

abf

NYT

MEMLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE

TEMA

God ledelse

FOKUS

50 mill. til etablering
af bad og toilet

ANDELSLIV

Årets A/B sætter
andelsboligformen
på landkortet



Den politiske situation

Andelsboligerne har i årets sidste måneder trukket mange overskrifter i medierne og er blevet en central brik i det politiske spil. Et bredt flertal af Christiansborgs politiske partier har ønsket at stoppe den kortsigtede ejendomsspekulation, som bl.a. har været med til at presse boligpriserne op specielt i hovedstadsområdet.

ABF gjorde i starten af 2019 politikerne opmærksomme på, at andelsboligforeninger kunne blive uhensigtsmæssigt ramt af et politisk indgreb. Det er ikke min opgave at gå ind i en diskussion om baggrunden eller indholdet af selve forslagene til indgreb overfor kortsigtede ejendomsinvesteringer, men for ABF har det været magtpålgende at arbejde for, at andelshaverne bliver ramt mindst muligt. Vi er dog også bevidste om, at det er ufatteligt svært at lande en balanceret løsning på et komplekst problem, for boligmarkedet i Danmark er kendetegnet ved, at hvis man skruer på et lille tandhjul et sted, kan det have stor betydning for resten af den fine mekanik, som boligmarkedet består af.

Jeg har forståelse for, at man vil stoppe firmaer som Blackstone i at spekulere i det danske boligmarked, men det allervigtigste for mig vil altid være at skabe den nødvendige tryghed for landets andelsboligforeninger. Vi kan dog også selv gøre noget. Vi skal som foreninger

”
Det allervigtigste for mig vil altid være at skabe den nødvendige tryghed for landets andelsboligforeninger.

ikke lade os friste af høje valuarvurderinger og sætte vores andelskroner til maksimalvurderingen. Foreningerne gør generelt klogt i at have en økonomisk reserve, der kan sikre andelskronen mod for store udsving, som man også kunne læse i sidste nummer af ABFnyt.

Ét er sikkert: ABF vil altid gøre det bedst muligt for flest mulige andelsboligforeninger. Det skal der ikke herske tvivl om!

Selvom ejendomsvejernes organisation har udtrykt deres bekymring for andelsboligsektoren, så er deres agenda en helt anden. ABF er den eneste organisation, som reelt repræsenterer alle andelsboligerne i Danmark, og som ikke har andre dagsordner. Pt. er over 100.000 andelshavere med i ABF, og der bliver lyttet til os på Christiansborg. Og jeg kan kun opfordre jer til at hjælpe os med at blive endnu stærkere ved at fortælle andelsboligforeninger, som ikke er medlem af ABF, at de skal melde sig ind og dermed støtte den politiske interessevaretagelse. ■



Hans Erik Lund

LANDSFORMAND

abf

Din andel - vores kompetencer



MEDLEMSBLAD FOR ANDELSBOLIGFORENINGERNES FÆLLESREPRÆSENTATION

NR. 1, JANUAR 2020
 UDGIVET AF ABF NYT APS

FORSIDEN: A/B HOLBÆK GÅRDEN
 I KØBENHAVN

FOTO: 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: ROBERT HAREN

TRYK: DATAGRAF COMMUNICATIONS

ANNONCER:

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

ABF'S SEKRETARIAT & MEDLEMSRÅDGIVNING

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

MEDLEMSRÅDGIVNING

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

DU MODTAGER DIT NÆSTE
 MEDLEMSBLAD I APRIL 2020

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

OPLAG 99.742
 MEDLEM AF DANSKE MEDIER



5041-0004
 TRYKSAG



19

TEMA

BESTYRELSEN BØR GÅ FORREST OG VISE VEJEN /
MÅDEHOLD ER GÅET I ARV /
ER VI I TVIVL – BEDER VI OM HJÆLP

Indhold

- 5 50 MILL. KR. TIL "TOILETPULJE"
- 9 ABF'S AKTIVITETSKATALOG, FORÅR 2020
- 19 BESTYRELSEN BØR GÅ FORREST OG VISE VEJEN
- 20 BOFÆLLESSKAB FIKSER ALTING SELV
- 21 MÅDEHOLD ER GÅET I ARV
- 23 ER VI I TVIVL – BEDER VI OM HJÆLP
- 26 KORT NYT
- 29 DET GODE SENIORLIV
- 31 KRYDS OG TVÆRS
- 32 ABFNYT NOTITSER
- 35 AALBORGFORENING SÆTTER ANDELSBOLIGFORMEN PÅ DET LOKALE LANDKORT
- 38 SPØRG EKSPERTEN

