aktiviteter, som fx et mandskor, fællesspisning, kurser, svampetur og meget mere, lød det fra Tina Czajkowski, formand for ABF's kreds Vestsjælland, inden selve prisoverrækkelsen – som udover en buket blomster bestod af et messingskilt, 5000 kroner samt ét års gratis medlemskab af ABF.

– I er også en god ambassadør for andelsboligformen med et socialt engagement, som rækker langt ud over matriklen og ud til lokalområdet, sluttede Tina Czajkowski. 🌱

1. En flok glade og stolte vindere.
2. Fejringen trækker folk til fælleshuset
3. Formand Torben Johannesen og Tina Czajkowski, formand for ABF's kreds Vestsjælland.
4. Formand Torben Johannesen og borgmester Christina Krzyrosiak Hansen (S) til politisk møde i fælleshuset.
5. Mandskoret besøger en tidligere andelshaver på det lokale plejehjem.
6. Jonathan på 17 år og Ulla på 85 år hygger sig i hinandens selskab.



FÅ VIDEN MED HJEM – FYSISK OG DIGITALT

JANUAR

Økonomi

ANDELSVÆRDI- BEREGNINGEN

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

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

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

Dato og tid: 22. januar kl. 14:00-15:00

Pris: gratis

Underviser: rådgiver fra ABF

Målgruppe: medlemmer

Form: webinar

FEBRUAR

Inspiration

ANDELSBOLIGDAG KBH

På årets Andelsboligdag har vi fokus på, hvordan man passer godt på både bygninger og andels-havere. Vi ser også nærmere på, hvordan en ny højesteretsdom skærper kravene til bestyrelsens oplysningspligt, og så dykker vi ned i genbrug af valuarvurderingen, inden vi runder de aktuelle politiske sager.

Glæd jer til en dag med ny viden, spændende debatter og masser af inspiration. I får naturligvis mulighed for at snakke med ABF's medlemsrådgivning og en lang række udstillere. Se det fulde program på ABF's hjemmeside.

Dato og tid: 1. februar kl. 10:30-16:00

Pris: gratis

Sted: Scandic Spectrum, Kalvebod

Brygge 10, 1560 København V

Målgruppe: medlemmer og ikke-medlemmer

Form: Andelsboligdag

MARTS

Ledelse

NYESTE VIDEN PÅ ANDELS- BOLIGOMRÅDET

På dette webinar informerer ABF's medlemsrådgivning om seneste nyt inden for andelsboligområdet, som bestyrelserne bør være opmærksomme på. Arrangementet er for dig, der har erfaring som bestyrelsesmedlem og har en grundlæggende viden om bestyrelsesarbejdet.

Indhold:

- Hvad er der sket den seneste tid på andelsboligområdet?
- Er der kommet ny lovgivning?
- Er der nye afgørelser, myndighedsvejledninger mv., som vi skal være opmærksomme på?

Dato og tid: 20. marts kl. 16:00-16:30

Pris: gratis

Underviser: rådgiver fra ABF

Målgruppe: medlemmer

Form: webinar

Ledelse

DEN GODE GENERAL- FORSAMLING

Det hedder sig, at generalforsamlingen er andelsboligforeningens øverste myndighed – men hvad betyder det egentlig? Hvordan sikrer man sig, at generalforsamlingen forløber som smurt, og at der bliver truffet gyldige beslutninger på mødet?

Den 23. januar går starten til vores serie af fire webinarer om den gode generalforsamling. Her bliver du som bestyrelsesmedlem klædt godt på til at forberede og afvikle foreningens generalforsamling. Webinarerne gennemgår forberedelsen, økonomi og ansvar, forslag, flertal og dirigentens rolle under afviklingen. Du kan deltage i alle fire eller deltage i et af webinarerne uafhængigt af de andre.

