

abf

NYT

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE

TEMA

Foreningen i bevægelse

FOKUS

Affald

ANDELSLIV

Redder byens fugle

NYE
Digitale
AKTIVITETER



Andelsboliger og infrastruktur

50 nyopførte andelsboliger i Ebeltoft, 12 nyopførte andelsboliger i Rønne og 13 nyopførte andelsboliger i Randers med fokus på fællesskab og samvær.

Jeg glæder mig over, at der så småt er kommet gang i nybyggeriet af private andelsboliger, ikke kun i Københavnsområdet, men i hele Danmark.

Boligøkonomisk Videncenter vurderer, at man fremadrettet ”overvejende ser en nedgang i efterspørgslen efter boliger over 100 m² i mange yderområder, mens der til gengæld er øget efterspørgsel efter boliger under 100 m², og at der også bliver behov for at tænke i boliger med en form for fællesskab.”

Derfor skal ejendomsudviklere også have de mest optimale betingelser for at stikke spaden i jorden og bygge andelsboliger. Lige nu synes jeg, at det virker lidt tilfældigt, hvor der bliver bygget nyt - og hvor mange. Det vil jeg gerne lave om på.

Den nuværende planlov giver mulighed for, at en kommune kan stille krav om en vis procentdel nyopførte almene boliger. Denne del arbejder ABF for at få udvidet, så bestemmelsen omfatter både almene boliger og private andelsboliger.

ABF har derfor afgivet input til den forestående revision af planloven samtidig med, at ABF vil drøfte den fremtidige

”

Lige nu synes jeg, at det virker lidt tilfældigt, hvor der bliver bygget nyt - og hvor mange. Det vil jeg gerne lave om på.

udvikling med interesserede kommuner og med Kommunernes Landsforening.

ABF ønsker at styrke andelsboligsektoren i hele landet, og jeg ser, i den sammenhæng, en rød tråd mellem flere andelsboliger, i hele landet, og regeringens infrastrukturplan ”Danmark fremad” til 160 milliarder kroner.

Indenrigs- og Boligminister Kaare Dybvad Bek forklarer, at aftalen ”skal være med til at sikre, at uanset om du bor i byen eller på landet, så skal du have gode muligheder for komme til og fra dit arbejde eller dine fritidsaktiviteter.”

Ingen af os ønsker at bruge mere transporttid i det daglige end højest nødvendigt. Et stort og bredt boligudbud, som også inkluderer private andelsboliger, i hele landet, vil reducere vores daglige transporttid, som vi i stedet kan veksle til kvalitetstid med familie, venner og naboer. ■



Hans Erik Lund

LANDSFORMAND

abf

Din andel - vores kompetencer

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSBOLIGFORENINGERNES FÆLLESREPRÆSENTATION

NR. 2, MAJ 2021
UDGIVET AF ABFNYS APS

FORSIDE: A/B SKRÅPLANET I VIBY J

FOTO: KIRSTEN ADLER

REDAKTION

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

KONTAKT

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

LAYOUT: ROBERT HAREN

TRYK: OTW DANMARK

ANNONCER:

ABFNYS
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 JULI 2021

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

OPLAG 103.295
MEDLEM AF DANSKE MEDIER





11

Foreningen i bevægelse

NABOHYGGE EFTER CORONAKRISEN / SMÅ FÆLLESSKABER OG FESTER FOR ALLE / UFORMELLE FÆLLESSKABER HAR FUNGERET BEDST / BORDTENNIS, YOGA OG QIGONG I FRUGTLUNDEN / TAKEAWAY, KAFFE OG FÆLLESSANG / NYTTEHAVE GIVER FÆLLESSKAB OG FRISKT GRØNT PÅ BORDET

Tema

Indhold

- 4 AFSKAFFELSE AF DEN OFFENTLIGE VURDERING
- 7 NY AFFALDSBEKENDTGØRELSE
- 11 FORENINGEN I BEVÆGELSE
- 18 DIGITALE AKTIVITETER
- 20 ABF NYT NOTITSER
- 23 KRYDS OG TVÆRS
- 24 LOVE & REGLER
- 27 FORENING REDDER MURSEJLERE

7

Fokus I
AFFALD



27

Andelsliv
BIODIVERSITET I BYEN

18

Medlemsservice
DIGITALE AKTIVITETER



Afskaffelse af den offentlige vurdering

Et politisk flertal har afskaffet den fremtidige offentlige vurdering for andelsboligforeninger. Udvalg skal se på alternative løsninger, og ABF sidder med ved bordet.

Den 23. februar vedtog Folketinget en ændring af *ejendomsvurderingsloven*, som betyder, at der ikke længere bliver udarbejdet offentlige ejendomsvurderinger af andelsboligforeninger.

Foreninger som i dag benytter den offentlige ejendomsvurdering i deres andelsværdiberegning, behøver dog ikke at skulle bruge en valuarvurdering fremover, fordi reglerne i *andelsboligforeningsloven* ikke er ændret.

Reglerne i andelsboligforeningsloven giver fortsat foreninger mulighed for at værdiansætte foreningens ejendom efter enten anskaffelsesprisen, en valuarvurdering eller en offentlig vurdering. Det fremgår af foreningens regnskab, hvilken metode I bruger i din forening.

Den offentlige ejendomsvurdering fra 2012 kan altså stadig bruges i andelsværdiberegningen.

ABF med i udvalg

Et nyt udvalg nedsat af Indenrigs- og boligministeren skal nu se på alternative løsninger for værdiansættelse af foreningsejendom til brug ved andelskroneberegningen.

Derfor er ABF's direktør, Jan Hansen, tilfreds med, at der nu er nedsat et udvalg, der skal komme med løsningsforslag som alternativ til den offentlige vurdering.

ABF opfordrer foreninger, der i dag bruger den offentlige vurdering ved beregning af andelsværdierne, til at vente på udvalgets anbefalinger, inden

man evt. vælger en ny metode, og foreningerne vil fortsat kunne anvende den offentlige vurdering fra 2012.

– Valuarvurderinger kommer med en pris, og de skal fornyes hvert år og vil være en ekstra udgift ift. den offentlige vurdering, som er gratis. Derfor opfordrer ABF foreninger, som bruger den offentlige vurdering til at afvente udvalgets arbejde, inden de eventuelt beslutter sig for at få en valuarvurdering, forklarer Jan Hansen.

Udvalget skal afrapportere senest i oktober 2021, så der skabes klarhed for andelsboligforeninger i god tid inden 2023, hvor den nye offentlige vurdering ellers vil være blevet udsendt. ■

ESJENDOMS RENOVERING

Danskerne opfatter grøn omstilling som en forudsætning for fremtidens vækst og velfærd, og bestyrelsen bør gå i gang med at omstille boligforeningen til at tænke/agere bæredygtigt i driften og udviklingen af ejendommen.

Skal vi være boligforeningens fremtidige samarbejdspartner vedrørende driften, vedligeholdelsen og udviklingen af ejendommen, samt ved transformationen af jeres boligforening til en bæredygtig boligforening.

Kontakt os for et uforpligtende møde.

Trio Arkitekter ApS
Sankt Knuds Vej 36 st.
1903 Frederiksberg C

Telefon 33 15 15 20
mail@trioarkitekter.dk
www.trioarkitekter.dk



**TAGRENOVERING FACADERRENOVERING TAGBOLIG BADEVÆRELSESRENOVERING ALTAN TAGTERRASSE VINDUESUDSKIFTNING GÅRD-
RENOVERING TRAPPERRENOVERING ELEVATOR ENERGIRENOVERING LAR VEDLIGEHOLDELSESPÅN BYFORNYELSE ANDELSBOLIGVURDERING
FUGT- OG SKIMMELSVAMPUDBEDRING ENERGIMÆRKNING FALDSTAMMERRENOVERING VAND- OG VARMEINSTALLATIONER GÅRDRENOVERING**

Doors with purpose.

Vil du gerne værne om dit barns musiktalent? Og samtidig bevare et godt naboskab? Så skal du givetvis bare have den rigtige hoveddør til din lejlighed.

Vi fremstillede vores allerførste dør, så den kunne modstå brand. Det var 1942. Siden har hver eneste dør, vi har udviklet, haft et vigtigt formål. At stoppe tyve, støj, brand, giftige

røggasser, træk og mados. At sørge for, at du kan bo og leve trygt, sikkert og godt.

Vores virksomhed har også et tydeligt formål. At hjælpe dig med det, du har brug for for at få den rette hoveddør til din lejlighed. Og at gøre det så enkelt som muligt at skifte den du har.

Læs mere på daloc.dk/trygthjem

Værdi handler ikke bare om penge

Bæredygtige drift- og vedligeholdelsesplaner øger værdien af jeres ejendom – og forbedrer hverdagen nu og her. Vores erfarne rådgivere leverer bæredygtig ingeniørrådgivning med mulighed for DGNB certificering i forbindelse med jeres renoverings- og vedligeholdelsesprojekter.

Kontakt os for at komme godt i gang.

+45 70 20 12 32

kontakt@obh-gruppen.dk

Få håndslag på et trygt samarbejde om **renovering og udvikling** af jeres ejendom...



Slip for ansvaret og få tryghed i hele processen med vedligeholdelse, renovering og udvikling af jeres ejendom.

Solide og gennemprøvede løsninger er grundlaget for, at I kommer sikkert i mål med et resultat af høj kvalitet til aftalt tid og budget.

Få hjælp i jeres andelsboligforening med:

- **Bygningsrenovering**
- **Vedligeholdelsesplan**
- **Energioptimering**
- **VVS-installationer**
- **Altaner – nye og renoveringer**
- **Skybrudssikring**

Gaihede
ingeniører & arkitekter

KOMMUNER FÅR UDSÆTTELSE FOR AFFALDSSORTERING

1. juli går det løs med skraldesorteringen, når regeringens affaldsaftale skal føres ud i livet. Flere kommuner har dog fået udsættelse til 2023, så måske har du god tid.



A/B Vænget i Tilst har prioriteret at få nedgravet dele af deres affaldssortering. Fra venstre er det Frederik, Henrik og Evald.



Chipsposer sorteres i restaffald, ketchupbøtter sorteres i plastaffald og bananskraller sorteres i madaffald. Fra 1. juli skal alle landets andelsboligstande, sammen med resten af Danmark, vænne sig til at sortere husholdningsaffald i 10 forskellige fraktioner.

Formålet er at bidrage til Danmarks reduktion af CO₂-udledning, som skal være reduceret med 70% i 2030, og affaldssektoren står for ca. 6% af landets samlede CO₂-udledning.

Landets 98 kommuner har ansvaret for, at alle borgere får adgang til containere, tømning og information om processen i forbindelse med affaldsplanen.