5

Fokus
50 MILL. KR.
TIL "TOILETPULJE"



35

Andelsliv
"ÅRETS ANDELSBOLIGFORENING 2019"

38

Spørg eksperten
SALG





NEWSEC

HVAD VED I

OM FRITID OG FORENINGS- ADMINISTRATION

Newsec tilbyder Let Administration - et online-system, som holder styr på alle foreningens dokumenter, håndterer huslejeopkrævning og bogføring, kvartals- og årsrapportering. I kan f.eks. godkende og betale foreningens regninger elektronisk og afholde generalforsamling digitalt. Foreningen får sin egen hjemmeside med adgang til selvbetjening 24/7.

Bestyrelseslivet bliver meget lettere, og I kan nyde jeres fritid med endnu bedre samvittighed. Få mere at vide på newsec.dk

50 MILL. KR. TIL "TOILETPULJE"



A/B af 1.4.1986 i København er en af de ejendomme, hvor kommunens indsats for at etablere toilet/bad kan komme i spil.

Københavns Kommune afsætter 50 mill. kr. til etablering af toilet/bad, som er øremærket til den enkelte andelsbolig. Et skridt i den rigtige retning siger ABF.

Københavns Kommune ønsker at sætte fart på etablering af bad og toilet i de mange tusinde københavnerlejligheder, som fortsat har deletoilet og delebad. Derfor afsætter kommunen i 2020-2022 50 mill. kr., som den enkelte andelshaver kan søge, og det skal gerne være nemt at gå til, fortæller Marie Juul Baumann, Arkitekt og teamkoordinator for Område- og Bygningsfornyelse i Københavns Kommune, som administrerer den nye pulje:

– Ideen med denne pulje er at gøre det så nemt som muligt at opnå støtte til etablering af toilet/bad. Derfor kommer der snart et nyt ansøgningsskema og vejledning til puljen på vores hjemmeside. Her kan andelshavere også finde en folder med idéer til, hvordan man kan tænke etablering ind på få m², fortæller Marie Juul Baumann.

Ja til fælles projekter

Ifølge Københavns Kommune er der ca. 22.000 boliger i kommunen uden bad og/eller toilet, primært i bydelene Nørrebro,

Østerbro, Amager og Indre By.

Ca. 30% af de københavnske boliger er private andelsboliger og i mange andelsboligforeninger er der tradition for at tænke i fælles projekter. Det er der også mulighed for med den nye pulje, selvom målgruppen i udgangspunktet er den enkelte andelshaver.

– Fra kommunens side ser vi helst samlede projekter, fordi fællesopgaver giver de bedste løsninger, når arbejderne kan koordineres og man kan indhente en samlet pris. Andelshavere kan derfor sagtens gå sammen fx fem-seks boliger og lave én samlet fælles ansøgning, men det er ikke et krav, understreger Marie Juul Baumann.

Burde være en selvfølge

ABF har løbende fokus på renovering og vedligeholdelse af den ældre boligmasse. Derfor er ABF's direktør Jan Hansen også glad for, at Københavns Kommune har øremærket 50 millioner kroner til de andelsboliger, som ikke har eget bad og toilet:

– Basale installationer som eget bad og eget toilet burde være en selvfølge i alle danske boliger. Derfor er det positivt, at Københavns Kommune nu sætter fart i de her renoveringer, siger Jan Hansen. ■

Om puljen

- Andelshavere kan søge puljen til etablering af toilet eller bad, gælder ikke brusekabine.
- Puljen kan også søges af lejere i private udlejningsejendomme og ejerlejlighedsejere.
- Man kan opnå støtte på 1/3 af udgiften dog max. 75.000 kr. pr. andelsbolig.
- Støtten kan dække håndværkerudgifter, teknisk rådgivning og øvrige omkostninger.
- Flere andelshavere kan søge puljen som ét fælles projekt.
- Ansøgningsfrist er 1. maj 2020.

Læs mere på:

WWW.BYFORNYELSESPORTALEN.KK.DK

Du kan også sende en mail til: bygningfornyelse@tmf.kk.dk hvis du ønsker at komme på mail-liste vedr. nyheder om puljen.