Dato og tid: se ABF's hjemmeside

Pris: gratis

Underviser: rådgiver fra ABF

Målgruppe: medlemmer

Form: webinar

Ledelse

NY I BESTYRELSEN

Webinaret er til dig, der er ny i bestyrelsen, der gerne vil have et hurtigt overblik over rammerne for bestyrelsesarbejdet, og hvordan man kommer godt i gang. På webinaret gennemgår vi lovgivningen for bestyrelsens arbejde og bestyrelsens opgaver og kompetencer.

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

Dato og tid: 5. februar kl. 16:00-17:00

Pris: gratis

Underviser: rådgiver fra ABF

Målgruppe: medlemmer

Form: webinar

Salg

UDVIDET OVERDRAGELSE

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 nøgleoplysningskemaer og indberetning af salgspriser? På kurset går vi i dybden med opgørelsen af maksimalprisen for boligen til salg, udfyldelse af nøgleoplysningskemaerne, håndtering af rettig-hedshavere 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: se ABF's hjemmeside

Pris: 220 kroner

Underviser: rådgiver fra ABF

Målgruppe: medlemmer

Form: fysisk kursus

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 ■ Læs www.gaihede.dk

”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

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



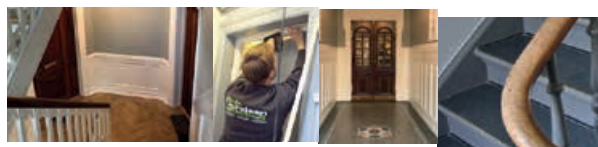
Vi er specialister i maling og udskiftning af vinduer.

FACADER



Facaderenovering - murereparationer, 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

FRA BAGTRAPPE TIL ELEVATOR

Elevatorer i stedet for snævre køkkentrapper har gjort vejen op til lejlighederne og tagterrassen til en smal sag for andelshaverne i A/B Classensgade/Liepkessgade på Østerbro.

✂ JAN KLINT POULSEN 📷 JACOB NIELSEN



Hans Jørgen Thomsen slipper for trapperne op til 3. sal, når han har handlet ind.

DET HELE BEGYNDTE med en reklame i et magasin.

Det var bestyrelsesmedlem og kasserer Hans Jørgen Thomsens bonusdatter, der først kom på ideen. Hun havde set, at man kunne få elevatorer installeret i stedet for de gamle køkkentrapper. Og nu hvor foreningen alligevel skulle have altaner sat op, hvorfor så ikke også gøre noget ved tilgængeligheden i ejendommen? Og den idé var Hans Jørgen Thomsen straks frisk på at forfølge.

I dag er de tre gamle køkkentrapper forvandlet til moderne elevatorer, der hurtigt kan transportere andelshaverne fra gården til de øverste lejligheder på fjerde sal på under et kvart minut uden åndenød og ophold undervejs.

Stort flertal stemte for

Nemt er det blevet for de godt 60 beboere, der nu har meget mere glæde af foreningens helt store udendørsattraktion – tagterrassen, som blev etableret i 2005 og ligger i sjette etages højde.

Med fantastisk udsigt over byens tage mødes andelshaverne til udehygge og spisning rundt omkring på den 149 m² store terrasse, der er indrettet med små hyggekedle, fælles grill, vask og køleskab.

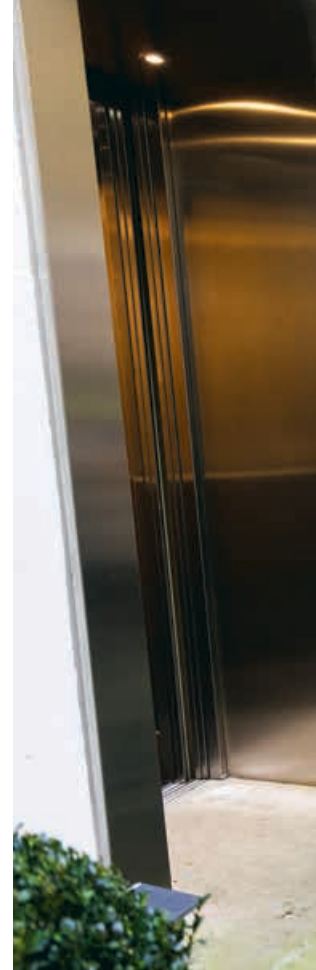
– Det har givet os alle en meget lettere hverdag, at elevatorerne er etableret. Uanset om du skal have dagligvarer eller en klapvogn med et sovende barn med op i højden, så er det hele blevet meget nemmere, fortæller Hans Jørgen Thomsen.