Nogle kommuner er allerede langt fremme i forberedelserne til 1. juli, mens andre kommuner halter bagefter. En undersøgelse foretaget af Kommunernes Landsforening (KL) viser, at næsten 80% af landets kommuner ikke bliver klar til 1. juli. 73 kommuner har søgt om dispensation hos Miljøstyrelsen til at udskyde datoen for, hvornår de går

i gang, hvilket der er politiske opbakning til blandt de partier, som står bag affaldsaftalen.

København er klar

10 fraktioner vil hos nogle af ABF's medlemmer kræve fysiske ændringer af eksisterende løsninger.

ABFnyt har lavet en rundringning til en række kommuner for at høre, hvordan den nye aftale skal føres ud i livet, og meldingen er den samme, uanset om kommunen bliver klar til 1. juli eller senere: "Vi vil meget gerne i dialog med borgerne om at finde de bedste lokale løsninger."

Landets største kommune, Københavns Kommune, forventer at blive klar til udrulning til sommer. Her oplyser Teknik- og Miljøforvaltningen, at københavnerne allerede i dag sorterer i otte fraktioner, så det er kun tekstil, som kommer i 2022 og karton, som kommunen forventer at blive klar med til 1. juli.

Københavns Kommune planlægger at placere 750 offentligt tilgængelige sorteringspunkter i kommunen, som supplement til boligforeningers eksisterende løsninger, og forvaltningen fortæller, at man som boligforening er meget velkommen til at tage kontakt til "Affald og Ressourcer" i Københavns Kommune, hvis din andelsboligforening har særlige ønsker til placering af beholdere.

Det er i øvrigt forskelligt fra kommune til kommune, om man skal rette henvendelse direkte til kommunen eller til kommunens affaldsselskab, hvis man ønsker særlige løsninger til en bestemt ejendom.

Dialog er vejen frem

En af de kommuner, som til gengæld ikke bliver klar til 1. juli, er Aarhus

Kommune, som er bundet af sine nuværende kontrakter frem til 2023.

Gitte Tholstrup Kaalby er Funktionsleder hos AffaldVarme Aarhus, som står for affaldssorteringen i Aarhus Kommune. Hun fortæller, at der er et samarbejde om det kommende affaldssystem imellem Aarhus Kommune, Odder Kommune, Favrskov Kommune, Norddjurs Kommune, Skanderborg Kommune og Syddjurs Kommune:

– Borgere i disse kommuner vil opleve de samme affaldssystemer på tværs af kommunegrænser. Konkret i forhold til Aarhus Kommune vil der være mulighed for eksempelvis at lave en puljeordning med naboejendomme, hvor man går sammen om at have fælles containere fx for at spare plads. Vi vil også gerne supplere det, som folk allerede har i dag, forklarer Gitte Tholstrup Kaalby.

Skrald i jorden

I dag findes der tre løsningsmodeller til sortering af affald; individuelle løsninger ved hver bolig, fællesløsninger over jorden og nedgravede løsninger.

En af de andelsboligforeninger, som har en nedgravet løsning er A/B Vænget i Tilst, som ligger i Aarhus Kommune.

Foreningen tæller 21 andele, og her fik man for nogle år siden gravet dele af foreningens affaldscontainere ned i jorden, fortæller formand Henrik Broch:

– Vi synes ikke, at affaldscontaine-

re er pæne, så vi fik gravet containere til pap, papir og almindeligt husholdningsaffald ned. Containere til metal, plast og glas er placeret over jorden. Containere under jorden er dyrere i tømning, men det er prisen værd for at have et pænt udeområde, og vi håber at kunne fortsætte med den løsning fremover, fortæller den jyske formand.

Foreningen betaler årligt ca. 30.000 kr. for tømning af alle foreningens containere, og med seks fraktioner i hverdagen, er den jyske forening allerede klædt godt på til den nye aftale.

ABF bakker op

I ABF er man godt klar over, at det ikke er alle andelsboligforeninger, som i dag sorterer i flere fraktioner, og for nogle foreninger vil det kræve både ændrede skraldevaner og måske nye placeringer af affaldscontainere.

Alligevel ser ABF's direktør Jan Hansen det nye affaldsinitiativ som et vigtigt skridt på vejen til en mere grøn andelsboligsektor, fortæller han:

– Andelsboligsektoren skal selvfølgelig også bidrage til den grønne omstilling, og det gælder både med energirenoveringer, forbrug og affald. Vi har haft enkelte henvendelser fra bekymrede medlemsforeninger, som er i tvivl om, hvad ordningen betyder for lige præcis deres forening. Derfor er jeg også glad for, at der ude i kommunerne er stor velvillighed til at tage en god og konstruktiv dialog om at finde lokale løsninger, siger Jan Hansen. ■

Affaldssortering

- 1. juli træder en affaldsbekendtgørelse i kraft, hvor alle landets boligejere, herunder også private andelsboligforeninger, skal sortere husholdningsaffald i 10 fraktioner (materialer).
- Fraktionerne er: mad-, papir-, pap-, metal-, glas-, plast-, tekstilaffald samt drikke- og fødevarerkartoner, restaffald og farligt affald. Tekstil er dog udskudt til 2022.
- Formålet er at bidrage til Danmarks reduktion af CO₂-udledning, som skal være reduceret med 70% i 2030. Affaldssektoren står for ca. 6% af landets samlede CO₂-udledning.
- Kommunerne har ansvaret for at levere beholdere og tømning. En del af landets kommuner har dog fået udsættelse til 2023. Du skal kontakte din kommune for nærmere information.
- Prisstigninger varierer fra kommune til kommune og flere steder er ugetømninger afløst af tømning hver 14. dag eller sjældnere.
- Download app'en Affaldsportal, hvor du kan tjekke hvilke fraktioner dit affald hører til og hvornår du får tømt affald.
- Københavns Kommune udleverer fx bioposer og en køkkenkurv.

► **Læs aftalen på:** 

WWW.REGERINGEN.DK

Nøglen til regnskabet

– for andelsbolig- og ejerforeninger

Vi er specialister i revision, regnskabsudarbejdelse og rådgivning for andelsbolig- og ejerforeninger mv. Vi har en tæt kontakt til administratorer, advokater, penge- og realkreditinstitutter til gavn for vore kunder. Derfor har mere end 500 af landets andelsbolig- og ejerforeninger mv. valgt os som revisor for netop deres forening.



Jørn Munch, Statsautoriseret revisor
Direkte: +45 41 96 58 63 · E-mail: jmu@redmark.dk

Redmark
VI STÅR TIL REGNSKAB

Dirch Passers Allé 76 · 2000 Frederiksberg · Tlf. +45 39 16 36 36 **København | Aarhus | Aalborg** redmark.dk



- Energimærkning og energirådgivning
- Drift- & vedligeholdelsesplan (D&V)
- Tilsyn med byggeri/renovering
- Tilstandsrapport, El-tjek



Lever energimærket op til de nye krav for en valuarvurdering?
Har jeres forening overblik over vedligehold af ejendommen?

Botjek udarbejder D&V, som omfatter en plan for vedligeholdelsesarbejder for ejendommen. Vi laver også energimærkningsrapporter og rådgiver om tiltag der kan forbedre karakteren for energimærket.

Kontakt: tlf. 35 35 01 65 – mail 2200@botjek.dk

Botjek Center Øst, Kbh. og Sjælland



FIND JERES NYE ADMINISTRATOR



Ageras er Danmarks største formidler inden for ejendomsadministration.

Få 3 tilbud på ejendomsadministratorer, der alle vil give dig og din forening deres bedste tilbud og pris. Vi matcher jer på baggrund af jeres ønsker til fx lokalitet, pris, kompetencer og meget mere.

Det er helt **GRATIS** og uforpligtende.

Du får disse fordele

- Spar din forening penge gennem en lavere ydelse.
- Spar tid - vi finder en ejendomsadministrator til jer.
- Få jeres rette match iblandt erfarne eksperter.



RING TIL OS PÅ: 77 34 80 81
ELLER GÅ IND PÅ: www.ageras.dk/abf

SÆRTILBUD TIL ABF's MEDLEMMER

Rubæk forhandler alt det boligforeninger har brug for i den daglige drift. Altid med sikkerhed, godt design, høj kvalitet og god økonomi for øje.

Fx:

- Nedgravede affaldssystemer
- Containerskabe/skjulere
- Borde-bænke sæt i vedligeholdelsesfri genbrugsplast
- Affaldsbeholdere med brandsikring
- Affalds sorteringssystemer indendørs/udendørs
- Askebægre
- Hunde miljøboks

Kontakt os for yderligere information eller book et gratis og uforpligtende konsulentbesøg, så finder vi sammen den rette løsning til lige netop jeres andelsforening - eller aftal besøg i vores store showroom i Stenløse.

Tel: 47 17 28 00 - info@rubæk.dk



Nem sortering Rubæk affaldssystemer

Nedenstående tilbud er baseret på samlet køb for boligforeningen - dvs. en samlet bestilling og levering. Faktura sendes til boligforeningen. Tilbudet gælder til og med 30. juni 2021.

Pakke 1: BASIS KØKKEN



Mål	DxBxH 275x190x315
Volume	2x12 liter + 1x7 liter
Farve	Grå
Materiale	Polypropen

Enkelt og bekvem sortering, uden at montere de store beholdere.

Følgende leveres:

- 2 stk. beholdere 12 liter
- 1 stk. beholder 7 liter med låg
- 3 stk. greb

Vare nr 85-1503

KR. **295,-**

excl. moms og fragt

Pakke 2: GULV KØKKEN



Mål	DxBxH 385x275x360
Volume	2x12 liter
Farve	Grå
Materiale	Polypropen

Kildesortering til gulvmontering.

Følgende leveres:

- 2 stk. beholdere 12 liter
- 2 stk. greb
- Udtræksskinne

Vare nr. 85-81275

KR. **295,-**

excl. moms og fragt

Pakke 3: TRIPPEL KØKKEN



Mål	DxBxH 385x275x360
Volume	2x12 liter + 1x7 liter
Farve	Grå
Materiale	Polypropen

Kildesortering til gulvmontering.

Følgende leveres:

- 2 stk. beholdere 12 liter
- 1 stk. beholder 7 liter med låg
- 3 stk. greb
- Udtræksskinne

Vare nr. 85-81279

KR. **320,-**

excl. moms og fragt

Pakke 4: VÆG KØKKEN



Mål	DxBxH 440x290x310
Volume	2x10 liter + 1x6 liter
Farve	Grå
Materiale	Polypropen

Kildesortering til vægmontering.

Følgende leveres:

- 2 stk. 10-liters beholder
- 1 stk. 6-liters beholder med låg
- 3 stk. greb
- Udtræksskinne

Vare nr. 63-6154550

KR. **320,-**

excl. moms og fragt

FORENINGEN I BEVÆGELSE

ABFnyt kigger nærmere på, hvordan I kan kickstarte fællesaktiviteterne i foreningen, når Danmark åbner op igen. Vi snakker med en fremtidsforsker og en adfærdsforsker, som hver giver deres bud på, hvilke aktiviteter, som vil hitte i den kommende sommer, og hvordan foreningen i fællesskab kan gå fra isolation til socialt samvær.