Deletoilet på trappen og bad i kælderen

I A/B af 1.4.1986 i København er man vant til at dele bad og toilet. Københavns Kommunes nye pulje har derfor vakt interesse.

Døren ligner et kosteskab, som er placeret midt i trappeopgangen, men bag den lysegrønne dør gemmer sig det lille toilet, som andelshaver og formand for foreningen, Marthe Seiden deler sammen med sin nabo.

A/B af 1.4.1986 tæller 10 lejligheder og her er andelshaverne nysgerrige efter at vide mere om kommunens nye pulje til etablering af bad og toilet.

– Vi har jo vænnet os til at gå i kælderen, når vi skal bade og ud på trappen, når vi skal på toilettet, men det ville da være dejligt, hvis det kan lade sig gøre at få sit eget, fortæller Marthe Seiden.

Hendes bekymring går dog på, hvordan der skal blive plads til et toilet endside bad i de små lejligheder på ca. 42 m².

Gammel ejendom

Derfor har ABFnyt inviteret bygningskonstruktør Bo Lauritzen, fra Grundejernes Investeringsfond, med på en rundtur i den gamle ejendom, som er bygget i 1880. Han kan nemlig vurdere, om det overhovedet giver mening at drømme om eget bad og toilet.

– Efter at have set fire lejligheder

vurderer jeg, at det godt kan lade sig gøre at etablere eget bad/toilet ved fx at inddrage repos'en på øverste etage, i det ene tilfælde. I et andet tilfælde kan der etableres et lille bad i forlængelse af det eksisterende toilet, men det bliver mindre end det, som er i kælderen i dag, forklarer Bo Lauritzen.

Ikke lige til højrebenet

Fem ud af ejendommens 10 lejligheder har eget bad. Tre lejligheder har toilet i forbindelse med trappen, hvoraf to af lejlighederne deles om det samme toilet. Den gamle ejendom er med andre ord ikke bygget med snorlige etager, hvilket gør det besværligt og dyrt, hvis alle boliger skal have eget bad og toilet siger Bo Lauritzen:

– I de lejligheder, hvor du skal til at flytte vægge og eksisterende køkkener bliver det en mere kompleks opgave, men ikke umulig. Derfor giver det i netop den her forening god mening at lave én samlet ansøgning på vegne af de interesserede, fordi det bliver et puslespil at få bad/toilet i alle lejligheder, forklarer han.

Der er lang vej til eget bad, og Marthe Seiden er nok lidt mere fortrøstningsfuld efter Bos inspektion:

– Hvis vi kan pulje vores ansøgning, så det bliver et fælles projekt for de interesserede, kan det være, at drømmen bliver til virkelighed. Vi må jo tage en snak med kommunen, slutter Marthe. ■



1 Der bliver lidt trængt, hvis der skal etableres bad i forlængelse af toilettet hos andelshaver Niels Krohn, vurderer Bygningskonstruktør Bo Lauritzen. Til højre ses formand Marthe Seiden.



2 Bo Lauritzen vurderer, om et deletoilet kan inddrages i Marthe Seidens bolig.

3 Hos Lene Elsnab Olesen (th.) bliver det svært at etablere bad i forlængelse af toilettet, som anes i baggrunden.



4 Her er gode muligheder for, at toilettet på trappen kan inddrages i boligen til højre. Boligen til venstre har eget toilet.



Gode råd

- Brug teknisk rådgivning
- Husk brandsikring
- Husk ventilation
- BBR skal ændres, hvis du inddrager m² til boligen
- Søg om byggetilladelse hos kommunen inden du går i gang.

Ifølge ABF's standardvedtægter skal du skriftligt anmelde dit byggearbejde til bestyrelsen senest fem uger inden du går i gang.

TRUSTPILOT



OBH-GRUPPEN
RÅDGIVENDE INGENIØRER



Ring i dag:
7678 4736
- og få et
uforpligtende
tilbud

Vi er en erfaren leverandør af rådgivning til ABFs medlemmer

ENERGIMÆRKNING

OBH-Gruppen er en af Danmarks største udbydere af energimærker, og vi har et meget stort erfaringsgrundlag med energimærkning inden for alle typer ejendomme.

VEDLIGEHOLDELSPLANER

Der er god økonomi i at lave en plan for drift og vedligeholdelse frem for at vedligeholde efterhånden som problemer og fejl opstår - dermed undgås følgeskader på andre bygningsdele.