Han har som bestyrelsesmedlem haft tilsynet med hele byggeprocessen fra start til slut sammen med foreningens rådgiver og elevatorfirmaet Botved. Processen med nye altaner og elevatorer tog sin spæde begyndelse i 2015 med en generalforsamlingsbeslutning og byggesøgninger til kommunen. Arbejdet med både elevatorer og altaner begyndte i 2018 og blev endelig afsluttet i 2020.

Hans Jørgen Thomsen fortæller, at mere end 2/3 af andelshaverne stemte for, da projektet med elevatorerne blev fremlagt på generalforsamlingen.

Meget nemmere i hverdagen

Sofie Birkkjær Vingborg er en af de mange andelshavere, der har stor nytte af de nye elevatorer. Hun har selv boet i en af lejlighederne i kælderplan og kender derfor turen op ad trapperne til sjette sal alt for godt. Nu er hun flyttet på fjerde sal med sin kæreste, og siden





Elevatoren hjælper småbørnsforældre som Sofie Birkkjær Vingborg med både børn og indkøb.

PRISEN FOR PROJEKTET BETYDER

6

KR. PR. M²
I FORHØJELSE
AF BOLIG-
AFGIFTEN

hen er der kommet en datter på to år til, og snart er der en familieførøgelse på vej. Derfor bruger hun dagligt elevatoren i gården, når der skal fragtes tasker, klapvogn, legetøj, barn og indkøbsposer op i lejligheden.

– Det er klart blevet nemmere, efter vi har fået elevator. Vi bruger den virkelig meget hver dag. Jeg tror slet ikke, at vi kunne blive boende på fjerde sal med et lille barn, hvis ben går i stykker på vej op ad trappen, og en lille ny på vej, hvis vi skulle gå op ad trapperne flere gange dagligt,” forklarer Sofie Birkkjær Vingborg.

Prisen for hele elevatorprojektet endte på 7,5 millioner kroner. Projektet er finansieret som et realkreditlån, og for den enkelte andelshaver har de nye elevatorer betydet en forhøjelse af boligafgiften på 6 kr. pr. m².

I forbindelse med etableringen af de tre elevatorer har andelsboligforeningen skullet sikre to nødudgange fra tagterrassen for at overholde loven. Derfor har man bygget to trappetårne i forlængelse af hovedtrapperne med sprinkleranlæg og branddøre. I gården har man ligeledes gravet to nye kældernedgange, fordi elevatorerne ikke kører længere ned end til gårdniveau.

Inspiration for andre foreninger

Nyheden om den lille andelsboligforening på Østerbro, der har fået elevatorer i baggården, er da heller ikke gået ubemærket hen. Hans



Jørgen Thomsen har haft flere rundvisninger, hvor nysgerrige bestyrelsesdelegationer udefra er kommet for at hente inspiration.

– Jeg vil tro, at jeg har vist fem-seks hold rundt, så interessen er der, og de fleste kan jo hurtigt se fordelene – både i forhold til den øgede tilgængelighed, når man skal op i højden, men også hvis man har en fælles tagterrasse. 

Mød elevatorfirmaet
Botved på ABF's
Andelsboligdag.

Tilmelding via QR-kode





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 rækkehuse 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.

- **Lav en foreningsaftale og få endnu bedre priser**

RÅDGIVNING | REVISION | SKAT

Mere end 1.000
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 administratorer, advokater og penge- og realkreditinstitutter til gavn for vores mange kunder.

Læs mere på www.redmark.dk



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.



