

abfnyt

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE
HOVEDSTADEN

MødEksperterne
Renteuro

**Landsmøde
2022**
Et kig i krystal-
kuglen

Medlemsfordele
ABF-håndbogen
2022



FRA SOLCELLER TIL LYS I PÆREN



Endelig! - nyt om vurderinger

KOMMER TID, KOMMER RÅD. I forhold til de offentlige vurderinger af andelsboliger, der blev suspenderet i 2013, så kan alle nok blive enige om, at vi i landets andelsboligforeninger har udvist STOR tålmodighed.

I knap ti år har vi ventet på en løsning for, hvad der skulle ske med de vurderinger, som de fleste andelsboligforeninger brugte til at vurdere deres ejendomme og fastsætte værdien af deres hjem.

Ti år er lang tid på et boligmarked, der buldrer afsted, og en del andelsboligforeninger - især i København - har måtte give fortabt og overgå til dyre valuarvurderinger i stedet.

Det er derfor glædeligt, at man nu ser på helheden af de metoder, man bruger til at vurdere foreningernes ejendomme.

"Dertil lægger forslaget sig helt op af de anbefalinger, som ABF foreslog, da vi var med i udvalgsarbejdet."

Således lægger et nyt lovforslag op til en ændring af to ud af de tre metoder til at værdiansætte andelsboliger. Helt konkret vil det betyde, at valuarvurderinger vil kunne gælde i 3,5 år, frem for i de nuværende 1,5 år, og at den seneste offentlige vurdering (fra 2012)

stadig vil kunne bruges, med mulighed for en nettoprisindekseret fremskrivning.

Og forslaget, som indeholder alle ABF's anbefalinger fra udvalgsarbejdet, ABF deltog i, ser ud til at få bred politisk opbakning i Folketinget.

Den eneste værdiansættelsesmetode, der ikke ser ud til at skulle ændres på, er anskaffelsesprisen. Men næste skridt kunne være at indekssregulere anskaffelsesprisen, således at fremtidens nybyggede andelsboliger også har to realistiske muligheder for at værdiansætte deres ejendom.

Ting tager tid - men nu kan vi i hvert fald glæde os over, at der ser ud til at være fundet en fornuftig løsning på den fejl, man begik, da man stoppede med offentlige vurderinger af andelsboliger.

Læs ABF's høringsvar på:
www.abf-rep.dk > Politik

Hans Erik Lund, Landsformand

abf

**MEDLEMSBLAD FOR
ANDELSBOLIGFORENINGERNES
FÆLLESREPRÆSENTATION**
SEPTEMBER 2022
UDGIVET AF ABF NYT APS

FORSIDEFOTO
JACOB NIELSEN

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
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 NOVEMBER 2022

OPLAG 53.741

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

MEDLEM AF DANSKE MEDIER



5041-0004
TRYKSAG

7

MEDLEMSFORDELE
ABF-håndbogen 2022



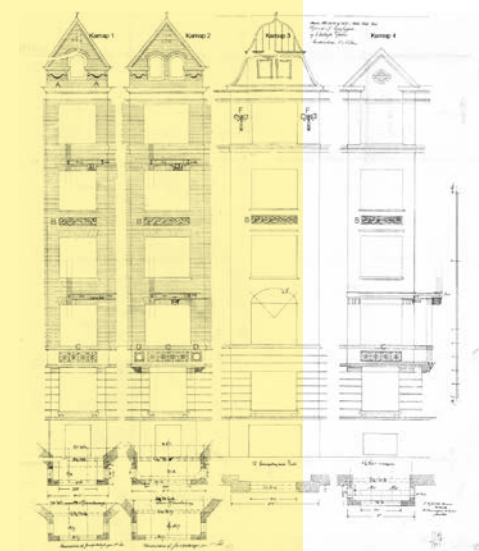
4

”Renteuroen har primært påvirket realkreditrenten og dermed de andelsboligforeninger, som har lån med variabel rente”

Lasse Mønge Andersen, Områdedirektør i Nordea

8

RENOVERING
Genskab friser og ornament



INDHOLD

- 4 ANDELSBOLIGSEKTOREN ER KLASSENS MØNSTERELEV NÅR DET GÆLDER LÅN
- 7 ABF-HÅNDBOGEN 2022 ER PÅ GADEN
- 8 DET GODE RENOVERINGSPROJEKT (NY SERIE)
- 10 SLÅ NABOEN PÅ ENERGIFORBRUGET
- 12 FÅ INDFLYDELSE I ABF
- 14 AKTIVITETSOVERSIGT
- 17 DIN ANDELSBOLIG I KRYSTALKUGLEN
- 20 STORT OG SMÅT
- 22 ÅRETS A/B 2022 (KONKURRENCE)
- 26 LOVE OG REGLER
- 28 HVORDAN ER DET LIGE MED...BOLIGAFGIFTEN?

23

BÆREDYGTIGHED

Solceller producerer
strøm til vaskeriet



Andelsboligsektoren er klassens mønsterelev, når det gælder lån

MødEkspertene-arrangementet i København sætter fokus på den aktuelle renteuro. Andelsboligforeninger udviser heldigvis rettidig omhu.

✎ LISE CLEMMENSEN

"STIGENDE RENTER og priser kan udfordre bankernes kunder", skriver Nationalbanken. Og, "Sådan kan historisk rentehop ramme danske boliglån og minusrenter", lyder det ifølge TV2.

Det kan være svært at navigere i de mange overskrifter. Derfor inviterer ABF til MødEkspertene om Renteuro torsdag den 3. november kl. 17-20 i København, hvor du får mulighed for at stille spørgsmål til renteudviklingen og mulige konsekvenser for foreningens økonomi.

Her kan du møde Nordea, en valuar, en revisor, ABF's medlemsrådgivning og prisportalen Mybanker, som vil dele ud af deres viden om andelsboligforeningens lån og hvilken betydning renten har for foreningens økonomi.

Rentestigninger forude

En af de eksperter, som ABF har inviteret til at øse ud af sin viden, er Lasse Mønge Andersen, Områdedirektør i Nordea, Ejer- og Andelsboligforeninger Øst.

Nordeas vurdering er, at renten fortsat er på vej op:

– Renteuroen har primært påvirket realkreditrenten og dermed de andelsboligforeninger, som har lån med variabel rente, der er blevet eller står overfor at skulle refinansieres. Men det må forventes, at den effekt vi ser på realkreditmarkedet også vinder indpas på de private andelsboliglån, forklarer han.

Nordea har fx varslet en rentestigning på 0,5% p.a. på bl.a. private andelsboliglån.

Ja tak til fast rente

Der findes ikke et samlet overblik over andelsboligforeningers lån. Tal fra Realkredit

Danmark viser dog, at i 2020 var 62 % af kreditinstituttets realkreditlån til andelsboligforeninger fastforrentede lån. Til sammenligning var tallet blandt boligejere i Danmark i 2021 51,5 % hos boligejerne, ifølge tal fra Finans Danmark.

Fast eller variabel rente står ikke alene. Foreninger skal også forholde sig til, om de vil betale af på gælden her og nu eller vælge afdragsfrihed og dermed skubbe gælden foran sig. Her løfter Nationalbanken dog pegefingeren.

Nationalbanken udtalte i juni 2022, at "de mange afdragsfrie lån er et strukturelt problem, fordi de gør boligejerne mere sårbare over for et senere fald i boligpriserne".

Ifølge tal fra Realkredit Danmark lå afdragsfriheden blandt instituttets andelsboligforeningskunder på 30 % af udlånene ved udgangen af 2019. For boligejerne var tallet 46,4 % ved udgangen af 2021.

Dermed ser det ud til, at andelsboligsektoren er blevet klassens mønsterelev, som tilmed har været forud for sin tid.

Er vores byggeprojekt i fare?

Måske snakker du og naboerne om udskiftning af jeres gamle vinduer og har brug for, at foreningen optager et realkreditlån. Hvilke konsekvenser kan de stigende renter have for fx et kommende fælles vinduesprojekt? Der er her flere faktorer i spil, ifølge Lasse Mønge Andersen:

– I et scenarie med renteuro, er det vigtigt, at andelsboligforeningerne tager stilling til, om projektet skal finansieres med en byggekredit (kassekredit, som konverteres til et realkreditlån, når byggeprojektet er afsluttet, red.) eller om realkreditlånet skal hjemtages

62%

AF REALKREDIT DANMARKS REALKREDITUDLÅN TIL ANDELSBOLIGFORENINGER ER FASTFORRENTEDE LÅN

30%

af Realkredit Danmarks real-
kreditlån til andelsbolig-
foreninger er med afdragsfrihed.

på forhånd. Om andelsboligforeningen skal vælge det ene eller det andet, afhænger af projektets størrelse, tidshorisont og risikovillighed, forklarer han.