Undervejs besøger vi en række foreninger med coronavenlige aktiviteter, som kan udføres med respekt for diverse restriktioner.

Nabohygge efter coronakrisen

Coronakrisen har lagt låg på sociale aktiviteter i andelsboligforeningerne, men så snart muligheden kommer, bliver alt stort set, som det plejer. Vi hunger nemlig efter socialt samvær, lyder det fra to eksperter i adfærd og tendenser.

Mange foreninger har måtte lukke helt ned for officielle aktiviteter. I stedet for har de måttet ty til små uformelle møder, som fx fællessang ved flagstangen eller en kop kaffe med kage ude i den friske luft.

Og generelt har vi været gode til at ændre vores adfærd på meget kort tid, forklarer Pelle Guldborg Hansen, der er adfærdsforsker på RUC. Han er ekspert i, hvordan mennesker rent faktisk opfører sig i forskellige situationer:

– Vi har jo levet et ret kedeligt liv det sidste års tid. Vi sidder derhjemme, ser en masse fjernsyn og spiser en masse slik – og prøver så at klemme noget socialt ind, hvor det er muligt. Det har vi faktisk været gode til at acceptere,

fordi vi mennesker er enormt tilpasningsdygtige – ikke fordi vi nødvendigvis har det godt med det psykologisk set, men fordi vi er nødt til det.

Men fordi mennesket samtidig er et socialt væsen, har vi under coronanedlukningerne gjort rigtig meget for at skabe og holde fast i et socialt liv – også selvom det har måtte fungere på helt andre præmisser. Derfor har vi kastet os ud i nye sociale aktiviteter, fortæller fremtidsforsker Anne Skare Nielsen fra virksomheden Universal Futurist:

– Fællessang blev jo fx pludselig et stort hit. Der gik jo ikke fem minutter, før de ekstroverte hang på væggene og ville synge eller lave fitness ud af

vinduerne. Vi skulle også besøge de gamle, og ingen skulle føle sig ensomme. Vi blev meget bevidste om den slags ting.

Vi vender hurtigt tilbage

Generelt har vi danskere – både i og udenfor andelsboligforeningerne – forsøgt at skabe meningsfulde aktiviteter. Og der har været debat om, hvorvidt alting vil blive forandret på sigt, og om vores sociale liv vil være helt anderledes – også efter coronakrisen.

Men det er der ikke noget, der tyder på, mener Pelle Guldborg Hansen:

– Der går fjorten dage, så bliver de tidligere aktiviteter naturlige igen. Vi vender tilbage til det, vi plejede at lave. Er der fx et fællesområde, hvor man

plejer at grille, så rykker man straks tilbage hertil, så snart det kan lade sig gøre. Og gad man fx ikke synge fællessang før, så gør man det heller ikke bagefter. Så hellere gøre det, man føler sig tryk ved, siger han.

Dermed ikke sagt, at vi ikke har taget nye aktiviteter til os under corona, som vi kan se meningen i at fortsætte med – men det kræver, at vi virkelig kan se det smarte i det, mener adfærdsforskeren:

– Det gælder fx sådan noget som onlinemøder, hvor vi har opdaget, at vi kan spare en masse tid. Men det kræver, at vi opdager, at det faktisk er en smartere løsning – ellers vender vi lynhurtigt tilbage til det, vi plejer. Og



når det først bliver muligt at spille fodbold eller gå på café, så går det hurtigt, siger Pelle Guldborg Hansen.

Nære fællesskaber hitter

Under coronanedlukningen har vi været ekstremt opmærksomme på det sociale og at sætte sociale aktiviteter i søen. Vi har samtidig været gode til at dyrke de fællesskaber, der er helt tæt på, siger Anne Skare Nielsen:

– Vi er blevet ekstra opmærksomme på vores naboer – og på om de nu var ensomme. Meget af dette har været ekstremt positivt, men spørgsmålet er selvfølgelig, om vi kan formå at holde fast i det helt nære, når alting igen bliver muligt.

Men det er der nu en vis sandsynlighed for, mener fremtidsforskeren:

– Det lokale er en kæmpe trend i de her år, og her passer andelsboligforeningerne perfekt ind. Her kan vi dyrke de nære fællesskaber.

Det kræver dog, at vi har noget at mødes naturligt om – for de lidt forcerede sociale aktiviteter kommer vi næppe til at holde fast i.

– Alting bliver jo ikke muligt lige med det samme, så derfor vil vi holde fast i det lokale og det intime. Og så skal vi have noget at mødes naturligt om – fx en fælles have, et cykelværksted eller en fælles interesse. For det er her, fællesskaberne for

alvor opstår, siger Anne Skare Nielsen.

Vi skal have noget at skændes om

Generelt er det ifølge Anne Skare Nielsen vigtigt – corona eller ej – at have de her forpligtende fællesskaber, hvor man får et tæt forhold til hinanden. Og det er noget, som andelsboligforeningerne kan udgøre perfekte rammer for, hvis det lykkes at skabe et sådan uforceret, naturligt fællesskab:

– Hvis vi har stærke forpligtende fællesskaber, så bliver det også nemmere at håndtere konflikter. Og det er noget, vi faktisk er blevet bedre til under corona – at skabe fællesskaber, hvor vi gerne giver mere, end vi får. For kender vi hinanden godt, så er det også nemmere at tale om de ting, der er svære, siger hun.

Her nævner hun et eksempel fra sit eget liv.

– Min mand og jeg har en båd sammen med et par gode venner. Det er der mange, der har advaret os imod, fordi den slags kan få os til at blive uvenner. Men det er jo netop pointen – at vi her har noget, som vi har et forpligtende fællesskab om. For kan vi skændes om båden, så kan vi også skændes om de vigtigere ting i livet. Og det er helt vildt vigtigt – både i venskaber og i andelsboligforeninger. ■



SPECIALISERET RÅDGIVNING GENNEM 30 ÅR

Digitale drifts- og vedligeholdelsesplaner

Facaderenovering

Tagudskiftning

Vinduesudskiftning

Altaner

Trapperenovering

Byfornyelse

Tagterasser

Tagboliger

Gårdprojekter



Plan1 Cobblestone Architects
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal
2500 Valby
Telefon: 70 22 77 15
www.plan1.dk
kontakt@plan1.dk

Vi rådgiver og hjælper andelsforeninger med drift og vedligehold, renovering og forbedringer.

Planlægning, langsigtet budgettering og sikker gennemførelse af projekter.

Ring eller skriv - vi tager gerne et møde for at se om vi kan hjælpe jeres forening.



**LARSENS
TEGNSTUE**

Sankt Hans Gade 24E, St. 2200 Kbh. N
t: 3538 1165 m: ll@larsens-tegnstue.dk
www.larsens-tegnstue.dk

Små fællesskaber og fester for alle

Hos A/B Hellebækgård i København har man fokus på at skabe rum for små fællesskaber. Her er bl.a. kaninlaug, cykelværksted og bryggestyr, som folk kan mødes om.



At skabe et godt, solidt fællesskab handler både om at mødes hele foreningen og lave rum for små fællesskaber, hvor folk kan mødes om særlige interesser. Sådan er tankegangen hos A/B Hellebækgård, der med 190 lejligheder i en karré på Nørrebro i København danner rammen om dagligdagen for en mangfoldig flok af andelshavere.

Fester for alle – og små fællesskaber

Rammen om fællesskaber udgøres både af store fælles aktiviteter og en masse muligheder for at kunne mødes i mindre enheder og dyrke særlige interesser.

– Vi har udvidet den årlige sommerfest, så der også er børneleg og limbo-konkurrence, ligesom vi til fastelavn gør en dyd ud af, at alle – såvel børn som voksne – er udklædte. Vi holder også Halloween og juletræstænding, siger Christina Terry, der de sidste 14 år har været formand for foreningen.

Derudover fokuserer man hos A/B Hellebækgård aktivt på at skabe muligheder for de små intime fællesskaber.

– Vi har fx et kaninpasserlaug, hvor folk kan mødes om at passe og klappe vores kaniner. Vi har et tømrerværksted og et cykelværksted, hvor folk kan mødes. Vi har også et udekøkken, hvor folk ofte lægger grøntsager fra deres kolonihaver til fri afhentning. Og vi har indkøbt udstyr til ølbrygning, hvor nogle stykker i foreningen har lavet et ølbryggerlaug, forklarer formanden videre.

Små aktiviteter har kørt fint under corona

Under coronaepidemien har de fleste store fællesaktiviteter været aflyst –



Et kaninpasserlaug giver hos A/B Hellebækgård mulighed for, at andelshaverne kan mødes om en fælles aktivitet – og dermed opbygge et fællesskab.

med undtagelse af en sommerfest i et telt i gården, hvor siderne var taget af, og hvor der var begrænsninger på antallet af børn på hoppeborgen.

Men de mange små aktiviteter har kunne fortsætte til stor gavn for fællesskabet.

– Folk har stadig kunne mødes nogle stykker i cykelværkstedet, ligesom fx de små klynger med fælles siddebøbler i gården har været flittigt brugt. Og det har virkelig været glædeligt, at alle de

her små fællesskaber har kunne fortsætte, siger Christina Terry.

Hvordan foråret og sommeren kommer til at se ud, ved Christina Terry endnu ikke. Man har heller ikke kunne holde generalforsamling endnu, men det håber hun bliver muligt til sommer.

– Vores bygning fylder 100 år i år, og så håber vi at kunne holde generalforsamling og sommerfest, hvor vi rigtig kan fejre det, slutter hun. ■



Uformelle fællesskaber har fungeret bedst

Hos A/B Grøndalsvænge er det de små, lokale fællesskaber, der har kunne fungere under coronanedlukningen. Med 1300 beboere har det været umuligt med store fælles arrangementer.

A/B Grøndalsvænge på Frederiksberg er en forening med masser af liv og aktiviteter, blandt andet egen idrætsforening og masser af sociale sideskud.



Hvor nogle andelsboligforeninger er karakteriseret ved intime rammer og et tæt fællesskab, hvor alle kender hinanden, er det anderledes hos A/B Grøndalsvænge på Frederiksberg. Med ca. 1300 beboere og 389 andelshusstande er andelsboligforeningen nærmest sin egen by, hvor nogle kender hinanden godt, mens man aldrig kender alle i foreningen.

Og det påvirker fællesskabet, forklarer formand for A/B Grøndalsvænge, Bjarne Jepsen:

– Vi har mange små enklaver i foreningen med stærke naboskaber, lidt afhængigt af, hvor man bor. Så nogle steder er man meget tætte og besøger hinanden og socialiserer – men ikke alle steder, og slet ikke med alle i foreningen. Det er ikke muligt.