96 88 25 00



info@idealcombi.dk



www.idealcombi.dk

idealcombi

GRATIS ABF-HÅNDBOG

Alle medlemsforeninger har fået en gratis ABF-håndbog 2025 med nyt og opdateret indhold.

📁 LISE CLEMMENSEN 📷 ABF

HØJESTERETSDOMME, ny lovgivning om værdiansættelse og dokumentationskrav i bogføringsloven er blot nogle af de mange domme og lovgivninger, som er kommet til, siden forrige udgave af ABF-håndbogen. Heldigvis holder ABF hånden under sine medlemmer og sikrer, at I er klædt godt på til 2025.

Derfor ramte en gratis version af ABF-håndbogen 2025 postkasserne til alle medlemsforeninger allerede i december.

Ikke-medlemsforeninger kan heldigvis købe håndbogen for den nette sum af 1.100 kroner pr. bog. Et medlemskab koster i øvrigt kun 242 kroner pr. andel pr. år.

Her kommer en kort gennemgang af de vigtigste ændringer:

Helt tilbage i starten af 2024 blev året skudt i gang med ikrafttrædelsen af et nyt boligskattesystem med nye regler for vurdering af grundværdien for ejendomme ejet af andelsboligforeninger. Allerede i midten af december 2023 blev medlemmerne bekendt med den foreløbige vurdering, som skulle danne grundlag for skatteopkrævningen i 2024. De nye regler kan du læse mere om i ABF-håndbogen 2025.

Thi kendes for ret

Det er ikke kun skattemyndighederne, som har haft travlt. En højesteretsdom i sensommeren 2023 om en andelshavers ansvar ved forandringsarbejder i boligen ændrede på den generelle opfattelse af retstilstanden på området, og som konsekvens lancerede ABF i februar 2024 en række tilføjelser til ABF's standardvedtægter om forandringer.

Højesteret afgjorde endnu en sag med stor betydning for andelsboligforeninger i februar 2024, hvor det blev slået fast, at foreningens bestyrelse skal sørge for at videregive oplysninger om ejendommens værdi til andelshaverne.

ABF's standarddokument om overdragelsesprocedure er opdateret som følge af dommen.

Hvad koster en andelsbolig?

I april 2024 blev et længe ventet lovforslag om værdiansættelse af ejendommen i andels-

værdiberegningen vedtaget i Folketinget, og andelsboligforeninger kan derfor nu vælge at benytte en valuarvurdering i op til tre år i træk til at fastsætte ejendommens værdi i andelsværdiberegningen, ligesom det er blevet muligt at nettoprisindeksere den offentlige vurdering.

Med den nye bogføringslov fra 2022 er der nu også trådt et krav i kraft om, at foreninger skal lave en beskrivelse af bogføringsproceduren. Beskrivelsen skal være tilstrækkelig til, at personer med rimelig indsigt i bogføring kan finde ud af, hvordan bogføringen er tilrettelagt. ABF har udarbejdet et nyt standarddokument, som kan hjælpe foreninger med at få udarbejdet beskrivelsen.

Hverdagens udfordringer

ABF-håndbogen 2025 dykker ikke kun ned i de store nyheder siden forrige håndbog. Mange af bogens kapitler er opdateret med nye afsnit, fx emnerne brandsikkerhed, fremtidsfuldmagter og transport i overdragelsessummen.

Har I ikke modtaget ABF-håndbogen, kan I eventuelt skrive til abf@abf-rep.dk.

God læselyst.



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@anchors.dk



Kildebrønnevej 50, 2670 Greve
anchors.dk • 3116 0775

Anders Andersen's Rengøring



**Byd
velkommen
hjem**

Vi rengør jeres
ejendomme inde og
ude året rundt!



**Mød os på Andelsboligdagen
i København 1. februar 2025**

Vores team står klar til at fortælle om:

- 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



**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)

BONUS ELLER EKSTRA REGNING?

Én gang i kvartalet kan andelsboligforeninger få en oversigt over fjernvarmeforbruget direkte i indbakken.