Skal vi omlægge lån?

Når renten stiger, åbner det også op for, at andelsboligforeninger kan overveje at omlægge lån til en højere rente og hjemtage en kursgevinst, men en omlægning til en højere rente kan også påvirke din månedlige boligafgift, fortæller Lasse Mønge Andersen:

– For nogle andelsboligforeninger er der plads til at betale en højere rente med en uændret boligafgift, og for andre kan en delvis afdragsfrihed medvirke, at boligafgiften kan holdes neutral. Men når en andelsboligforening omlægges til lån til en højere rente, betyder det højere renteomkostninger, som vil påvirke foreningens drift og i sidste ende andelshaverne. Derfor er det at gå op i rente, en afvejning af fordelene ved at skære en del af foreningens gæld, mod at skulle betale en højere rente.

Stigende renter kan også påvirke andelskronen. Det kan nemlig være fristende at opskrive andelskronen, hvis kursværdien på foreningens realkreditlån er faldet (som følge af rentestigninger), men her opfordrer Lasse Mønge Andersen til, at man ude i foreningerne tænker sig godt om:

– Når renten stiger falder kursen på realkreditlån med fast rente. Værdifaldet vil som udgangspunkt blive tillagt andelsboligforeningens egenkapital og andelskronen. Vi anbefaler dog, at foreninger ikke ukritisk tillægges gevinsten andelskronen.

Hvis renterne begynder at falde igen, vil gevinsten nemlig forsvinde igen, og så er foreningen lige vidt. Andelskronen vil falde igen året efter med risiko for, at potentielt nye andelshavere kan komme i klemme, advarer Lasse Mønge Andersen.

Renteuro er et komplekst emne. Derfor kan deltagerne til MødeKasperterne også møde ABF's økonomiske rådgiver Karina Egholm, som står klar til at svare på spørgsmål:

– Deltagerne kan enten tage en snak med mig på mødet eller efterfølgende kontakte den økonomiske rådgivning til en dialog, som tager udgangspunkt i netop deres forening.

Bestyrelsesmedlemmer er altid velkomne til at kontakte ABF's økonomiske rådgivning på 33 86 28 30 eller abf@abf-rep.dk. 

MØDEKASPERTERNE:

RENTEURO

3. NOVEMBER I KØBENHAVN

Renteuro – Hvad betyder det for andelshaverne og foreningen, når renten stiger.

I aviser og fjernsyn bombarderes man med information om låneomlægninger og pantebrevskurser med henholdsvis store fordele og stor risiko ved opkonverteringer.

Derfor spørger mange bestyrelser også sig selv, om det er spekulation med foreningen og andelshavernes økonomi eller rettidig omhu at låneomlægge i denne tid?

Hvilken regnskabsmæssig effekt vil det få for foreningens økonomi at agere eller være passiv?

Hvad betyder det for salgspriserne af andelsboliger?

Kan vi gøre noget, der modvirker, at andelskronen forringes i vores forening?

Arrangementet afholdes hos Nordea Metro ved DR bygningen på Amager. Nordea byder på et traktament i løbet af aftenen.

Ekspert:

- Nordea
- Valuar, der vil tale om renternes effekt på værdierne
- Revisor, der vil tale om den regnskabsmæssige effekt for foreningen
- ABF's medlemsrådgivning
- Mybanker

SPAR PÅ ENERGIE

9. NOVEMBER I ROSKILDE

Det lovpligtige energimærke er sammen med vedligeholdelsesplanen bestyrelsens centrale planlægningsværktøjer, når der skal ses på muligheder for energibesparelser i foreningen og eventuelt søges tilskud til energibesparende arbejder på foreningens ejendom.

Energimærket giver en status på ejendommens energitilstand og energiforbrug og kommer med forslag til tiltag, der kan forbedre energimærkets status. Det kan bl.a. være forbedringer til klimaskærmen (døre, vinduer, isolering, tag osv.) eller energikilder som fjernvarme, varmepumper og solceller.

Men hvornår kan det betale sig at sætte arbejder i gang? Hvordan prioriterer man? Og hvordan kan arbejderne finansieres?

Ekspert:

- Sparekassen Sjælland-Fyn A/S
- Teknologisk institut, Videncenter for energibesparelser
- ABF's medlemsrådgivning
- Rådgivende ingeniør

Arrangementet afholdes hos Sparekassen Sjælland-Fyn A/S i Roskilde, som byder på et traktament i løbet af aftenen.

Læs den fulde arrangementsbeskrivelse på www.abf-rep.dk
Medlemstilmelding via www.abf-rep.dk. Ikke-medlemmer kan sende en mail til kursus@abf-rep.dk



Døren der beskytter både dig og dit naboskab.

Daloc Sikkerhedsdør sænker ikke bare lyden af hundegøen udenfor. Den stopper også indbrudstyre, brand, røg og mados. Døren har et unikt design, der sikrer holdbarhed og sikkerhed i mange, mange år. En investering for livet, og for naboskabet.



Læs mere om, hvordan du beskytter hjemmet på daloc.dk

Doors with purpose.

DALOC

ABF-HÅNDBOGEN 2022 ER PÅ GADEN

Der er både nyt om regnskabsvejledninger, energi og en række opdaterede standarddokumenter blandt tilføjelserne i ABF-håndbogen 2022, som netop er udkommet.

✎ MICHAEL THØNNINGS

ABF-HÅNDBOGEN er et opslagsværk og værktøj, som gennemgår alle de opgaver og udfordringer, som andelsboligforeninger kan støde på i hverdagen. Nu er en ny udgave for 2022 på gaden.

Bogen udsendes gratis til alle medlemsforeninger, og siden den seneste udgave i 2020 er der sket en række væsentlige ændringer – både i forhold til lovgivning og vejledninger.

Ejendomsvurderingslov

Folketinget vedtog i februar 2021 en ny ejendomsvurderingslov, som betød et farvel til nye offentlige ejendomsvurderinger. Erhvervsstyrelsen har også lavet en opdateret regnskabsvejledning med tilhørende modelregnskab.

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. blev også ændret med virkning fra 1. juli 2021 – blandt andet med konsekvensrettelser som følge af muligheden for fastholdelse af valuarvurdering, og dels med en ny forpligtelse til at indberette oplysninger om salg, som gælder for salg aftalt efter 1. juli 2021.

Lejelloven og boligreguleringsloven er desuden blevet skrevet sammen til en ny lejelov og lov om boligforhold. Det har bl.a. betydet, at bestemmelserne har fået nye paragrafnumre, som er vigtige at huske ved fremsendelse af fx påbuds- og eksklusionsskrivelser. Det betyder også, at ministeriet arbejder på en ny standard-lejekontrakt.

Energi og interesselister

På den politiske dagsorden og blandt ABF's medlemmer har energi fyldt meget de seneste år. Derfor er der nye afsnit om affaldssortering, ladestandere til elbiler, udfasning af gas- og olie-

fyr, og om nye regler for fjernaflæselige målere og forbrugsoplysninger.

Der er også kommet nye ABF-standarddokumenter til, herunder en vejledning til forslag på generalforsamlingen, og et eksempel på, hvordan en varslingskrivelse kan se ud, når foreningen har brug for at få adgang til en bolig.

Du kan også se en række alternative bestemmelser til ABF's standardvedtægter, og på andelsboligdage i foråret 2022 blev en ny bestemmelse om interesseliste præsenteret, som alternativ til en traditionel ekstern venteliste.

Alle medlemsforeninger har fået tilsendt et gratis eksemplar. Hvis I endnu ikke har modtaget det, kan I kontakte ABF's sekretariat på abf@abf-rep.dk eller 3386 2830.

Håndbogen kan også købes på www.abf-rep.dk, medlemspris: 100 kr., ikke-medlemmer: 1.100 kr. Her finder du også en digital udgave af bogen.



Prikken over i'et

A/B Falcken har fået genskabt friser og ornamenten på deres ejendom. Således er den nu kommet tilbage til sin oprindelige pomp og pragt.