Decentrale aktiviteter

Det er da også de tætte, uformelle

fællesskaber, som har haft det bedst under coronanedlukningen, slår formanden fast.

– Fra foreningens side gik det fra hundrede til nul med det samme. Vi plejer at stå for nogle store arrangementer, som simpelthen ikke kunne lade sig gøre at afholde, når vi er så mange. Men så begyndte vi i stedet på decentralt plan at lave små fællesarrangementer ude i forskellige enklaver. I mit område mødtes vi for eksempel på vejen på behørig afstand og sang, da alt det med fællessang og Phillip Faber var på sit højeste. Vi mødtes over hækken og den slags. Men alt det officielle har været lukket ned, og vi har fx ikke kunne holde generalforsamling, siger Bjarne Jepsen.

Billard med afstand

En særlig ting ved A/B Grøndalsvænge og den store størrelse er, at man her har sin egen fritidsforening, der egent-

lig er helt uafhængig af selve andelsboligforeningen – men som henvender sig til beboerne her.

– For efterhånden mange år siden var der en gruppe andelshavere, der stiftede en fritidsforening med det formål at facilitere forskellige former for idræt til andelshaverne. Det betyder, at man pt. blandt andet tilbyder badminton, bordtennis, madhold, ligesom det er fritidsforeningen, der står for at udleje andelsboligforeningens fælleshuse, forklarer Bjarne Jepsen.

Ligesom de andre større aktiviteter har fritidsforeningens aktiviteter dog generelt ligget stille i lang tid. Men her i løbet af foråret forventer Bjarne Jepsen, at der så småt begynder at komme gang i idrætsaktiviteterne igen.

– Små aktiviteter som fx billard, er nok noget af det, der kommer først i gang igen – ligesom de mange mikroaktiviteter som fx madklubber og lignende, siger Bjarne Jepsen. ■

Bordtennis, yoga og qigong i frugtlunden

Når coronarestriktionerne tillader det, flyver bordtennisbolde over bordet i fælleslokalet i A/B Kildegårdsparken I i Odense, ligesom formanden holder yogaklasser.



Yoga giver andelshaverne i A/B Kildegårdsparken I noget aktivt at mødes om. Her styrer Marianne Peter slagets gang.



Hos A/B Kildegårdsparken I i Odense er der for det meste godt gang i aktiviteterne. Her er syaftener, whisky-smagninger og fællesspisninger, ligesom foreningen afholder klubaftener og sommerfester.

Og det er bestemt heller ikke kun stillesiddende aktiviteter, som foreningen har gang i, når coronarestriktioner og forsamlingsbegrænsninger ellers tillader det. For bevægelse fylder rigtigt meget i foreningen, som består af 34 rækkehuse, bygget i 1980'erne og har en beboersammensætning med en relativt høj gennemsnitsalder.

– Vi har rigtigt mange fysiske aktiviteter, hvor vi får gang i kroppen. I løbet af vinterhalvåret plejer jeg for eksempel at arrangere yoga en gang om ugen i

fælleshuset, hvor der også kan være godt gang i både bordtennisbord og dartskeive – og her hjælper det på engagement og deltagelse, at vi på det seneste har haft en vis udskiftning i beboersammensætningen, så vi har fået flere yngre andelshavere ind, fortæller Marianne Peter, der er formand for foreningen.

Ikke kun bestyrelsens initiativer

Coronanedlukningen har naturligvis betydet et fald i mængden af sociale aktiviteter A/B Kildegårdsparken I, hvor fællesspisning, sommerfest og yogaklasser desværre ikke har været muligt. Men alting har heldigvis ikke stået stille.

– Vores udendørs petanque-bane har været flittigt brugt i sommerperioden to gange om ugen. Samtidig har vi hejst

flaget hver lørdag klokken 10, ligesom vi af og til har mødtes nogle stykker ved flagstangen til fællessang. Og vi har mødtes om at beskære træerne i vores lille frugtlund – hvor vi så sluttede af med brunsviger og kaffe to go, siger Marianne Peter.

For Marianne Peter og resten af foreningen i Odense er det vigtigt, at alle kan tage initiativ og byde ind med aktiviteter. Det er det, der holder gang i foreningens sociale liv.

Og gode ideer er der masser af, slår Marianne Peter fast – blandt andet til alternativ brug af frugtlunden, som jo netop er blevet beskåret:

– En af beboerne planlægger at lave qigong, kinesisk meditation, i frugtlunden, hvor man kan mødes med behørig afstand. Det ser vi meget frem til. ■





Vin, kage og masser af hygge holder gang i fællesskabet hos A/B Skråplanet i Aarhus. Selv under corona har andelshaverne holdt kontakt til spontan kagespisning, organiseret gennem en app.

Takeaway, kaffe og fællessang

Hos A/B Skråplanet har der været gang i foreningens aktiviteter under coronanedlukningen, som blandt andet bliver koordineret på en fælles app.



Elsker man fællesskab er A/B Skråplanet ved Aarhus det perfekte sted at bo. Det mener i hvert fald Per Westersø, der er formand for foreningen med tyve huse.

– Vi har blandt andet ofte fællesspisning, hvor der gerne stemples tredive beboere ind hver gang. Vi har besøgt hinandens arbejdspladser, taget på højskoleweekend sammen og sågar rejst til Andalusien med halvdelen af foreningens voksne et år. Og så holder vi gerne kulturarrangementer, hvor vi fx afholder koncerter i fælleshuset, ligesom vi har haft kunstneren Hans Krull til at holde fernisering i vores fælleshus, fortæller Per Westersø.

Stormer ud når der er kaffe

I en forening med så mange arrangementer, kunne man forestille sig, at en coronanedlukning ville lukke ned

for alle aktiviteter. Men sådan har det ikke været i A/B Skråplanet.

– Vi har været gode til flytte mange aktiviteter udendørs. Vi har blandt andet haft sat et stort telt op uden sider i, som virkelig har været med til at holde sammen på det hele. Og så har vi lavet vores fællesspisninger som takeaway i stedet. Det har fungeret helt fint, siger han.

Dertil kommer, at folk har grebet de små initiativer og har været gode til at sætte gang i små ting i hverdagen.

– I en lang periode sidste forår mødtes vi til fællessang ved flagstangen, ligesom vi har inviteret til fredagsøl udendørs – med afstand selvfølgelig. Og så er folk gode til at invitere på kaffe og kage udenfor – og det er altså populært i en tid, hvor man ellers sidder 5-6 timer om dagen bag en skærm. Er der en nabo, der melder om boller og kaffe, så storm-

er jeg i hvert fald ud, fortæller Per Westersø.

App gør det spontane nemt

Selvom det sociale har været godt i gang, glæder Per Westersø sig til, at fællesspisninger og kulturarrangementerne atter kan komme i gang igen. Men han glæder sig over de mange små initiativer, der er sat i søen, og som ofte fungerer helt spontant.

Det har blandt andet kunne lade sig gøre takket være en app, som foreningen har taget i brug, og har været en stor og positiv forandring.

– Når nogen fx slår op, at der er kaffe og kage, så ryger det straks ud til alle husene. Det gør det nemmere at følge med, og man behøves ikke at skulle tjekke den fysiske opslagstavle hele tiden, siger formanden. ■

Nyttehave giver fællesskab og friskt grønt på bordet

Hos A/B Thorshammer i Skive har nyttehaven kørt ufortrødent videre til glæde og gavn for både grøntsagselskere og for det fællesskab, haven skaber helt af sig selv.



I nyttehaven opstår der et naturligt fællesskab om det at få grøntsager på bordet - også når de ikke kan bruges til fællesspisning, for alle andelshavere kan bruge frit af grøntsagerne.



For de 19 andelsboliger med fælleshus, atriumgård og et tæt fællesskab i A/B Thorshammer i Skive,

plejer fællesspisningen fire gange om ugen at være en central del af hverdagen.

– Så skiftes man til at lave mad til alle dem, der vil være med. Men det har vi jo desværre ikke kunne gøre her under corona, og det har været rigtig træls, fortæller andelshaver Else Marie Kirk.

Naturligt fællesskab i nyttehaven

Så selvom fællesspisningerne har ligget stille, har nyttehaven det ikke. Her har grøntsagsgruppen trods nedlukninger og afstandskrav nemlig kunne

dyrke haven, og samtidig nyde godt af det fællesskab, der helt naturligt opstår omkring den.

– Det er en rimelig stor have med kartofler, løg, gulerødder, porrer, salat og alt muligt. Og den har vi kørt siden '86, da andelsboligforeningen startede op. Vi starter med at mødes hvert år i marts, og så snakker vi om, hvad der skal være i haven. Det kræver lidt planlægning, for man kan jo ikke sætte porrer, samtidig med, at man sætter kartofler, siger Else Marie Kirk.

Og en stor fordel ved nyttehaven – og de andre arbejdsgrupper i A/B Thorshammer som fx hønsehuset eller reparatør-gruppen – er, at man her mødes naturligt om noget.

Fællesskabet er ikke noget, der bliver forceret, men derimod noget, som opstår naturligt, fordi man har et formål med det, man laver. Og så er det en aktivitet, som kan være et socialt omdrejningspunkt og dyrkes med passende afstand, uanset gældende restriktioner.

– Man har sine forskellige opgaver i haven, som man sådan set ordner, når det passer én bedst. Men så møder man ofte nogle af de andre derude, og så går man og snakker og hygger om haven. Og så opstår der helt naturligt et fællesskab omkring afgrøderne, forklarer Else Marie Kirk. ■



DIGITALE AKTIVITETER

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

SALG

Det gode byggeprojekt

Byggesagen kan være et millionprojekt, og er uden tvivl en af de mest udfordrende opgaver for foreningens bestyrelse.

Indhold:

- Hvem er parterne i byggesagen, og hvad er deres roller?
- Hvordan udarbejdes beslutningsgrundlaget til generalforsamlingen?
- Hvad er foreningens behov for rådgivning og forsikring?
- Hvilke faser er der i byggeriet – fra den indledende drøftelse i foreningen til byggeriets aflevering?

Kurset giver også et overordnet overblik over aftaledokumenterne, der danner grundlag for aftalen med både den tekniske rådgiver og entreprenøren.

Dato og tid: 11. maj 2021, kl. 15-17

Pris: 135,- kr.

Underviser: Jurist fra ABF

Målgruppe: Etagebyggeri og et plans byggeri i hele landet

LEDELSE

Håndtér konflikten

Alle andelsboligforeninger oplever fra tid til anden konflikter. Det er helt almindeligt, og heldigvis finder langt de fleste konflikter en løsning.

Kurset sigter på at skabe større klarhed over, hvad konfliktens 'land-kort' består af, så det bliver nemmere at forstå hvad der sker i en konflikt, og at give inspiration til, hvordan man kan navigere i konflikten.