✎ LISE CLEMMENSEN

ALLE MEDLEMSFORENINGER i Københavns Kommune, som opvarmer med fjernvarme, har mulighed for at tilmelde sig en kvartalsrapport fra HOFOR, også kaldet en benchmark-rapport. Her modtager foreninger en pdf-fil i indbakken med en oversigt over fjernvarmeforbruget og returtemperaturen, samt en indikation af, om foreningen får penge retur sidst på året eller får en ekstraregning.

En af de foreninger, som hvert kvartal modtager en benchmark-rapport, er A/B Halvtolv i København K. Foreningen består af 156 andele og er opført i 2000. I A/B Halvtolv giver benchmark-rapporten en rettesnor i forhold til temperaturen i fjernvarmeanlægget. Derudover har HOFOR tilføjet energispareråd målrettet andelshaverne bagerst i rapporten. Sparerådene er blevet omdelt til alle i foreningen, fortæller bestyrelsesmedlem Eric Christensen.

– I rapporten har HOFOR tilføjet QR-koder, som sender bestyrelserne videre til gode råd og videoer om energisparetiltag på vand og varme og gratis værktøjer som hængere og klistermærker, som kan bestilles hos Københavns Kommune. Jeg scannede QR-koderne, kopierede teksten over i et word-dokument og omdelte sparerådene til alle andelshavere, forklarer Eric.



Lunt i svinget

En af de andre foreninger, som har koblet sig på benchmark-tilbuddet er A/B VJH på Østerbro i København.

– Jeg læste om tilbuddet i medlemsbladet ABFnyt og tænkte, at det skulle vi med på, fordi det giver os mulighed for at optimere varmeforbruget. Vi ligger i midten af benchmark-oversigten sammenlignet med de andre foreninger, som er med, og indtil videre ser det ud til, at vi får en bonus fra HOFOR, fortæller Hanne Petersen, foreningens formand.

Skal din forening med i Energispring Benchmark-ordningen, så tilmelder I jer via www.abf-rep.dk. Her finder I en formular, som I blot skal udfylde og trykke "send" – resten ordner HOFOR. 📄

Mød Energispring
på Andelsboligdag KBH



ENERGISPRING - GENTOFTE

Gentofte Kommune ønsker at starte et Energispring-samarbejde med andelsboligforeninger.

Bor du i Gentofte Kommune, kan du skrive til bæredygtighedskonsulent Ida Hedegård Haddad ihhd@gentofte.dk for yderligere info.

VALUARBREVE

ABF HAR FÅET KENDSKAB til flere valuarer, som har sendt breve til andelsboligforeninger, hvor de argumenterer imod at bruge de nye muligheder i den nye værdiansættelseslov, der betyder, at man kan nøjes med at få en ny valuarvurdering hvert tredje år fremfor at skulle have en hvert år.

Således får ABF's medlemsrådgivning i øjeblikket spørgsmål fra foreninger, der er kommet i tvivl om, hvad de skal gøre efter at have modtaget brev fra deres valuar. ABF opfordrer i den forbindelse foreningerne til at tage den med ro.

Hvis medlemsforeninger er i tvivl om, hvad I skal gøre, og hvordan det foregår ift. værdiansættelse, er bestyrelsen altid velkommen til at kontakte ABF's medlemsrådgivning.

Læs mere på:

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



NETTOPRISINDEKS

HVERT ÅR I NOVEMBER offentliggør Danmarks Statistik deres nettoprisindeks for oktober. Det er netop indekset for oktober måned i det senest afsluttede regnskabsår, der skal bruges til indeksering af den offentlige ejendomsvurdering.

Eksempelvis kan foreninger, der har kalenderåret som regnskabsår, på den ordinære generalforsamling i 2025 vedtage en andelsværdi

med en værdiansættelse af ejendommen, der er nettoprisindekseret efter indekset for oktober 2024.

På hjemmesiden finder i ABF's prisudviklingsindeks for perioden 2012-2024.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk (nyhed 13. november)

RYKKERGEBYR

FORENINGER, DER HAR ABF'S STANDARDVEDTÆGTER, kan opkræve et rykkergebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

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

I 2025 er rykkergebyret på 329 kr.