✎ DIANA MAMMEN 📷 JENS PANDURO

DET VAR ET STØRRE renoveringsprojekt, A/B Falcken gennemgik i 2020. Her fik foreningen med fyrré andele nyt tag i naturskifer, omfugget bygningens murværk, isat nye stødæmpende vinduer, renoveret skorstene, reetableret

zink-inddækninger på gesimser og installeret automatisk lys på loftet. Men de prioriterede også at få genskabt friser og ornamenten, så bygningen fra 1906 fik sin oprindelige udsmykning på facaden tilbage.

- Det var med en respekt for den oprindelige arkitektur og de dekorative elementer, at genskabelse af friser og ornamenten var med i renoveringsforslaget. Tidligt i fasen viste det sig, at der ikke var så mange uforudsete udgifter, så derfor valgte vi, nu da stilladset var oppe og budgettet tillod det, også at få det lavet, fortæller formand Boye Schnack.

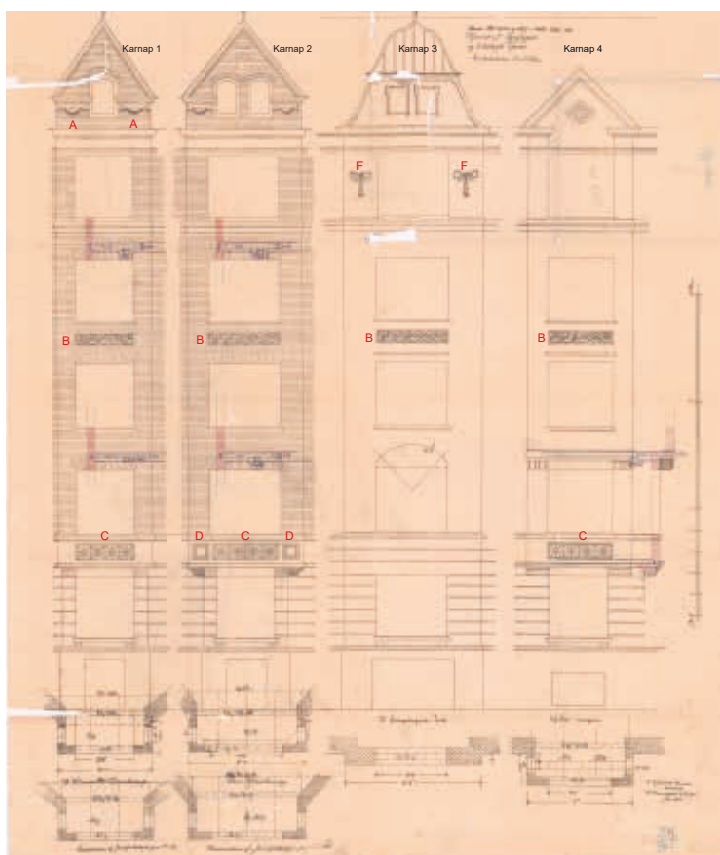
Han fortæller, at det blot var en mindre udgift i den samlede facaderenovering. Dybest set var det ikke nødvendigt, men noget man valgte at gøre, fordi man gerne vil vise, hvor flot ejendommen oprindeligt var.

- Så er friser og ornamenten lige prikken over i'et, siger han.

A/B Falcken har i øvrigt fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan af Gaihede, ingeniører & arkitekter, der gav overblik over de nødvendige renoveringer, som er udført over en 5-årig periode.

Projektet har kostet ca. 15 millioner kroner og er finansieret med et 30-årigt realkreditlån.

Derudover er boligafgiften steget med 8% hvert år gennem seks år. 📢



De eksisterende tegninger fra opførelsen af A/B Falcken, hvor facadeudsmykningen kunne ses. Friserne og ornamenten, der skulle genskabes, fik bogstaverne A-F

Sådan finder I gamle tegninger

1. Gå ind på din kommunes hjemmeside og skriv fx "Byggesagsarkiv" eller "Ejendomsarkiv" i søgefeltet
2. Log ind med NemID / MitID
3. Skriv adressen i søgefeltet
4. Nu kommer alle hits frem med anmeldelser af byggesagsopgaver på den pågældende adresse
Her kan I være heldige at finde tegninger fra ejendommens opførelse
5. Har I brug for hjælp, så kontakt kundecenteret



Foreningen valgte at bruge ca. 200.000 kroner på at få udsmykningen på bygningen tilbage til den oprindelige stand.

Hvornår har I sidst renoveret jeres gamle ejendom?

Ældre bygninger kræver ekstra omsorg. I hvert nummer af ABFnyt besøger redaktionen en københavnsk andelsboligforening, som har brugt tid, penge og hjerteblod på at renovere det gamle hus. Projekter som kan inspirere andre foreninger, som har større renoveringsopgaver i kikkerten.

Bor du i en forening, som har været igennem et renoveringsprojekt og må redaktionen komme på besøg, så send en mail til kommunikation@abf-rep.dk

Rankerne (A) øverst på bygningen er blevet gendannet. Således kan det færdige resultat nydes af de 40 andelshavere, og forbipasserende.



De to ornamenter (D) og frisen (C) er blevet genskabt, da de inden projektet helt manglede på facaden.

Her er de små ranker (F) blevet gendannet. Et ornament er typisk en lidt mindre ting som fx blomster, ranker og årstal.

Enkelte friser og ornamenter skulle blot have en kærlig, opfriskende hånd, andre skulle genskabes af en stukkator.



Friser er længere sammenhængende bånd eller billeder. Det kan fx være et mønster, ansigter og blade. Her har frisen (B) et traditionelt dekorativt mønster.

Red isbjørnen:

SLÅ NABOEN PÅ ENERGIFORBRUGET

Københavns Kommune og HOFOR tilbyder *Energispring Benchmark*, som kan sammenligne jeres forenings energiforbrug med naboens.

✂ LISE CLEMMENSEN 📷 COLOURBOX

HVAD HAR ISBJØRNE med din andelsboligforening at gøre?

Isbjørnen er truet, fordi havisen smelter på grund af den globale opvarmning, som blandt andet er udløst af vores store energiforbrug til fx opvarmning af andelsboliger.

Københavns Kommune ønsker at være CO2-neutral i 2025 for at understøtte kampen mod netop den globale opvarmning. Private andelsboliger udgør mere end 30% af den københavnske boligmasse og kan samlet set være med til at påvirke den udvikling.

Derfor har ABF, som partner i Energispring, sammen med Københavns Kommune og HOFOR udviklet et værktøj målrettet ABF's medlemmer: Energispring Benchmark. Her kan alle foreninger, der tilmelder sig ordningen, følge deres ejendomsforbrug og ligeledes se, om I er "bedre end jeres nabo".

Nemt at komme i gang

Når jeres forening tilmelder jer *Energispring Benchmark* får I én gang i kvartalet en opgørelse pr. mail over ejendommens energiforbrug. Ejendommen er placeret sammen med andre foreninger, hvor I kan se, om I bruger mere eller mindre energi end de andre ABF-medlemsforeninger, som har tilmeldt sig ordningen. Oversigten viser også gennemsnittet blandt alle foreninger.

Sådan gør I:

- Bestyrelsen sender en mail med foreningens adresse til energispring@hofor.dk
- HOFOR sender en oversigt retur med foreningens data på opvarmet areal fra BBR samt en fuldmagt
- Bestyrelsen/administrator tjekker, at data er korrekte
- Foreningen underskriver en fuldmagt, som giver HOFOR tilladelse til at trække varmedata på foreningen og dele data med de andre foreninger, og sender fuldmagten retur til HOFOR
- Én gang i kvartalet sender HOFOR forbrugstallene fra ABF's medlemsforeninger til de foreninger, som deltager i ordningen. Det er ejendommens samlede forbrug, som deles.

Energispring Benchmark er kun for medlemmer af ABF med adresse i Københavns Kommune. Det er gratis og der kommer ingen løbende udgifter.

Hvis I har spørgsmål, skal I kontakte HOFOR på energispring@hofor.dk eller på telefon 33 95 33 95.

Læs mere på
abf-rep.dk (Nyhed 15. juni)



Forbrugsmåling

til en ny verden



Brunata leverer præcise målere og forbrugsregnskaber til beboelsesejendomme. Det har vi gjort i over hundrede år, og det gør vi stadig. Men i en tid hvor der er stadig større fokus på ressourceforbrug, stilles der helt nye krav bl.a. til fjernaflæsning. Og de krav kan du roligt gå i møde med Brunata som partner. Vores intelligente netværk gør det nemt at følge energiforbruget både som beboer og administrator og åbner samtidig døren for en helt ny verden af intelligente løsninger. **Læs mere på [brunata.dk](https://www.brunata.dk).**

FÅ IND- FLYDELSE I ABF

I september afholder ABF kredsgeneralforsamlinger, og du har mulighed for både at deltage og stille op til valg.