Indhold:

- Hvad er en konflikt, og hvilke typer af konflikter kan man støde på i foreningen?
- Hvad er konfliktens anatomi og dynamik?
- Hvordan kan man arbejde med konflikter, og hvilke metoder findes til konflikt håndtering?
- Hvad kan man gøre i foreningen, og hvornår er det en god ide at få professionel hjælp?

Dato og tid: 1. juni 2021, kl. 15-17.30

Pris: 135,- kr.

Underviser: Thomas Rée/Rasmus Grossel

Målgruppe: Etagebyggeri og et plans byggeri i hele landet

LEDELSE

Skyd på juristen

Til dette arrangement har du, som bestyrelsesmedlem, mulighed for at stille spørgsmål til en jurist fra ABF's medlemsrådgivning om alle emner inden for andelsboligområdet.

Indhold:

- Arrangementets indhold afhænger af de spørgsmål, som deltagerne stiller.
- Er du fx usikker på energimærkningsordningen eller på hvilke regler, der gælder for fremleje? Om anmeldelsespligt ved forandringer eller hvem, der kan vælges som dirigent på generalforsamlingen?

Dato og tid: 10. juni 2021, kl. 14.30-15.30

Pris: Gratis

Underviser: Jurist fra ABF

LEDELSE

Mangler i boligen

Andelsboligen skal overdrages, og sælger vil selvfølgelig gerne have fuld pris. Men hvordan skal bestyrelsen egentlig forholde sig, når der er mangler i boligen?

Indhold:

- Gennemgang af boligen – før og efter overdragelsen
- Hvordan håndteres mangler i overdragelsesaftalen
- Køber har opdaget mangler efter overtagelsen – hvad nu?

Der vil være mulighed for at stille spørgsmål undervejs. Underviserens præsentation bliver fremsendt digitalt til deltagerne efter afholdelsen.

Dato og tid: 25. maj 2021, kl. 14.30-15

Pris: Gratis

Underviser: Jurist fra ABF

LEDELSE

Ny i bestyrelsen

Dette kursus er til det nye bestyrelsesmedlem, der gerne vil have et overblik over, hvad rammerne egentlig er for bestyrelsesarbejdet, og hvordan man kommer godt i gang.

Indhold:

- Hvordan skaber I rammerne for bestyrelsens møder?
- Hvilke opgaver skal bestyrelsen tage sig af?
- Hvor langt rækker bestyrelsens mandat?
- Hvad skal bestyrelsen være opmærksom på i kommunikationen med andelshaverne?

Kurset tager udgangspunkt i ABF's standardvedtægter og eksempel på forretningsorden for bestyrelser.

Dato og tid: 8. juni 2021, kl. 16-17

Pris: 95,- kr.

Underviser: Jurist fra ABF

Målgruppe: Etagebyggeri og et plans byggeri i hele landet

BYGGERI

Forandringer i boligen

Andelshaverne vil gerne bygge om og forbedre deres boliger, men glemmer ind i mellem at tænke foreningen ind i projektet.

Indhold:

- Hvad er bestyrelsens rolle, når en andelshaver vil ændre sin bolig?
- Hvor meget må andelshaver selv bestemme, når boligen skal istandsættes?
- Hvem har ansvaret, når andelshaver bygger om – og når boligen er videregivet?
- Hvordan beregnes forbedringsværdien, når boligen skal sælges?

Dato og tid: 16. juni 2021, kl. 14.30-15

Pris: Gratis

Underviser: Jurist fra ABF

Målgruppe: Etagebyggeri og et plans byggeri i hele landet

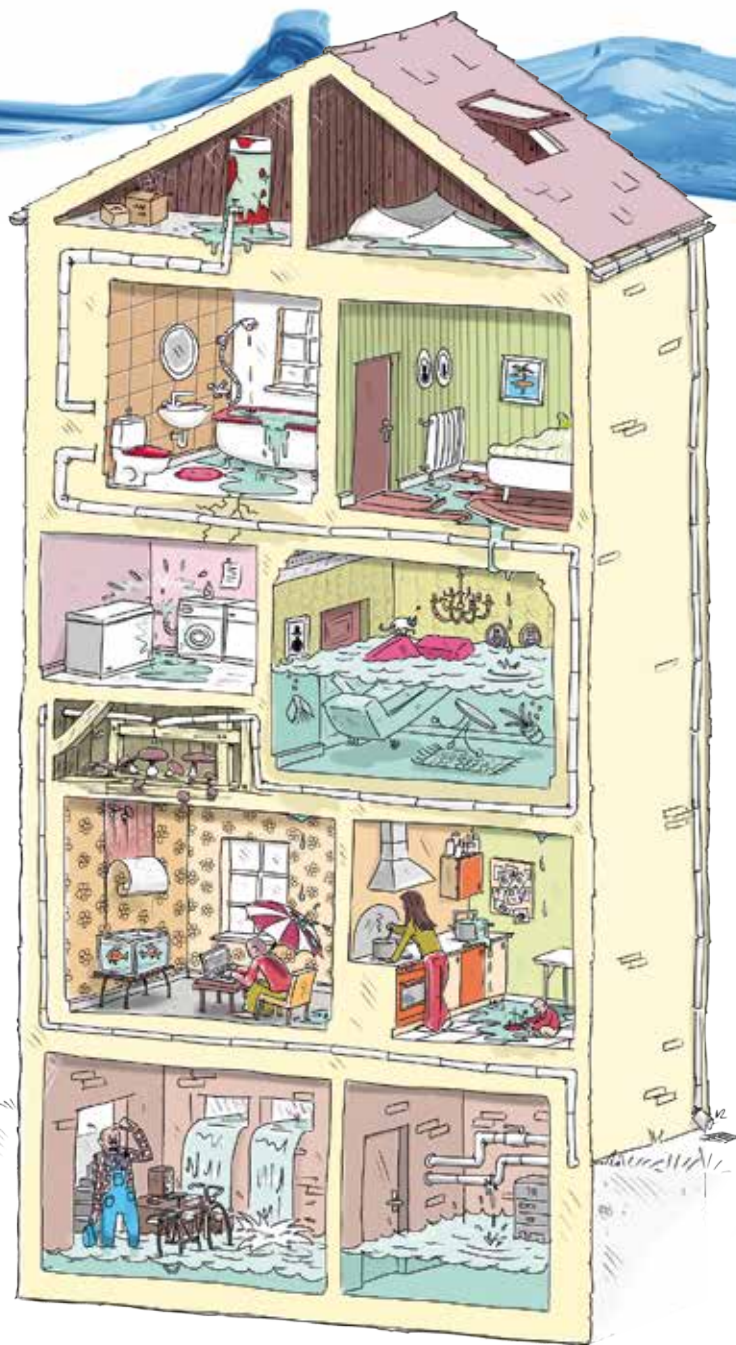
DanTaet læksikring – en vandtæt investering

Dantaet beskytter bygninger mod vandspild og store vandskader og de meget mærkbare følger heraf. Herved mindskes ulemperne for såvel ejer som lejer.

- 😊 Få eller slet ingen skader ved rørbrud og sivninger
- 😊 Fuld overvågning døgnet rundt, året rundt
- 😊 Ejendommens grønne profil styrkes ved mindsket vandspild
- 😊 Reduceret forsikringspræmie og selvrisiko
- 😊 Mulighed for alarmtilslutning og energiregistrering



DanTaet systemer er udviklet i samarbejde med Teknologisk Institut.



Rådgivning om læksikring af bygninger

Vores konsulenter står klar til at foretage en gennemgang af Deres bygninger med henblik på at udarbejde en konkret anbefaling af de mest effektive tiltag til læksikring og overvågning af disse, som kan lægges til grund for en forhandling med Deres forsikringsselskab.

DANTAET a/s

Forsikringer



ABF vil gerne sikre, at foreningerne kan tegne forsikringer på rimelige vilkår. Derfor har ABF indgået en aftale med forsikringsmæglerfirmaet Dahlberg Assurance Agentur, hvor medlemsforeninger kan tegne en bestyrelsesansvars- og besvigelssforsikring på favorable vilkår. Det gælder både i forhold til pris og dækning. ABF genforhandler aftalerne hvert år.

Det er i alle andelshaveres interesse, at de frivillige er ordentligt beskyttet og dækket økonomisk ind, uanset hvilket arbejde de udfører for foreningen. Du må derfor gerne prikke din bestyrelse på skulderen og fortælle dem om ABF's forsikringer.

▶ **Læs mere på:**
WWW.ABF-REP.DK > MEDLEMSK-AB > FORSIKRINGER Gennem ABF

Digital håndbog

ABF-håndbogen findes i både en trykt og en digital version. ABF-håndbogen er skrevet, så sværttilgængeligt stof bliver til at forstå, og er fyldt med konkrete eksempler. Den er derfor et vigtigt opslagsværk for alle andelsboligforeningers bestyrelser. I den digitale version har brugere direkte og lynhurtig adgang til et opslagsværk, som løbende bliver opdateret, så den følger den nyeste lovgivning på området. Den fungerer som en passwordbeskyttet hjemmeside, som man kan tegne abonnement på.



▶ **Find mere på:**

WWW.ABF-HANDBOGEN.DK

Info omkring administrator

Hvis jeres forening skifter administrator må I meget gerne give besked til ABF's medlemsservice.

I må også gerne give besked, hvis I stopper med at være selvadministrerende og begynder at bruge administrator.

Her kan I også meddele os, hvis I ønsker, at jeres opkrævninger skal sendes direkte til administrator, så I ikke behøver at betale regningerne selv. Det kan fx være kontingentopkrævning, kursusopkrævning m.m.

Send en mail til medlemmer@abf-rep.dk eller ring på **33 86 28 30**.

Husk at give besked



Foråret står i generalforsamlingens tegn i mange foreninger, og det kan betyde nye ansigter i bestyrelserne. ABF anbefaler, at foreningen har en foreningsmail, som alle bestyrelsesmedlemmer har adgang til.

Hvis foreningens adresse har været knyttet op på et tidligere medlem af bestyrelsen, så husk at informere offentlige myndigheder, såsom kommunen og CVR-registret. Det gælder dog ikke de foreninger, som har fast adresse hos fx administrator eller i deres bestyrelseslokale/-kontor.

Husk også at give ABF besked om formandsændringer og eventuel ny mail og postadresse.

I kan skrive til os på abf@abf-rep.dk, ringe på **33 86 28 30** eller taste selv på **abf-rep.dk > Log in**

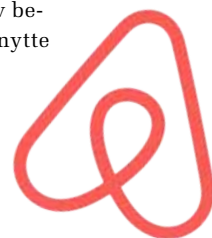
airbnb

Overvejer du at udleje din bolig gennem udlejningstjenester som fx Airbnb, er det vigtigt, at du tjekker reglerne for korttidsudlejning i din andelsboligforening.