MILJØ & SUNDHED

OBH Gruppens afdeling for Miljø & Sundhed er et team af specialister, som rådgiver og udfører bygningsundersøgelser inden for asbest, PCB, tungmetaller, skimmelsvamp, trænedbrydende svamp og insekter.

Rådgivende ingeniørfirma siden 1965 . www.obh-gruppen.dk

Hold dig opdateret med istaNyt!

ista er din varmeregnskabsleverandør, der holder dig opdateret med, hvad der sker i branchen.

I istaNyt besvarer vi spørgsmål og giver dig indsigt i nye tiltag, love og regler indenfor forbrugsmåling.

Tilmeld dig gratis på www.ista.dk



ista Danmark A/S ■ Telefon 77 32 32 32 ■ www.ista.dk

Nem kommunikation i jeres boligforening



Få Borigo gratis på borigo.dk

Mød Borigo på **ABF's Andelsboligdage 2020**
i Vejle (1. februar) og Viborg (14. marts)

DØSSING & PARTNERE 
Godkendt Revisionsinteressentskab

Andelsboligforeninger & Ejerforeninger
Rådgivning | Bogføring | Revision

Kontakt os allerede i dag

Vi tilbyder et gratis, uforpligtende møde

Lad os hjælpe, før problemerne opstår:

- Bogføring
- Regnskaber
- Budgetlægning
- Sparring & Rådgivning
- Fremlæggelse af regnskab ved generalforsamling



Jeanette Møller Vetlov
Registreret revisor & partner
jmv@dossing.dk

Roskildevej 12A
3400 Hillerød

www.dossing.dk
forening@dossing.dk

+45 4824 7314
Facebook & LinkedIn

Forsikringer gennem ABF

Bestyrelsesansvarsforsikring eller den kombinerede bestyrelsesansvars- og besvigelserforsikring beskytter andelshavere, som sidder i foreningens bestyrelse mod at skulle dække eventuelle tab personligt.

Kun for medlemmer

Årlig præmie for en bestyrelsesansvarsforsikring
Kr. 820 pr. selvadministrerede forening.
Kr. 530 pr. administrerede forening.

Årlig præmie for kombineret bestyrelsesansvars- og besvigelserforsikring

Kr. 1.270 for selvadministrerede foreninger.
Kr. 790 for administrerede foreninger.

Læs mere på:

ABF-REP.DK > MEDLEMSKAB >
FORSIKRINGER

NB. Priser genforhandles årligt.

Nye muligheder

Installér en indeklima-måler i hver lejlighed til:

- Dokumentation af om boligerne er sunde og miljørigtige
- Retfærdig fordeling af afdelingens samlede varmeudgifter



Kontakt os:

IC-Meter - Telefon 23 25 75 77
info@ic-meter.com - www.ic-meter.com





forår 2020



abf aktiviteter

Nye ABF-aktiviteter i foråret 2020

Foråret 2020 byder på en perlerække af kurser og aktiviteter, som er skræddersyet til foreningernes bestyrelser.

I løbet af vinteren og foråret får I også mulighed for at deltage i to andelsboligdage i Vejle og Viborg, og igen i år deltager ABF i Ejendomsmessen, som løber af stablen i Brøndby til april. Alle tre arrangementer er med udstillere og foredrag, hvor

I også har mulighed for at møde ABF og medlemsrådgivningen.

Vi oplever også stor deltagelse på vores dialogmøder, som hører hjemme i den mere uformelle afdeling. Her kan I erfaringsudveksle med andre foreninger og møde jeres lokale ABF kreds. Derfor fortsætter vi rækken af de populære møder.

Vel mødt

LEDELSE

Bestyrelsesansvar

Bestyrelsesmedlemmer påtager sig ansvar på vegne af andelsboligforeningen, og derfor er det vigtigt, at de føler sig godt klædt på til opgaverne. Kursets formål er derfor at give udførlig viden om bestyrelsens ansvarsområder. Det kan f.eks. være bestyrelsens ansvar i byggesager, overdragelse af andele, løsning af interne stridigheder eller afgørelser om foreningens økonomi.

Derudover får I på kurset indblik i, hvornår foreningen bør søge professionel bistand, f.eks. hos en advokat eller revisor.