✍ LISE CLEMMENSEN 📷 PALLE SKOV

HAR DU EN POLITIKER i maven, eller vil du bare gerne bakke op om dine naboer, som tørner ud for ABF's 11 kredsbestyrelser, så kom til den årlige kredsgeneralforsamling, hvor du har mulighed for at få indflydelse på ABF.

Her skal medlemmerne vælge både kredsformand og repræsentanter til hovedbestyrelsen, og du har også selv mulighed for at stille op til kredsbestyrelsen, hvis du gerne vil være en del af den fortsatte udvikling af ABF i dit lokalområde.

ABF er geografisk opdelt i 11 kredse, som varetager kontakten til medlemmerne og det politiske arbejde på lokalt plan.

Kredsgeneralforsamlingerne er kredsens øverste myndighed, og alle medlemsforenin-

ger i kredsen har adgang. Det er her, du vælger medlemmer til den lokale kredsbestyrelse og lokale medlemmer til ABF's hovedbestyrelse.

Du har også mulighed for at stille forslag på kredsgeneralforsamlingen eller sende en fuldmagt, hvis du er forhindret i at deltage. Derudover skal du blot udfylde en blanket, hvis du ønsker at stille op til hovedbestyrelsen.

Det kan lyde lidt uoverskueligt, men heldigvis har vi samlet alle informationer på ABF's hjemmeside, hvor du også tilmelder dig og ser det fulde program for hver enkelt kreds. Her kan du også se, hvilken kreds din andelsboligforening hører til. 📄

www.abf-rep.dk > Politik > Organisation > Kredse



Medlemmerne dukker altid talstærkt op, og der er trængsel ved indtjekningen.





ABF's fremtidige struktur skal på plads, og på generalforsamlingerne kommer også oplæg til nye vedtægter og nyt principprogram.



Din kredsbestyrelse hører gerne om forslag til kommende lokale aktiviteter og initiativer. Billedet er fra ABF's Andelsboligdag i København.



Kom til kredsgeneralforsamling og hør ABF's direktør Jan Hansen fortælle om den aktuelle politiske situation.

DET SKER LOKALT

Alle kredsgeneralforsamlinger har i år et politisk oplæg ved ABF's direktør Jan Hansen.

Landets andelsboligforeninger bliver berørt af ny lovgivning, der skal igennem folkettingen her i efteråret. Hør også om, hvordan ABF er parat med gratis bistand og gode råd til hver enkelt medlemsforening.

ABF's landsformandskab fortæller om nyt principprogram og ændring af ABF's vedtægt, som skal behandles på landsmødet den 1. oktober.

Derudover har enkelte kredse ekstra program.

Kreds Nordsjælland

Mød vurderingschef Emil Ellekilde, STAD Erhverv og bliv klogere på, hvad der sker, når han kommer på besøg i en forening for at gennemføre en **valuarvurdering**. Hvad er en valuarvurdering egentlig og hvordan foregår det i **praksis**? Hvad er det valuaren ser på, når vedkommende kommer på besøg i foreningen? Og hvilke dokumenter skal bestyrelsen have klar?

Kreds Midtsjælland

Aftenen starter med **fælles-spisning**. Kreds Midtsjælland har også inviteret Göran Wilke, IC- Meter til at holde et oplæg om dynamiske varmeregnskaber – en alternativ måde at lave forbrugsregnskaber på, hvor der ikke kun måles på varme-forbruget, men mere bredt fokuseres på at sikre sunde boliger, **lavere energiforbrug** samt smartere og **billigere drift**.

FÅ VIDEN MED HJEM – FYSISK OG DIGITALT

SEPTEMBER

Jura

NYESTE VIDEN PÅ ANDELS-BOLIGOMRÅDET

På dette webinar informerer ABF's medlemsrådgivning om seneste nyt inden for andelsboligområdet, som bestyrelserne bør være opmærksomme på.

Indhold:

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

Du vil modtage en e-mail med et link med adgang til webinar.

Dato og tid: onsdag den 7. september kl. 17-17.30.

Underviser: rådgivere fra ABF

Pris: gratis

Målgruppe: etagebyggeri og etplansbyggeri i hele landet

Form: webinar

OKTOBER

ABF

LANDSMØDE 2022

ABF skyder landsmødet i gang med et boligpolitisk oplæg af partiformand Søren Pape Poulsen (K).

Herefter kommer der beretning samt forslag om nyt principprogram og vedtægter, som skal støtte op om en ny organisatorisk struktur.

Medlemmerne skal også vælge landsformandskabet for de næste fire år og beslutte medlemskontingentet for 2023-27.

Desuden vil der være et aktuelt boligpolitisk oplæg af fremtidsforsker Jesper Bo Jensen med titlen "Udfordringerne på fremtidens boligmarked med særligt fokus på andelsboligen".

Der er gratis bustransport fra Hillerød, København, Køge og Slagelse.

Dato og tid: lørdag den 1. oktober kl. 11-16

By: Odense

Pris: gratis

Målgruppe: medlemmer

Form: fysisk møde

NOVEMBER

MødEksperterne

RENTEURO

Mange bestyrelser spørger sig selv, om det vil være spekulation med foreningen og andelshavernes økonomi eller rettidig omhu at låne eller omlægge i denne tid?

Hvad betyder det for salgspriserne af andelsboliger?

Kan vi gøre noget, der modvirker, at andelskronen forringes i vores forening?

Eksperter:

- Nordea
- Valuar, der vil tale om renternes effekt på værdierne
- Revisor, der vil tale om den regnskabsmæssige effekt for foreningen
- ABF's medlemsrådgivning
- Mybanker

Dato og tid: torsdag den 3. november kl. 17-20

By: København

Pris: gratis

Foredrag: udvalgte eksperter

Målgruppe: medlemmer og ikke-medlemmer

Form: MødEksperterne

Byggeri

DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDELSPLANER

Webinarer kommer rundt om hvem, der udarbejder drifts- og vedligeholdelsesplanen, og hvordan den er bygget op med bygningsdelskort mv.

Indhold:

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

Du vil modtage en e-mail med et link med adgang til webinar.

Dato og tid: torsdag den 22. september kl. 15-15.45

Pris: gratis

Underviser: rådgivere fra ABF

Målgruppe: etagebyggeri og etplansbyggeri i hele landet

Form: webinar

Ledelse

PERSONDATA

På kurset gennemgår vi kravene i persondataforordningen fra behandlingshjemmel til regler for sletning.

Kurset har også fokus på typiske behandlinger i bestyrelsesarbejdet.

Indhold:

- Hvilke personoplysninger må en andelsboligforening behandle?
- Hvordan dokumenterer foreningen sin databehandling?
- Hvad er databehandlafter?
- Hvilke regler gælder for datasletning?
- Hvilke krav stilles til sikkerhed i forbindelse med behandling af persondata?

Kurset tager udgangspunkt i ABF's vejledning om persondata og standarddokumenter.

Du vil modtage en e-mail med et link med adgang til kurset.

Dato og tid: torsdag den 6. oktober kl. 16-18.

Pris: 135 kr.

Underviser: rådgivere fra ABF

Målgruppe: etagebyggeri og etplansbyggeri i hele landet

Form: webinar

MødEksperterne

SPAR PÅ ENERGIE

Energimærket og vedligeholdelsesplanen er bestyrelsens planlægningsværktøjer.

Men hvornår kan det betale sig at sætte arbejder i gang? Hvordan prioriterer man?

Og hvordan kan arbejderne finansieres?

Vi har samlet en række eksperter, der vil holde kortere oplæg og svare på jeres spørgsmål. Arrangementet afholdes hos Sparekassen Sjælland-Fyn A/S i Roskilde, som byder på et traktament i løbet af aftenen.