Ifølge ABF's standardvedtægter må en andelshaver ikke korttidsudleje sin bolig, uanset om det er et enkelt værelse eller hele boligen der udlejes, med mindre foreningen har vedtaget en tilføjelse til vedtægterne, som tillader korttidsudlejning.

ABF har udarbejdet en alternativ bestemmelse, der gør det muligt at benytte udlejningstjenester som fx Airbnb.

Bestemmelsen skal vedtages på en generalforsamling.





TRÆNGER JERES ANDELSBOLIGFORENING TIL ET LØFT?

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

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

Ring for et uforpligtende tilbud:
33 25 44 00

ARKITEKTFIRMAET FRIBORG + OG LASSEN A/S

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



Forny dit køkken ved at udskifte til **DANSK** producerede låger, skuffer, bordplader mv. Alt efter mål – passer til **ALLE** køkkener

Nye låger efter mål
- monteret på 1 dag



KØKKEN-RENOVERING

KØKKEN · BAD · GARDEROBE

Find din OK Ekspert på www.okkr.dk eller ring til 30 12 13 14

Danmarks eneste landsdækkende kæde - Din garanti for tryghed og kvalitet!

POUL SEJR NIELSEN ^{A/S} NORDSJÆLLANDS FØRENDE TEKNIKHUS

Vi har stolte traditioner i det gode håndværk og yder service samt totalløsninger inden for EL, VVS, ventilation og blikkenslagerarbejde. Vi dækker hele Storkøbenhavn samt Nordsjælland.

Hos Poul Sejr Nielsen arbejder vi altid ud fra at give den **bedste kundeoplevelse**. Vores montører sætter stor ære i at yde den bedst mulige service – både i de løsninger, der leveres, men også i **dialogen** montør og kunde imellem.

Læs mere på PSN.DK

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

KOMPETENCER

- EL
- VVS
- VENTILATION
- BLIKKENSLAGER
- EL- OG VVS TJEK
- DØGNVAGT
- TEKNISK EJENDOMSDRIFT



BOELSKIFTE ADMINISTRATION

HVORFOR SKAL DU VÆLGE OS?

Boelskifte administration har branchens længste erfaring og skaber med kvalificeret rådgivning og højt serviceniveau værdi for vore kunder. I et tæt samarbejde med bestyrelsen planlægges langsigtede og holdbare strategier for ejendommens udvikling og økonomi. Som en af de få har Boelskifte in-house advokater der sammen med Boelskiftes øvrige specialister bistår med daglig og proaktiv rådgivning. Vi løfter også de mere tunge sager, hvor andre giver op. Den gode rådgivning, medarbejdere med overskud og anvendelse af de nyeste it-løsninger mener vi, er årsagen til de mange loyale kunder i vores administration. Vi udfører også vicevært- og ejendomsserviceydelser.



Andreas Elleby
Adm. direktør
og partner



Martin Leth Hansen
Advokat (H)
og partner

BELIGGENHED:

SOLBJERGVEJ 3,
2000 FREDERIKSBERG

ETABLERET: 1951

KONTAKTOPLYSNINGER:

TELEFON 38 16 06 16

E-MAIL KONTAKT@

BOELSKIFTEADM.DK

HJEMMESIDE WWW.

BOELSKIFTEADMINISTRATION.DK

BOELSKIFTE
ADMINISTRATION



"Det kræver hverken store investeringer eller voldsomme ændringer at reducere vores energiforbrug - og som bonus sparer vi penge og giver vi vores eget bidrag til en mere bæredygtig verden"

KeepFocus EnergyHome

Hver dag bruger vi el, vand og varme, og når året er omme, gøres regningen op.

Hvis vi gerne vil spare penge på vores energiforbrug, er det nemmere, hvis vi løbende har en fornemmelse af, hvad det egentlig betyder for vores forbrugsregnskab, når vi for eksempel tager et langt brusebad, bruger tørretumbleren eller skruer en smule op for varmen.

Appen der hjælper dig med at spare penge på dit forbrugsregnskab

Tekst: Dorte Elizabeth Ankerstjerne

Undersøgelser viser, at vi bliver bedre til at spare el, vand og varme, når vi kan se, hvordan vores daglige adfærd påvirker vores energiregning. Det kræver hverken store investeringer eller voldsomme ændringer at bruge mindre energi - og som bonus sparer vi penge og giver vi vores eget bidrag til en mere bæredygtig verden.

En effektiv og sjov løsning til beboere

KeepFocus er en værdidrevet dansk virksomhed, som i knap 30 år har arbejdet med at udvikle løsninger til at minimere spild og reducere energiforbruget i kommuner, virksomheder, boligselskaber og hos beboere i boligforeninger.

Løsningerne KeepFocus Cards og KeepFocus EnergyHome er begge henvendt til beboere i boligforeninger og giver adgang til at se forbruget af el, koldt og varmt vand samt varme.

KeepFocus' direktør, David Friisholm, er ikke i tvivl om, at danskerne er topmotiverede for at spare energi.

-Vi kan se, at vores løsninger får folk til at bruge mindre energi. Vi har prioriteret, at det skal være sjovt, og vores løsninger er udviklet med fokus på at holde interessen fanget, så de gode råd og den nye viden får tid til at rodfæste sig som nye vaner. Samtidig er der det særlige ved både KeepFocus Cards og KeepFocus EnergyHome, at de viser forbruget opdateret hver time, og det giver beboerne mulighed for at opdage, hvad deres daglige gøremål betyder for deres forbrugsregning.

Beboerne kan i begge løsninger se udviklingen i deres forbrug opdateret hver time - dag for dag, uge for uge, måned for måned og år

for år. De kan se, hvad de har brugt i forhold til tidligere og i forhold til andre beboere, og ifølge David Friisholm er sammenligninger en af årsagerne til, at løsningerne virker så godt:

- Der er forskellige grunde til, at folk reagerer på at se de her forbrugssammenligninger. For nogle bliver det til en intern konkurrence - de vil gerne bevise over for sig selv, at de kan blive bedre. For andre er det en konkurrence om at være bedre end andre, og her er det sammenligningerne til andre lejligheder, der har en effekt. Der er også nogle, der drives af at spare penge, andre af at gøre en forskel for klimaet osv. Faktum er, at undersøgelser viser, at løsningerne får folk til at spare energi, siger han.

Derfor er energibesparelser vigtige

Ifølge beregninger fra den grønne tænketank CONCITO har hver dansker et gennemsnitligt CO₂-aftryk på 17 tons hvert år, og det tal skal ifølge forskere være reduceret til et sted mellem 2 og 3 tons i 2050 for at holde klimaforandringerne for døren.

Vi ved, at bygninger står for næsten 40% af det samlede energiforbrug i Danmark, og at en fjerdedel af Danmarks samlede CO₂-udledning går til drift og opvarmning af bygninger.

Vi ved også, at varmemeforbruget i identiske rækkehuse kan variere med en faktor 20, så det højeste forbrug er 20 gange højere end det laveste, og det fortæller os, at det er adfærd og vaner, vi aflæser i det private energiforbrug.

EU's energieffektivitetsdirektiv (EED) skal hjælpe os på vej

Målet om en 70% reduktion af CO₂-udslippet i 2030 er en af bevæggrundene for EU's Energieffektivitetsdirektiv, som trådte i kraft i oktober 2020.

Direktivet stiller krav til, at beboere i boligforeninger pr. 1. januar 2022 bliver informeret om deres varmemeforbrug hver måned, da man i EU anerkender, at der er et enormt potentiale i at inddrage borgerne i opgaven.

David Friisholm bakker op om de tiltag, der bliver gjort fra EU's side:

- Det er et godt sted at starte, siger han. - Vi har i vores løsninger dog valgt at vise, ikke bare varme, men også el og vand, og ikke kun en gang om måneden, men opdateret en gang i timen, fordi vi ved, at effekten er større, når man med det samme kan se, hvordan hverdagsting som støvsugning og brusebade påvirker forbrugsregningen, slutter han.

Læs mere på KeepFocus' hjemmeside www.keepfocus.dk.



Spørg os om kloak og klimaløsninger



Kloakarbejde

Som autoriseret kloakmester udfører vi alt indenfor kloakarbejde:

- Udskiftning af brønde
- Reparation af kloakledninger
- Omfangsdræn
- Regnvandssikring / Højvandslukker



Kloakservice

Vi udfører alt indenfor kloakservice og slamsugning:

- Rensning af stoppet afløb
- Rensning af faldstammer
- Sugning samt spuling af brønde
- Sugning af brønde i P-kældre



Serviceaftaler

Undgå uforudsete problemer. Med en serviceaftale vedligeholder vi jeres kloaksystem. Vi kommer fast efter aftale. En serviceaftale kan dække:

- Sugning samt spuling af sandfangsbrønde, vejbrønde og pumpebrønde
- Rensning af faldstammer
- Service af højvandslukker og rottespærre



Døgnvagt

Vi står klar til at rykke ud på alle akutte opgaver 24/7 - 365 om året. Ring på vores akut-nummer 32 15 29 29, så er vi på vej.



Rottesikring

Med millioner af rotter i byen, sikrer vi jeres kloaksystem med rottespærre, så rotterne ikke kan trænge ind i boligerne. Vi er autoriseret rottespærremontør.



Kranbil

Vi hjælper med levering af jord og grus, bortkørsel af jord, bygge- og haveaffald.

T		MUSIKERE	SKADE	TYRKIET	PIGE	RUTE	KURSUS	NÅLETRÆET
ADELS-DAME								2
BEFALINGS-MANDEN	1							
BIORD				TID I FIN STAND				
TT			ANGSTE	6	INDIUM ILDHU			
HOVED-PINE-PILLE								
8					VATTET ÆGTE	3		
INDGÅ								
ENSEMBLER								
BAD DRØFTE						TONE GUFFE		
				SPAGT		4		
FAN-GET			9		FUNKER GALPEDE			
ENG HERRE					5			DRO-NEN
DEL AF RIGET GODT KØB						1024 BYTES SKÆR		
AF-SNIT								
7								
KAM-MERAT								

VINDERNE FRA SIDSTE NUMMER:

Tanja Thun, 1364 Kbh. K
Heidi Vinter, 8300 Odder
P. Grønvold, 6880 Tarm

VINDERNE FRA SIDSTE
NUMMERS QUIZ:

Laila Foli, 5854 Gisleve
Jørgensen, 8700 Horsens

LØSNINGSORD I JANUAR-NUMMERET VAR "BOLIGJØRBORDNING".
INDSEND DETTE NUMMERS LØSNINGSORD SENEST 1. AUGUST 2021
OG VÆR MED I KONKURRENCEN OM LÆKKER CHOKOLADE.