Gebyret følger i øvrigt det skyldige beløb og ikke antallet af rykkere.

I kan læse mere om proces, jura og det med småt på ABF's hjemmeside.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk (nyhed 2. januar)

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

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



VINDUNOR

FÅ EN FORENINGSHJEMMESIDE

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



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

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

abf

ÆGTE GRØNT ER PROLINE BLÅ

Proline group er markedsleder inden for kloak og rørreovering 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.

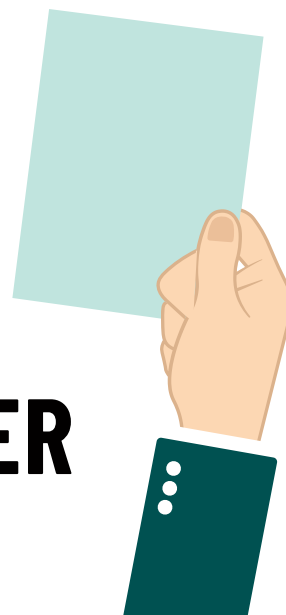
PROLINE
GROUP

Lunikvej 24D, 2670 Greve
Telefon +45 63 61 85 45 www.proline-group.dk
- DIN EKSPERT I RØRREOVERING!

HVORDAN ER DET LIGE MED ...

VALG AF NYE BESTYRELSESMEDLEMMER

På årets generalforsamling kan det være en udfordring at få nye kræfter ind i bestyrelsen.



? Hvem kan vælges til bestyrelsen?

! Det afhænger af foreningens vedtægter, hvem der kan vælges. Har foreningen § 26, stk. 5 i ABF's standardvedtægter, kan som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Der kan dog kun vælges én fra hver husstand, og kun en person, der bebor boligen.

? Hvad gør man, hvis det er svært at tiltrække nye bestyrelsesmedlemmer?

I medlemsrådgivningen anbefaler vi, at man gør sit forarbejde godt, dvs. tager en snak på forhånd med de personer, der kunne tænkes at påtage sig en bestyrelsespost. Her er det vigtigt at få kommunikeret, at bestyrelsen har ansvaret i fællesskab, og at opgaverne fordeles på en rimelig måde. Foreningen bør også tegne en bestyrelsesansvarsforsikring for at passe på sine bestyrelsesmedlemmer.

? Hvad kan andelshaverne gøre for at sikre, at der er nogen, der gerne vil påtage sig bestyrelsesarbejdet?

! Alle beboerne i foreningen har et ansvar for, at der er et godt arbejdsmiljø for bestyrelsen. Det er for

foreningens fælles bedste, at bestyrelsesarbejdet skal løftes, og her bør beboerne huske, at bestyrelsesmedlemmerne hverken er viceværter eller åbne for henvendelser døgnet rundt. Det er også vigtigt at huske den gode tone, selvom man ikke altid behøver at være enige.

? Hvad gør foreningen, hvis ingen stiller op til bestyrelsen på generalforsamlingen?

! Generalforsamlingen må beslutte at indkalde til en ny generalforsamling. Lykkes det heller ikke anden eller tredje gang, er der ingen, der har fået mandat til at tage sig af den daglige ledelse af foreningen. Rent praktisk betyder det, at den eneste beslutningstager i foreningen er generalforsamlingen, som vil skulle træffe selv de mindste beslutninger, indtil en bestyrelse er valgt. En professionel administrator kan mod betaling løfte mange opgaver for foreningen, men ikke træffe beslutninger om den daglige ledelse. Det er derfor i alles interesse, at der vælges en bestyrelse.



**Anne
Kristensen**
JURIDISK CHEF



**Karina
Egholm**
ØKONOMISK RÅDGIVER



**Hanne
Pedersen**
JURIST



**Anne Katrine
Andersen**
JURIST



**Jacob
Vilhelmsen**
JURIST



**Karima
Kahouadji**
JURIST



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



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