Eksperter:

- Teknologisk institut, Videnscenter for energibesparelser
- ABF's medlemsrådgivning
- Sparekassen Sjælland-Fyn A/S
- Rådgivende ingeniør

Dato og tid: onsdag den 9. november kl. 17-20

By: Roskilde

Pris: gratis

Foredrag: udvalgte eksperter

Målgruppe: medlemmer og ikke-medlemmer

Form: MødEksperterne

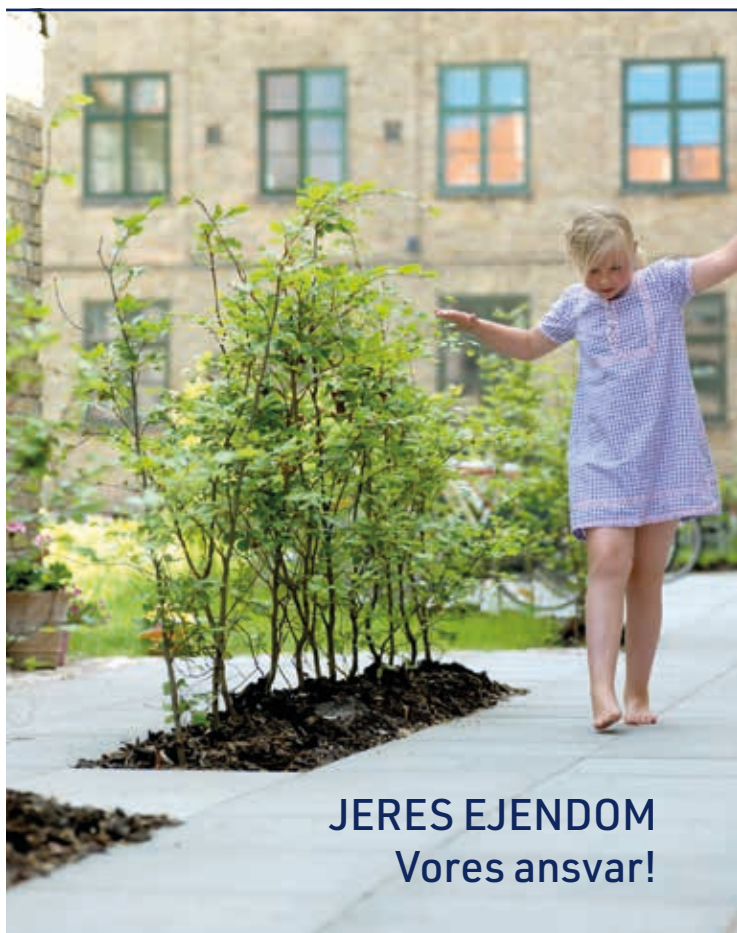
Vi er eksperter i sunde boliger

Der er mange, som har en mening, men hos os lader vi videnskaben tale. Vi har vores eget bygningslaboratorium, som arbejder tæt sammen med vore bygningsrådgivere om at finde årsagen - og de konstruktive løsninger - når du oplever indeklimaproblemer.

Har du et problem eller en mistanke, som du gerne vil have undersøgt, så kontakt os for en uforpligtigende snak

+45 7020 1232

kontakt@obh-gruppen.dk



JERES EJENDOM
Vores ansvar!

Trygt samarbejde om renovering af jeres ejendom

Gaihede er specialister i rådgivning af andelsboligforeninger. Højeste prioritet er beboersamarbejde før, under og efter projektet. Det handler om at træffe fornuftige beslutninger, effektiv planlægning og styring af udvalgte byggefirmaer. Resultatet er sikker udførelse i høj kvalitet. Det har vi gjort i over to årtier inden for alle renoverings- og byggeopgaver.

- Tag, facade, vinduer, altaner
- El, vand, varme, VVS
- Energirenovering, miljø
- Kloak, fugt, dræn
- Udeområder, LAR, klimasikring
- Vedligeholdelsesplaner

Kontakt os for et uforpligtende tilbud:
Tlf.: 70 22 11 41 eller info@gaihede.dk

Gaihede
ingeniører & arkitekter

Er ejendomsadministration noget for dig?

.... så læs med her, for så har vi måske en stilling til dig.

Vi er specialiserede i at administrere andelsboligforeninger, og vi er dygtige til det, vi er faktisk så gode, at vi aktuelt har lukket for tilgang af nye kunder. Vi prioriterer ellers nye kunder og udvikling højt, men vi prioriterer tilfredsheden hos vores kunder og medarbejdere højere.

Vi mangler en kompetent ejendomsadministrator, for opbygning af en ny portefølje af foreningsejendomme, primært i form af andelsboligforeninger.

Er du en erfaren ejendomsadministrator eller har du en relevant baggrund, som uddannet finansøkonom eller -bachelor, jurist, bankuddannet eller lignende, med lyst til at arbejde med foreningsadministration, og meget gerne med erfaring fra bestyrelsesarbejde i egen boligforening, ja så er du meget velkommen til at sende os en ansøgning.

Hvis jeres forening er på udkig efter en ny administrator, er I også velkomne til at kontakte os, men det vil kræve lidt tålmodighed, idet vi først ser os i stand til at give tilbud, når vi har fået ansat en ny dygtig medarbejder.

FIND VORES JOBOPSLAG HER:

<https://www.boadm.dk/om-boligadministratorerne/ledige-stillinger/>

Nyropsgade 13, 1., 1602 København V · Telefon: 33 38 11 11 · info@boadm.dk · www.boadm.dk

BOLIG
administratorerne a/s

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


BALCO
ALTANER



Vi glæder os til at se mange medlemmer til landsmødet 2022 til emner som principprogram, kontingenter, ny struktur, vedtægt og valg af revision.

DIN ANDELSBOLIG I KRYSTALKUGLEN

Lørdag den 1. oktober går det løs, når vi sætter strøm til landsmødet 2022. Vi har samlet de vigtigste informationer her på siden, og det fulde overblik får du på abf-rep.dk.

✎ LISE CLEMMENSEN 📷 ABF/SIGNE LINDGREN



KRIG I UKRAINE, stigende gaspriser og høj inflation. Udfordringerne tårner sig op i horisonten, også for andelsboligsektoren. ABF's landsmøde 2022 vil derfor have fokus på én ting: fremtiden.

De valgte i ABF har sammen med sekretariatet knoklet for at blive færdige med et spritnyt principprogram, som skal sætte retningen for organisationens politiske arbejde i de kommende år.

Undervejs har ABF også lagt mange kræfter i en ny struktur, som skal styrke medlemsdemokratiet og skabe mere plads til det lokale kredsarbejde og jer medlemmer.

Tanker og visioner for din andelsbolig er med andre ord i højsædet, så tilmeld dig landsmødet 2022 og få indblik i fremtidens indsatsområder.

Vi ses i Odense! 📍

PROGRAM OG DAGSORDEN

Åbning

v/ partiformand Søren Pape Poulsen (K)
Valg af dirigent og stemmetællere

Beretning

v/ landsformand Hans Erik Lund

Forslag til ABF's principprogram
v/ hovedbestyrelsen

Forslag til ABF's vedtægt
v/ hovedbestyrelsen

Kl. 14: Udfordringerne på fremtidens andelsboligmarked
v/ fremtidsforsker Jesper Bo Jensen

Forslag om fastsættelse af kontingent for 2023-2027
v/ hovedbestyrelsen

Valg af ABF's formandskab for perioden 2022-2026

Valg af revision for perioden 2022-2026

Eventuelt

Partiformand Søren Pape Poulsen (K) skyder landsmødet 2022 i gang med sine betragtninger omkring de aktuelle udfordringer på boligmarkedet.



Nuværende landsformand Hans Erik Lund og nuværende landsnæstformænd Kirsten Holm og Brian Elstrup Fabricius (th) stiller sig til rådighed for medlemmerne til endnu en tårn på formandskabsposterne.



På landsmødet 2022 kigger fremtidsforsker Jesper Bo Jensen i krystalkuglen og mod udfordringer på fremtidens andelsboligmarked. Meld dig til og bliv klogere på, hvad der (måske) venter!



Heldigvis er der også plads til engagement undervejs. Billedet er fra landsmødet 2018, hvor fremtidsforsker Anne Skare Nielsen satte fot i forsamlingen.



FAKTA OM LANDSMØDET

Hvor:

Nature Energy Park (Odense Stadion), Højstrupvej 7B, 5200 Odense V.

Hvornår:

Lørdag den 1. oktober 2022 fra klokken 11 til 16.

Hvem kan deltage:

Alle andelshavere, hvis forening er medlemmer af ABF, kan deltage.

Forplejning:

Formiddagskaffe kl. 10, frokost kl. 12.30 og eftermiddagskaffe med kage ca. kl. 14.30.

Transport:

Fællesbus med opsamling i:

- Hillerød
- København
- Køge
- Slagelse.

Tilmeldingsfrist:

Lørdag den 17. september 2022 til både landsmødet, bus og fuldmagter via abf-rep.dk

På abf-rep.dk kan du læse det fulde program og finde info omkring gratis parkering, offentlig transport, fuldmagter og alt det andet, som står med småt.