LØSNING:

NAVN:

ADRESSE:

POSTNR. OG BY:

KUPONEN SENDES TIL: ABF, VESTER FARIMAGSGADE 1, 8. SAL, 1606 KBH. V
ELLER TIL KRYDSORD@ABF-REP.DK MÆRKET "LØSNING KRYDS OG TVÆRS".
HUSK AT SKRIVE DIN POSTADRESSE I MAILEN.



DØGNVAGT

AUTORISERET
ROTTESPÆRRE
MONTØR

A.B.N Kloakteknik ApS

Stavnsbjerg vej 8 | 2650 Hvidovre | Tlf.: 32 15 29 29

info@abn-kloakteknik.dk | www.abn-kloakteknik.dk



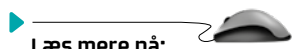
Timesatser for eget arbejde

Når værdien af andelsboligens forbedringer 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.

I 2021 udgør den vejledende timesats for eget arbejde:

- 190 kr/time i København
- 168 kr/time for resten af landet.



Læs mere på:

WWW.ABF-REP.DK > LOV OG FAKTA >
BYGGEARBEJDER > FORBEDRINGER I BOLIGEN

Klage over ejendomsværdien

I disse dage modtager landets andelsboligforeninger et brev fra Vurderingsstyrelsen.

Siden 2014 har man ikke kunnet klage over de videreførte vurderinger af ejendommens grundværdi som følge af overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem.

Nu åbner Vurderingsstyrelsen imidlertid for klageadgangen, og man skal derfor forholde sig til de tidligere vurderinger, og om der er grundlag for at klage over disse.

I forbindelse med brevet fra Vurderingsstyrelsen gives en frist på 90 dage til at klage. Udnytter man ikke denne klagemulighed, kan man klage, når den første nye vurdering af grundværdien kommer.

I kan også læse mere på Vurderingsstyrelsens hjemmeside, hvor styrelsen har samlet al relevant information.

Det er også via hjemmesiden I indsender klagen.

Fjernaflæste målere

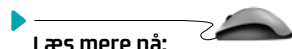
Der er trådt nye regler i kraft om fjernaflæselige (digitale) målere og forbrugsuplysninger.

Ved en samlet udskiftning af andelsboligforeningens forbrugsmålere, skal de nye målere være fjernaflæselige.

Er der ikke sket en udskiftning inden, vil foreningen have pligt til at installere fjernaflæselige målere senest 31. december 2026, medmindre det ikke er teknisk muligt eller omkostningseffektivt.

De nye regler pålægger også forsyningsselskaberne en pligt til at give foreningen og andelshaverne nærmere oplysninger om deres energiforbrug og andre faktureringsoplysninger.

Læs mere i kapitel G i den digitale ABF-håndbog.



Læs mere på:

WWW.ABF-REP.DK > LOV OG FAKTA >

ANLÆGSOPGAVER OG GRØN VEDLIGEHOLDELSE



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. Schjølín
Tlf.: 3163 0775
nicklas@anchers.dk

ANCHERS
ANLÆGSGARTNER

Kildebrønnevej 50, 2670 Greve
anchers.dk · 3116 0775



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 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

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

Clorius

DANSK DØRSIKRING

Sikkerhedsdøre til enhver lejlighed



Klima og tryghed

Sikre lejlighedsdøre med respekt
for ejendom, brugere - og det
originale udtryk ...

www.danskdorsikring.dk

- ekspert i boligforeningsprojekter ...

REDDER FREDET FUGL OG STØTTER BYENS BIODIVERSITET

A/B Bille Brahe på Frederiksberg har monteret redekasser under foreningens tagrenovering. Kasserne koster 6.000 kr. og redder den fredede mursejler.



– Jeg har nydt at se fuglene komme tilbage hver eneste sommer. Jeg elsker lyden af deres skrig, der får mig til at slappe helt af og minder mig om, at nu er det sommer, siger Charlotte Rindom, der har boet i A/B Bille Brahe på Frederiksberg i de sidste 34 år. Hun bor næsten helt oppe under taget og kan derfor følge med i fuglelivet fra sit vindue.

– Hvert år ser jeg ungerne prøve vingerne af, inden de igen tager sydpå i september. Jeg kan også se, når det skal regne, fordi fuglene flyver lavere for at fange insekterne, siger hun. Derfor var fuglene også det første, Charlotte Rindom tænkte på, da foreningen skulle i gang med at have nyt tag sidste efterår. Så hun kontaktede bestyrelsen, der var med på ideen om at redde den fredede fugleart.

– Jeg er selv vild med lyden af mursejlerne, der flyver hen over vores gård og kalder på hinanden om sommeren, siger bestyrelsesmedlem, Søren Tarp der straks tog kontakt til entreprenørerne. De var allerede i gang med at skifte taget og havde ikke set nogen reder deroppe.

I samarbejde med foreningens rådgiver, Jesper Toft, der er uddannet miljøplanlægger, købte foreningen otte særlige redekasser, der skulle sikre fremtidigt fugleliv i gården. 6.000 kroner gav de i alt, og vi var



Det kræver kræfter at få de tunge redekasser i træbeton monteret på det gamle byggeri.

med, da de en råkold dag i marts klatrede op ad stilladset for at bore de solide redekasser op under taget. Foreningen valgte tunge kasser i træbeton, fordi de er holdbare og ikke kræver vedligeholdelse.

En dundyne, en skål og en lille højttaler

Da kasserne blev monteret, blev en redeskål sat ind i dem. Skålen skal beskytte fuglenes æg fra at falde ud af reden. Der blev også sat en lille højttaler, der udsender et kald, op. Den sikrer, at mursejlerne kan finde hjem, når de igen flyver ind over byen. Højttaleren skal være tændt morgen og aften fra midten af maj til starten af juli.

– Vi lægger også dun ind for at sik-

re, at mursejlerne kan yngle det første år i redekassen. Det er ikke nemt at finde dun i den højde, og fuglene lægger kun to æg om året. Derfor skal vi gøre alt, hvad vi kan for at sikre deres overlevelse, siger rådgiver Jesper Toft, der anbefaler, at man tænker mursejlerne ind i planen fra det øjeblik, man i foreningen beslutter sig for at få renoveret for eksempel taget.

Der er mange forskellige typer redekasser til mursejlerne, og tænker man dem ind i renoveringen fra begyndelsen, kan man vælge kasser, der bliver bygget ind i taget eller facaden. Man undgår derfor at skulle montere kasser udenpå byggeriet bagefter. ■





1 Da foreningen skulle have nyt tag, blev Charlotte Rindom bekymret for mursejlerne, der normalt bor i taget. Hun kontaktede bestyrelsesmedlem Søren Tarp, der straks tog hånd om problemet.

2 En lille højttaler med et kaldesignal skal sørge for at tiltrække mursejlerne, når de vender tilbage til byen omkring maj måned.

3 Mursejleren ligner en svale, men de er ikke i familie med hinanden. Længden er mellem 17-18,5 cm og den vejer ca. 43 g. Dens vingefang kan blive op til 48 cm.

4 Lidt dun fra en dyne bliver lagt ind i redekasserne. De skal sikre, at mursejlerne har de bedste vilkår for at yngle det første år. Det er meget svært at finde dun i den højde, som fuglene lever i.

MURSEJLEREN – EN FREDET FUGL

Mursejlerne slår sig som regel ned i ældre byggerier i byerne i maj måned og flyver sydpå igen i september. Derfor bør et nyt tag eller en facade-renovering foregå udenfor sæsonen. Da mursejleren er en fredet fugl, er det ulovligt at fjerne dens rede, mens den bor der.

Vil du bevare mursejleren? Læs mere på www.mursejlerne.dk. Her finder du en pjece, som du kan printe og dele ud i foreningen, under fanen "byggeri og mursejlere".



Regnskab og rådgivning der gør en forskel

Hos Beierholm hjælper vi mange små og store andelsboligforeninger med regnskaber og rådgivning, der gør en forskel. **Skal vi også gøre en forskel for din forening?**



BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Kontakt os for en uforpligtende snak

Morten Egholm Alsted, statsaut. revisor
Tlf. 20 10 27 40, mail: mna@beierholm.dk

Jørgen Andersen, senior manager
Tlf. 40 31 80 16, mail: jga@beierholm.dk

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Knud Højgaards Vej 9 | 2860 Søborg | Tel. 39 16 76 00 | beierholm.dk

bio|dry

GRUNDFUGT?

DIN EJENDOM DENS VÆRDI OG DIT HELBRED ER PÅ SPIL

Biodry er rådgivende ingeniører
specialiseret i bekæmpelse af
grundfugt

*Markedets mest omkostningseffektive
løsning til fjernelse af grundfugt*

- ☒ Lavere varmekonsum
- ☒ Reduceret fare for skimmelsvamp
- ☒ Sundt indeklima
- ☒ Lavere omkostninger til vedligehold
- ☒ Øger ejendomsværdien

Permanent
Vedligeholdelsesfri
ingen anlægsarbejde

**FÅ TILSENDT VORES
FUGTGUIDE
KONTAKT**

soren.als@biodry.dk

tel: 41 74 32 36

Biodry ApS
Tørringvej 7, 1
2610 Rødovre

 **SWISS TECHNOLOGY**



CEJ Ejendomsadministration – Bestyrelsens forlængede arm

Hos CEJ er vi specialister i ejendomsadministration, og vi har mange års erfaring med at administrere andelsboligforeninger. CEJ er blandt Danmarks største ejendomsadministrationselskaber med andelsboligforeninger i hele landet – lige fra de allerstørste til mindre foreninger.

Vi ved, at ingen forening er ens. Derfor finder vi altid en løsning, der er unikt tilpasset jer. For nogle foreninger er prisen det afgørende. For andre handler det mest om kvalitet. Nogle har et større informations- og involveringsbehov, mens andre hellere vil have, at vi tager os af det hele. Derfor sætter vi os først grundigt ind i jeres behov. Så matcher vi foreningen med det helt rigtige tværfaglige hold af administratorer, driftsfolk, økonomer og jurister, så intet bliver overladt til tilfældighederne.

Vi tror på, at personlig kontakt og kendskab til foreningen er vejen til et godt samarbejde og vejen til en sund forening.

Besøg os på www.cej.dk eller ring på 33 33 82 82.

Lad os tage et uforpligtende møde og se,
om noget kan gøres bedre.

CEJ Ejendomsadministration A/S | Meldahlsgade 5, 1613 København V
33 33 82 82 | cej@cej.dk | www.cej.dk

CEJ Aarhus A/S | Børglumvej 13, 8240 Risskov
86 10 41 11 | aarhus@cej.dk | www.cej.dk

FJERN DÅRLIG LUGT OG SKIMMELSPORER



Mange lugttypen kan være svære at komme af med, selv efter grundig rengøring. Det er specielt lugte som røg, skimmel, mug samt lugt efter vand- og brandskader. Med en Ozoneair luftrensere kan du bekæmpe disse lugtgener og gøre rummet lugtneutral og sterilt. Lugtproblemet nedbrydes og fjernes. Ozoneair luftrensere kan med fordel anvendes i lejligheder, kælder, sommerhuse, kolonihaver m.fl.