STAD Valuar – en del af STAD Erhverv

- Gratis vejledende værdiansættelse og gennemgang af andelsboligforeningen
- Vi deltager gerne på jeres generalforsamling
- Vi arbejder også med at sælge de ejendomme, der danner referencer for en valuarvurdering
- Vi vurderer ca. 500 andelsboligforeninger om året, overalt i KBH og omegn
- Vi er selvfølgelig medlem af DE

**Skal vi også vurdere din andelsboligforening?
Se mere på staderhverv.dk/valuar**



STAD Valuar

Ejendomsmæglere & Valuarer, MDE

Østerfælled Torv 10. 1. sal 2100 København Ø

Telefon 32 83 06 10 • valuar@staderhverv.dk • www.staderhverv.dk

HAR ABF FORENINGENS OPLYSNINGER?



Foråret har stået i generalforsamlingernes tegn. Det er derfor vigtigt, at I melder formandsændringer til ABF's sekretariat, så vi sikrer, at I får al information fra ABF – også hvis I skifter administrator.

ABF anbefaler, at foreningen har en foreningsmail, som alle bestyrelsesmedlemmer har adgang til. Det sikrer en nemmere overgang i forbindelse med nye medlemmer og en mere smidig, daglig drift.

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.

Formandsændringer og eventuel ny mail og postadresse kan I ændre ved at logge ind på ABF's hjemmeside.

Ret kontaktinfo på: www.abf-rep.dk > Log in.

90 MILLIONER I PULJEN

Så er der godt nyt til jer, som drømmer om ladestander til elbiler. Et flertal i Folketinget har vedtaget at afsætte 90 millioner kroner til elbil-ladestander i boligforeninger og cirka 18 millioner kroner er specifikt øremærket ladestander i andelsboligforeninger.

Pengene gives som et tilskud på op til 25 % af et projekts totalomkostninger, og der bliver prioriteret i forhold til, hvor stor foreningen er og hvor langt der er til offentlige ladestander.

Aftalen træder i kraft fra 1. januar 2023 og ABF informerer sine medlemmer, når vi ved, hvornår puljen åbner for ansøgninger.

Læs mere på: <https://www.abf-rep.dk> (Nyhed 12. juli)

FÅ ET ENERGIMÆRKE

Bor du i Københavns Kommune har din forening nu mulighed for at søge om tilskud til energimærke.

Via puljen Energitejke har I mulighed for at få tilskud til et nyt eller opdateret energimærke med tilhørende energimærkningsrapport. I får også en gennemgang af ejendommens fjernvarmecentral og eventuelt ventilationsanlæg samt anbefalinger til, hvordan de skal driftes og eventuelle energioptimeringer.

For at kunne søge puljen skal jeres forening være en etageejendom i Københavns Kommune med mindst fem boligenheder/husstande, som enten:

- har et energimærke E, F eller G, der er mere end to år gammelt,
- har et udløbet energimærke, som var E, F eller G
- eller aldrig har fået energimærke.

Puljen giver op til 20.000 kr. i tilskud.

Læs mere på: www.abf-rep.dk (Nyhed 22. juli)

TO GRATIS MEDLEMSBLADE



I septemberudgaven kan du ovre hos medlemmerne i tæt/lavt byggeri læse om A/B Østerhøj i Kolding, der seks år i træk har fået midler fra bydepuljen i Kolding Kommune. Du kan også læse om A/B Møllen ved Holbæk, som har regnvandsopsamling, og så fortæller Realkredit Danmark om renteuro, som optakt til ABF's MødEksperterne-arrangement i Århus.

Læs begge versioner på www.abf-rep.dk > medlemservice > Medlemsbladet ABFnyt

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

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

Friborg+Lassen - en del af RUM

har stor ekspertise i renovering, vedligehold og fornyelse af andelsboligforeninger og rådgiver gerne om:

- Tag og tagterrasser
- Facader og vinduer
- Altaner
- Badeværelser
- Trappeopgange
- Gårdanlæg
- Tilstandsrapporter

- Vurderinger af andelsboliger

Ring for et uforpligtende tilbud:
33 25 44 00



FRIBORG+LASSEN
- en del af RUM

VESTERBROGADE 124B • 1620 KBH V • Tlf: 33 25 44 00 • info@rum.as • www.rum.as

ANLÆGSOPGAVER, GRØN VEDLIGEHOLEDSE, 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 masser af erfaring og kan komme med kreative og stærke løsninger til netop dit næste projekt. Vi udfører bla.:

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

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



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

ANCHERS
ANLÆGSGARTNER

Kildebrøndevej 50, 2670 Greve
anchers.dk • 3116 0775

HER ER OPBAKNING TIL DEN GRØNNE OMSTILLING

A/B Lersøgaards solceller producerer energi nok til at dække en femtedel af foreningens fælles elforbrug. Et energirigtigt og -besparende valg.

✎ DIANA MAMMEN 📷 JACOB NIELSEN

TRE SOLCELLEPANELER dækker en lille del af det i alt 450 meter lange tag i A/B Lersøgaard. Andelsboligforeningen gennemgik i 2017 et klimaskærmsprojekt, hvor taget også blev udskiftet. I samme omgang valgte man at få installeret solceller.

- Vi fik dem placeret på den del af taget, der vender mod syd, hvor man får mest muligt ud af panelerne. Selvom de tre paneler kun sidder på en lille del af vores tag, så bidrager

de til, at vi sparer op mod 20 procent på den fælles elregning, fortæller Troels Glismann, formand for A/B Lersøgaard.

Han og bestyrelsen foreslog at få solceller, og det var der bred opbakning til blandt de 355 andelshavere.

- Ingen var i opposition, da alle var enige om, at det var det eneste rigtige at gøre. Vi skal have gang i den grønne omstilling, og der var solcellerne et skridt på vejen, siger Troels Glismann.

Temaet i konkurrencen "Årets A/B 2022" er bæredygtighed. Kom med på besøg i en forening, som udnytter regnvandet.

Solcellepanelerne kostede 1.070.000 kroner og udgjorde en lille del af klimaskærmsprojektet, som foreningen gennemgik i 2017 til i alt 48 millioner kroner.



I 2021 var der et fælles elforbrug på 72.053 kWh, hvor der var et solcellebidrag på 14.643 kWh.



De steder, hvor solcellerne skal bidrage til strømmen, fik man om-lagt alle ledninger til lyset. Blandt andet på lofterne. Det kostede ca. 300.000 kroner, oveni selve installationen af solcellepanelerne.

Energien fra solcellerne bliver brugt til den elektricitet, der er fælles i foreningen. Det er blandt andet strømmen til lys i opgang, lofter, kælderrum, fælleshus og vaskeri, og der bliver sparet et sted mellem 14 og 20 procent i udgiften til strøm. Ydermere er solcellerne nemme at have med at gøre.

- Der er ingen driftsomkostninger. På sigt overvejer vi at få panelerne rensat og spulet, men det har vi ikke gjort endnu. Vi skal intet gøre. Blot nyde når solen skinner, og det gør den jo heldigvis hele året rundt, siger Troels Glismann. 🏠

Skal din forening være med i konkurrencen om at blive kåret til Årets A/B 2022, så læs mere



Et lille display på solcellemåleren (tv.) fortæller, hvor mange kilowatt solcellerne producerer. Måleren sender informationerne til en iPad, så man nemt kan følge med i tallene.

ÅRETS ANDELSBOLIG- FORENING 2022

Deltag i konkurrencen om at blive kåret til årets andelsboligforening 2022 og vind et gavekort på 5.000 kr. og ét års gratis medlemskab af ABF.

I år sætter vi fokus på *bæredygtighed*.

Bor du i en forening som fx opsamler regnvand, har omlagt til billigere lån eller har indført sociale kriterier for opskrivning på ventelister? Store og små bæredygtige projekter er med i kapløbet, og vi tænker bæredygtighed i bred forstand, det handler ikke kun om klima.



**Vind et
gavekort
på
5.000 kr.**

Har din forening gennemført et spændende projekt, så send os en mail og fortæl om jeres indsats.

Teksten kan fx indeholde:

- Beskrivelse af jeres projekt
- Hvordan bidrager I til en bæredygtig forening eller lokalområde?
- Hvem har taget initiativet?
- Hvorfor skal jeres forening vinde?

Eller skriv, hvad du synes er vigtigt for at vinde titlen.

Send en mail til abf@abf-rep.dk senest mandag den 21. november og vær med i kampen om 5.000 kr. og ét års gratis medlemskab af ABF.



Administration af andelsboligforeninger i hele Danmark.

Vi skaber ro og tryghed, så I som bestyrelse får luft til at planlægge og arbejde med alt det sjove.

Tlf.: 70 232 232 | Web: azets.dk



Fremtidssikret ladeløsning. Udviklet til boligforeninger

Nortec kan etablere jeres nye ladeløsning helt fra bunden. I vælger blot den løsning, der passer til jer. Det kalder vi TotalCare Go.

Vælg om jeres ladestander kun skal være for beboere – eller om den skal være åben for alle. Fri service og brugersupport 365 dage om året er altid en del af løsningen. Og hvis I ønsker det, kan vi også stå for investeringen i grave- og installationsarbejdet.

Læs mere om løsningen på

nortec.dk



nortec

ALVORLIGT FUGTPROBLEM KLARET HELT UDEN HOKUS-POKUS

ANDELSBOLIGFORENING PÅ FREDERIKSBERG HAVDE PROBLEMER MED AT VÆGGEN UD TIL GADEN I KÆLDEREN VAR VÅD SÅ MALINGEN SKALLEDE AF OG PUDS FALDT NED. PROBLEMET BLEV LØST EFTER AT BESTYRELSEN KONTAKTEDE FIRMAET DRYTECH, SOM TILBYDER EN GRØN OG BILLIG LØSNING.



Poul Erik Jørgensen, formand for Andelsboligforeningen Falkoner Allé 45/ Roarsvej 1, læste i andelsboligbladet om firmaet Drytech, som havde en løsning på fugtproblemer.

Han måtte en tur på internettet for at finde ud af mere om metoden og kunne da konstatere, at de i Tyskland havde 20-30 års gode erfaringer med løsningen, som går ud på slippe af med fugt i væggen ved at vand bliver trukket væk fra muren ved hjælp af en strømførende ledning i væggen og ved hjælp af et negativt ladet spyd, som placeres i jorden omkring ejendommen – en metode der kaldes elektrosmose.

– Jeg spekulerede på, om der så at sige kunne være tale om hokus-pokus, eller om det virkelig kunne være rigtigt, at man kunne løse problemet på den måde og om der var andre i Danmark, der havde gjort det samme. Men jeg blev overbevist af de gode erfaringer fra Tyskland og ved at tale med Drytech som ikke var i tvivl om, at vi her i foreningen ville blive glade for deres løsning.

Undgik gravearbejde

– Den almindelige fremgangsmåde for at slippe af med fugt i en kælder går ud på at grave jorden op udenfor og så isolere, men det ville blandt andet give et problem, fordi der er et udhæng med et udstillingsvindue, der hviler på en ikke funderet trækonstruktion, som vi var bange for

ville falde ned, hvis der blev gravet. Og at få gravet op og isoleret ville koste en kvart million kroner, hvilket vi selvfølgelig heller ikke var vilde med. Desuden ville understøttelse af udhænget have gjort det endnu dyrere. Her viste det sig så, at vi kunne få en løsning, der kun ville koste os omkring 150.000 kroner, inklusive moms. Den løsning faldt vi for, og vi var lettede over, at det ikke ville blive nødvendigt at døjle med gravearbejde, fortæller Poul Erik Jørgensen.

Niels Olsen, afdelingsleder i Drytech, fortæller, at firmaet altid lige skal klare den udfordring det er at skulle overbevise folk om, at der ikke er tale om hokus-pokus, fordi teknikken endnu ikke er almindeligt kendt. Men arbejdet blev udført i begyndelsen af 2020, og det var tydeligt efter et halvt år, at metoden, kaldet Drymat System, virkede, som den skulle: – Fugten var reduceret med 44 % på seks måneder. Her skal man dog huske på, at der ikke er to huse, som opfører sig ens. Men vi har 9 års erfaring med vores metode, og den er særdeles konkurrencedygtig i forhold til andre løsninger både på grund af prisen, men også fordi at den er betydeligt grønnere end andre løsninger, da vi ikke bruger fossile brændstoffer. Vi skal bare fræse en rille i væggen til en ledning i stedet for, at gravemaskiner skal larme og forurene, og det undgås, at jord skal deponeres, forklarer Niels Olsen.

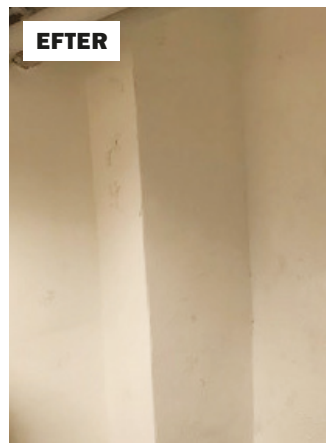
Garanti på arbejdet

Processen med at udføre arbejdet gik ganske uden problemer, og formand Poul Erik Jørgensen er helt og aldeles tilfreds. – Vi følte os godt behandlet under udførelsen, og det var rart, at der ikke skulle udføres noget arbejde udenfor. I det hele taget var der ikke noget besvær og ikke ret megen rengøring. Vi skulle bare rydde væggene i kælderen, så de kunne komme til at arbejde, og det hele tog kun en enkelt uge i modsætning til, at en anden løsning inklusive gravearbejde ville have taget en måned, fortæller han, og tilføjer, at nu er der ingen fugt tilbage overhovedet. Desuden er der garanti på arbejdet.

– Vi giver en garanti på fem år på den boks, som skal hænge på væggen, og en garanti på tyve år på titaniumelektroderne i væggen, siger Niels Olsen, som tilføjer, at firmaet kommer og tjekker, om alt er som det skal være efter otte måneder. Herefter vender firmaet tilbage igen, og de slipper ikke kunden, før end det kan konstateres, at væggen er helt tør. – På den måde sikrer vi os, at vores kunder kan føle sig 100 % trygge, tilføjer Niels Olsen.



FØR



EFTER

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 fugttramte 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. Med Drymat System får du installeret en løsning mod fugt i kælderen, der ikke forurener, virker helt uden kemi, og som reducerer dit varmeforbrug. Alt sammen til fordel for både dig og miljøet. Boksen udsender mellem 6 og 15 volt. Månedligt forbrug er under 10 kr. pr. mdr.

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.

REGNING PÅ DAGRENOVATION

TRE KOMMUNER har tabt en retssag om ulovligt opkrævet moms på renovationsregningen. Landets 98 kommuner afventer fortsat information i forhold til den videre proces.

Indtil den endelige vejledning foreligger, skal mange af landets borgere fortsat forvente at modtage regninger for dagrenovation med moms.

Det varierer dog fra kommune til kommune, om man har valgt at fortsætte momsopkrævnin-gen eller har ændret praksis.

Læs mere på abf-rep.dk (nyhed 28. juni)

ÆNDRINGER I LEJELOVEN §

DEN 1. JULI blev den tidligere lejelov og bolig-reguleringslov erstattet af en ny lejelov og ny lov om boligforhold. Andelsboligforeninger skal være opmærksomme på at få rettet deres standardbreve, hvis der henvises til lejeloven i dem, fx rykker- og påbudsskrivelser.

Formålet med sammenskrivningen af lovene er at forenkle lejelovgivning, og det er altså

ikke hensigten at ændre på den nuværende retstilstand mellem udlejer og lejer.

Ændringerne har betydning, når foreningen sender påkrav, påbud og eksklusionsskrivelser til andelshaverne, når der i brevet henvises til en bestemmelse i lejeloven.

Læs mere på abf-rep.dk (nyhed 28. juni)

HØRING OM VÆRDIANSÆTTELSE

NYE OFFENTLIGE VURDERINGER af andelsboliger blev afskaffet i 2020, og der skal nu findes en erstatning.

Her lægger Indenrigs- og Boligministeriet op til to modeller:

1. Valuarvurderinger kan fastholdes/gælde i 3,5 år fremfor 1,5 år.
2. Man kan bruge den offentlige vurdering fra 2012 og evt. fremskrive værdien med netto-prisindekset.

Forlængelse af gyldigheden af valuarvurderin-gen vil især være en fordel for mindre foreninger

med få salg, der ikke har udgifter til en ny valuar-vurdering hvert år, men kan bruge den i tre år.

Fremskrivning af den offentlige vurdering fra 2012 med nettoprisindekset betyder, at foreninger kan bruge en offentlig vurdering, der er nogenlunde aktuel og tager højde for inflationen uden at skulle betale for en valuarvurdering. Der er lagt op til, at indeksreguleringen er valgfri.