Den kan anvendes i alle rum, hvor du vil slippe af med en dårlig lugt.

Læs mere på: **njv.dk**

NICO EJENDOMSSERVICE APS

Harrestrupvang 28, 2500 Valby

Telefon: 53 38 80 00

E-mail: info@njv.dk



**HAR DU UTÆT TAG, MØRE
FALDSTAMMER ELLER
RUSTNE VANDRØR?**

Jels Huse

**kan ordne det for dig
gratis**

Se mere på www.jelshuse.dk
Eller kontakt os direkte på:
40182131



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

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

GLB REVISION

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

Tilstands- rapport til din boligforening?

- Vi leverer byens bedste, flotteste og mest overskuelige tilstandsrapporter – altid baseret på nyeste viden.
- Klæder bestyrelse og beboere i andelsboligforeninger på til at træffe holdbare beslutninger om fremtidig vedligeholdelse.
- Letforståeligt overblik – uden at man skal vide noget om bygninger.
- Få tilbud på a4.dk/tilstand eller på mail@a4.dk / tlf. 70 26 62 62

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

a4.dk/tilstand

A4 arkitekter
og ingeniører

Betroet rådgiver ved byggeprojekter i byens boligejendomme siden 2002

Selvadministrerende foreninger - hvorfor administrator?

Bestyrelser i selvadministrerende boligforeninger har et stort ansvar, og ofte skal opgaver for foreningen udføres i dagtimerne, hvor de fleste bestyrelsesmedlemmer er på arbejde. Det er derfor værd at overveje, at blive administreret af et professionelt administrationsfirma.

Cubus Administration tilbyder foreningerne egen hjemmeside, hvor Cubus Administration sørger for at ajourføring af materiale, andelsoverdragelser, godkendelse af bilag, godkendelse af generalforsamlinger og regnskaber foregår elektronisk.

Hvad kan en administrator hjælpe med?

- Udarbejdelse af det årlige nøgletalsskema i foreningen.
- Udarbejdelse af de korrekte overdragsaftaler.
- Korrekt andelskroneberegning.
- Rådgivning vedrørende foreningens økonomi.



Drønningens Tværgade 30, 5. 1302 Kbh K | tlf 33 28 30 04 | ss@lawfirm.dk | www.cubusadministration.dk

GRØN LØSNING HAR REDUCERET FUGTEN I VORES KÆLDER MED 72 PROCENT EFTER 5 ÅR

ANDELSBOLIGFORENING PÅ ØSTERBRO OPLEVEDE SALPETERUDTRÆK PÅ DERES FACADE, OG EN UBEHAGELIG LUGT AF SKIMMELSVAMP I KÆLDEREN. DE TROEDE DET VILLE KRÆVE EN STØRRE RENOVATION FOR AT KOMME PROBLEMET TIL LIVS. MEN SÅ FANDT DE EN BILLIG GRØN LØSNING.

Den sommergule facade på en andelsboligforening på Østerbro strålede knap så smukt tilbage i 2013, som den gør i dag. Hvidt og gråt salpeterudtræk ødelagde den glatte og smukke facade, hvorfor bestyrelsen i andelsboligforeningen besluttede at gøre noget ved sagen. De ville af med den usunde fugt, der var skyld i det irriterende salpeterudtræk, og sætte facaden i stand. Derudover ville de også af med den ubehagelige lugt af skimmelsvamp, som fugten i bygningen forårsager.

"Vi talte om, at vi ville lave omfangsdræn, fordi det ligesom var den løsning, man umiddelbart tænker på, når man taler om fugt i kælderen," fortæller Bent Hjorth, der er medlem af bestyrelsen og har boet i andelsboligforeningen i syv år.

Bent ville derfor undersøge markedet for en billig og grøn løsning. Han tog fat i et firma, hvor man kunne få tre håndværkertilbud. To af tilbuddene var tilbud på omfangsdræn. En løsning, der ville kræve omkring 750.000 kroner og en masse gravearbejde omkring ejendommen. Det sidste tilbud var fra firmaet Drytech. De tilbød noget, der hed Drymat System.

"Jeg fik besøg af en medarbejder fra Drytech. Han sagde til mig: 'Bent, I skal slet ikke lave omfangsdræn. Jeres ejendom er bygget på en gammel, fugtig strandeng. Den fugt, I har i væggene, det er grundfugt, der bliver suget op nedefra, så omfangsdræn vil slet ikke løse jeres problem'. Det var hans forklaring," beretter Bent.

Grøn løsning

Medarbejderen fra Drytech fortalte om deres metode og gav ham en hjemmeside til Drymat Systems forhandler i Tyskland, hvor man har arbejdet med systemet i over 20 år. Derudover fortalte de også, at de går meget op i miljøet. "Det er vigtigt for os, at vores løsning er klimavenlig. Hvis man kan lave en grøn løsning, skal man jo altid gøre det. Vi skal bevare vores jord frem for at svine naturen til."

"Jeg blev lidt fascineret af det. Jeg syntes, det så rigtig godt ud. Vi fik et tilbud fra Drytech på 275.000 for det hele – omkring en tredjedel af, hvad omfangsdræn koster. Plus der blev stillet garanti om, at hvis ikke fugten i væggen var mindsket med en tredjedel efter omkring et halvt år, så ville vi få pengene tilbage. Hvad er der så at være i tvivl om? Hvis man kommer med sådan et tilbud, så er det jo fordi man har noget at have det i."

"De skulle bare lige fræse en rille ind i fundamentet hele vejen rundt, lægge ledningen ind og så mure til igen. Så det var jo nemt og hurtigt arbejde – og prisen var heller ingenting set i forhold til omfangsdræn."

"Vi fik installeret systemet – og det fungerer. Vi kører på femte år, og på nuværende tidspunkt er fugten i murværket dernede formindsket med tre fjerdedele. Altså lige godt 72 procent. Derudover er den slæmme lugt af skimmelsvamp også væk. Så det er en succeshistorie."

- Bent Hjorth, bestyrelsesmedlem

Samtidig kunne vi heller ikke få nogen garanti i forbindelse med omfangsdræn, ligesom der heller ikke ville være nogen eftermålinger eller anden form for kontrol" forklarer Bent om argumenter, der talte for løsningen fra Drytech.

Bent og andre medlemmer af bestyrelsen var hurtigt overbevist. Men som navnet antyder, består en andelsboligforening af flere parter, der skal være enige – og ikke alle i bestyrelsen var lige klar på den moderne løsning fra Drytech. Nogle kunne ikke forstå, hvordan metoden kunne virke, mens andre var i tvivl, fordi firmaet stadig var nye på markedet tilbage i 2013.

En succeshistorie

Tallene taler for sig selv. Efter et besøg i andelsboligforeningen, hvor medarbejderen fra Drytech forklarede systemet til hele bestyrelsen og i fællesskab med dem gennemgik kælderen og tog målinger, var et flertal i bestyrelsen klar på at gå videre med løsningen. De ville dog have en sikkerhed: Der skulle stå i kontrakten, at foreningen kunne foretage selvstændige fugtmålinger – en klausul Drytech uden tøven skrev ind.

"Vi fik derfor systemet installeret – og det fungerer. Vi kører på femte år, og på nuværende tidspunkt er fugten i murværket formindsket med tre fjerdedele. Altså lige godt 72 procent. Derudover er den slæmme lugt af skimmelsvamp også væk. Så det er en succeshistorie, synes jeg," siger Bent bestemt og fortsætter:

"Og tvivlerne fra tidligere kan jo bare se på tallene. De kan se, at det var godt, at vi valgte Drytechs Drymat løsning. Jeg synes, det er fantastisk, hvor godt det er gået."

Drytech har siden installationen været på besøg i andelsboligforeningen én gang hvert

år, for at holde øje med, at alt går som det skal. En service, som Bent synes er noget af det bedste ved Drytech.

"Vi aftaler et tidspunkt, hvor Drytechs medarbejder og jeg i fællesskab går ned og måler fugtniveauet. På et tidspunkt var der et sted nede i vores værkstedsrum, hvor tallene gik lidt for langsomt ned. En ekstra boks blev derfor sat op i det rum for at give det lidt ekstra. Boksen hang der i et år, hvorefter man kunne se, at nu røg fugtniveauet nedad i det rum i samme tempo som de andre rum. Så blev den pillet ned igen, og det hele kører ensartet nu. Det er trygheden i, at de holder øje med systemet og følger op, hvis der er noget, som jeg godt kan lide. Så vi er meget tilfredse," slutter Bent.

HVORDAN FUNGERER DRYMAT SYSTEM?

Drymat System fjerner fugt ved hjælp af elektrosmose. Kort forklaret går det ud på, at der installeres en strømførende ledning, nogle elektroder og en lille boks, i den fugtramte kælder. Boksen sender elektroniske impulser ind i det fugtige murværk, så vandet i væggene bliver positivt ladet. Dette vand bliver trukket væk fra muren ved hjælp af et negativt ladet spyd, der er placeret i jorden omkring ejendommen. Systemet fjerner fugten fra muren, og samtidig forhindrer det, at ny fugt finder vej til murværket.

Læs mere på www.drytech.dk.

HVEM ER DRYTECH?

Drytech er startet i 2012 af Niels Olsen, og siden overtaget af Guldager A/S. Guldager er førende inden for vandbehandling og korrosionsbeskyttelse og beskæftiger ca. 100 personer Worldwide.

lsb.dk



Få tjek på din boligøkonomi

- og ro i sindet

Det er vigtigt - med mellemrum - at få tjekket boligøkonomien. Har du de bedste lånevilkår? Er der råd til boligforbedringer? Kan jeg købe noget nyt, eller er det nu, jeg skal sælge?

Du får svar på alle spørgsmål hos os. Sammen ser I, om din boligøkonomi kan forbedres. Alt bliver regnet igennem, så du ved præcis, hvor du står. Men hvorfor lige hos Lån & Spar?

Vi er specialister i lån til andelsboliger

Book et møde lige nu. På lsb.dk/andelsbolig - eller ring på 3378 2000. Når vi mødes, får du ærlige svar, og der kommer konkrete tal på bordet.

Lån & Spar er ejet af nogle af Danmarks største faglige organisationer. Blandt andet Dansk Sygeplejeråd, Politiforbundet og Djøf. Hver dag hjælper vi deres medlemmer med at få mest muligt ud af pengene. Det kan vi også gøre for dig.

Book et møde
med en boligrådgiver hos
Lån & Spar:
lsb.dk/andelsbolig
- eller ring på
3378 2000

Lån & Spar