Forslaget lægger sig op ad de anbefalinger, som ABF også har fremsat. **Det er endnu ikke vedtaget, og der kan komme ændringer.**

Læs ABF's høringssvar på: www.abf-rep.dk



SPAREKASSEN
SJÆLLAND-FYN

VIL DU HAVE MERE LUFT I DIN ØKONOMI?

Med en andelsboligkredit kan du få mere fleksibilitet i din hverdagsøkonomi og mulighed for f.eks. at istandsætte din andelsbolig.

**Få en andelsboligkredit med
en variabel rente fra 2,90 %***

***HVAD KOSTER DET AT LÅNE 500.000 KR.?**

En andelsboligkredit kan have en maksimal løbetid på op til 30 år og har en pålydende variabel rente fra 2,90 % til 6,0 %. Det betyder, at renten derfor kan gå op og ned, hvilket har betydning for, hvor meget du skal betale tilbage i den sidste ende.

Renten er variabel i hele kredittens løbetid og betales kvartårligt. Ved et samlet kreditbeløb på 500.000 kr., en variabel debitorrente på 2,93 til 6,14 % p.a. (årlig pålydende rente inkl. rentes rente), en løbende provision på 0,50 % af kreditmaksimum og løbetid på 30 år med en månedlig nedskrivning af kreditmaksimum på 1.441 kr. ÅOP er 3,8-7,1 % før skat.

Det samlede beløb, der skal betales tilbage, er 783.913-1.025.754 kr.

HVORDAN ER DET LIGE MED ...

BOLIGAFGIFTEN

Alle andelshavere betaler hver måned boligafgift, som dækker diverse udgifter til ejendommen.



? Hvad er boligafgift?

! Boligafgiften omfatter foreningens drifts- og finansieringsudgifter, herunder renter og afdrag på foreningens lån, administration, renovation, ejendomsskatter, vedligeholdelse mv. Boligafgiften skal som minimum dække foreningens ordinære udgifter, men den kan også sættes højere, fx hvis foreningen gerne vil spare op til vedligeholdelse eller forbedringsarbejder.

? Hvem fastsætter boligafgiftens størrelse?

! Det er generalforsamlingen, der fastsætter boligafgiftens størrelse, jf. ABF's standardvedtægter § 8, stk. 1. Generalforsamlingen kan altså til enhver tid beslutte at forhøje eller nedsætte boligafgiften, som udgangspunkt med simpelt flertal. Der er dog visse forhøjelser, der kræver et kvalificeret flertal, fx ved iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25%, jf. ABF's standardvedtægter § 23, stk. 2.

? Hvordan fordeles den samlede boligafgift mellem andelshaverne?

! Det er vedtægterne, der fastsætter fordelingen af boligafgiften. Efter ABF's standardvedtægter fastsættes det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshaverens andel i foreningens formue. Den enkelte andelsboligs fordelingstal er altså det samme for boligafgift og andelsværdi. I tæt/lav bebyggelse er der dog visse udgifter, der fordeles ligeligt.

? Kan jeg blive ekskluderet, hvis jeg ikke betaler min boligafgift?

! Ja, du skal altid sørge for at betale din boligafgift til tiden. Boligafgiften er det, der kaldes pligtig pengeydelse, og du kan blive ekskluderet, hvis du ikke betaler inden 14 dage efter, at du har modtaget et påkrav, jf. ABF's standardvedtægter § 20, stk. 1, litra a. Selv hvis du mener, at du har et tilgodehavende hos foreningen, må du ikke modregne det i din boligafgiftsbetaling.



Anne Kristensen
JURIDISK CHEF



Karina Egholm
ØKONOMISK RÅDGIVER



Maleha Qureshi Ansari
JURIST



Jacob Vilhelmsen
JURIST



Karima Kahouadji
JURIST

En fast administrator, der kender hverdagen i en andelsboligforening bedre end de fleste

Hos **CEJ Ejendomsadministration** har vi mange års erfaring med administration af større andelsboligforeninger i hovedstadsområdet. Vi kommer hurtigt til at kende foreningen og forstå jeres unikke behov, så vi kan stille med de rigtige kompetencer fra dag ét. Både når det gælder kompliceret lovgivning, økonomi, drift, energioptimering og digitale løsninger.

Læs mere på www.cej.dk eller kontakt os for et uforpligtende tilbud på 33 33 82 82 | cej@cej.dk



Regnskab og rådgivning der gør en forskel

BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

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?**



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

**Vil I bo mere bæredygtigt?
Sammen kan vi nytænke jeres 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

trio
ARKITEKTER
BYGGETEKNISK RÅDGIVNING

**EJENDOMS
RENOVERING**



Skal du have nye målere?

Du kan regne med os!

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

Vi leverer:

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

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



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

Clorius

Tryghed

Wantzin Ejendomsadvokater

- Når du ønsker at komme trygt i mål



Ejendomsadministration



Byggesagsadministration



Juridisk rådgivning

WANTZIN

EJENDOMSADVOKATER

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



Let ladeløsning til din boligforening

- Sammen om klimaet

Det kræver lidt mod - men har vi råd til at lade være? Bidrag til den grønne omstilling og få sat ladestandere op. SEF Energi løser opgaven for jer fra A til Z - du fremtidssikrer din boligforening.

Der er mange fordele ved at få sat ladestandere op i en boligforening. Udover at tage ansvar for klimaet og bidrage til den grønne omstilling, sender I også et vigtigt signal til jeres lejere om, at I gerne vil give dem de bedst mulige betingelser. Men I sender også et vigtigt signal til omverdenen om, at I er en attraktiv boligforening, der tør gå foran!

Ring til vores kundeansvarlig:
Morten Jensen - tlf. 20 51 09 55
- læs mere på sef.dk/boligforening

SEF Energi - vi gør det nemmere for dig og din boligforening at handle på den grønne omstilling. Sammen om klimaet!

ENERGI TIL HANDLING...

Digitalt Ventelistesystem

Anbefalet af
abf

- ✓ Fjerner op til 90% af arbejdet
- ✓ Sikrer overholdelse af GDPR
- ✓ Giver nemt overblik over ventelisten

Lad os overtage arbejdet med jeres venteliste!

Skriv til:
abf@waitly.dk



Mere end 150 ejendomme bruger Waitly



Platformen er udviklet i tæt dialog med vores kunder så vi kan matche alle behov



Mere end 30.000 boligsøgende er skrevet op på platformen



ABF medlemsfordele:
-Intet opstartsgebyr
-50% rabat på det første år af abonnementet

Læs mere på waitly.dk



WAITLY

FÅ FORENINGSHJEMMESIDE

Kom nemt i gang med gratis opstartspakke. Gælder kun i september og oktober 2022.

Komplet webbløsning skræddersyet til boligforeninger.

Hjemmesiden er let at redigere, så den passer til lige netop jeres forening.

Se kampagnetilbud på www.abf-rep.dk

abf



Forsikringer gennem ABF

Det skal være trygt for din nabo at sidde i bestyrelsen.

Derfor tilbyder ABF bestyrelsesansvarsforsikringer, som beskytter bestyrelsen, hvis uheldet er ude.

Priser genforhandles årligt.

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

abf

Spis morgenmad i dit gamle køkken - og aftensmad i dit nye

Skab nyt liv i andelsboligen med en **bærdygtig køkkenrenovering** med danskproducerede skuffer, låger og bordplader, som laves på mål til præcis dit køkken. Du **sparer både tid og penge** - og bøv! med bortskaffelse af dit gamle køkken, det klarer vi nemlig for dig.

Kontakt din lokale OK Ekspert og bestil tid til et **gratis hjemmebesøg**.



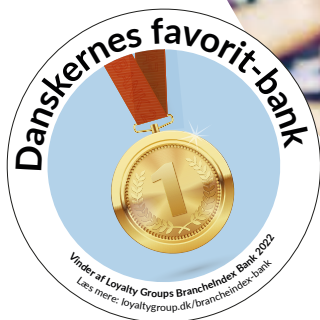
30121314
info@okkr.dk



Læs mere på okkr.dk



Brug for
en specialist
i andelsbolig-
lån?



Få dit
andelsboliglån
tjekket

Ring: **3370 2000**

book på:

lsb.dk/andelsbolig

- eller skriv til:

lsb@lsb.dk

Det er ikke tilfældigt, at lån til andelsboliger ligger os særligt på sinde. Som en bank ejet af 52 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
- Hurtig behandlingstid

Kontakt os og få en uforpligtende gennemgang.

Lån & Spar