Indhold:

- Hvornår er man økonomisk og juridisk ansvarlig som bestyrelsesmedlem?
- Hvorfor er det vigtigt, at bestyrelsen tegner en bestyrelsesansvarsforsikring?
- Hvad betyder inhabilitet for bestyrelsen?

Underviseren gennemgår den bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring, som medlemmer kan tegne gennem ABF.

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Århus	03.02.20	17-20
Odense	25.02.20	17-20
København	02.04.20	17-20

Underviser:
Ekstern advokat

Målgruppe:
Etagebyggeri og et plans byggeri i hele landet

Pris: 415 kr.

Bestyrelsesarbejde

Det er vigtigt, at man i andelsboligforeningen er afklaret med, hvad der kendetegner bestyrelsens arbejde og rolle i foreningen. Kurset er derfor en generel introduktion, hvor I kommer rundt om emner som ansvar, kompetencer og opgaver i forhold til at løfte den daglige drift i foreningen.

Kurset giver også indsigt i emner som fællesarbejde, fremleje og generalforsamling, og giver retningslinjer for, hvordan bestyrelsen kan tackle opgaver som eksklusion og fremleje.

Indhold:

- Hvordan vælges bestyrelsen?
- Hvordan fordeles bestyrelsesposter?
- Hvordan foregår beslutninger og afstemninger på bestyrelsesmøder?
- Hvordan skal bestyrelsen reagere på manglende betaling af boligafgift?

Kurset tager udgangspunkt i ABF's standardvedtægter*. Det er ikke et krav, at foreningen bruger ABF's standardvedtægter for at kunne deltage på kurset.

*ABF's standardvedtægter kan frit downloades på www.abf-rep.dk.

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Næstved	18.04.20	10-16
Randers	25.04.20	10-16

Underviser:
Eksterne advokater

Målgruppe:
Etagebyggeri og et plans byggeri i hele landet

Pris: 815 kr.

LEDELSE 

3-i-1 kursus Bornholm

3-i-1 kursus Dette er et specialkursus med tre emner på en eftermiddag, hvor vi kommer rundt om god ledelse, ventelister og forandringer i boligen. God ledelse handler om både økonomi og værdier, og på kurset kan du få gode råd til den langsigtede planlægning i foreningen. Du kan også blive klogere på administration af både traditionelle ventelister og interesselister, og på hvad bestyrelse og andelshaver skal være opmærksomme på, når andelshaver bygger om.

Indhold:

- Hvordan kan foreningen bruge en drift- og vedligeholdelsesplan i planlægningen af foreningens økonomi?
- Hvilke overvejelser bør bestyrelsen gøre sig om andelsværdi, henlæggelser og budget?
- Hvilke typer af ventelister er der, og hvem får indstillingsretten til den ledige bolig?
- Hvad er bestyrelsens rolle, når en andelshaver vil ændre sin bolig?
- Hvor meget må andelshaver selv bestemme, når boligen skal istandsættes?

Kurset tager udgangspunkt i ABF's standardvedtægter og alternative bestemmelser*. Det er ikke et krav, at foreningen bruger ABF's standardvedtægter for at kunne deltage på kurset.

*ABF's standardvedtægter og alternative bestemmelser kan frit downloades på www.abf-rep.dk.

Sted: Rønne
Dato: 04.06.20
Tidspunkt: kl. 13-16

Underviser:
Jurister fra ABF

Målgruppe:
Etagebyggeri og etplansbyggeri

Pris: 415 kr.



Drift og vedligeholdelse

Dette kursus hjælper jer med at sikre og bevare værdien af jeres andelsboligforening ved at sætte fokus på et af de vigtigste styringsredskaber i foreningen; en drift- og vedligeholdelsesplan. Kurset giver indblik i, hvordan opgaven kan gribes an, og hvilke overvejelser I skal gøre jer, når foreningen ønsker at udarbejde en langsigtet plan for renoveringsprojekter.

Økonomien spiller en stor rolle, når opgaverne skal planlægges. Derfor kommer I også rundt om driftsplanens finansiering og indflydelse på andelskronen, herunder budgettering og henlæggelser i foreningens årsrapport.

Indhold:

- Hvorfor er det vigtigt med en driftsplan?
- Hvem skal udfærdige driftsplanen?
- Hvilket lovgrundlag og hvilke vedtægtsbestemmelser gælder?
- Hvordan laver man budget og henlægger på baggrund af driftsplanen?

Kurset tager udgangspunkt i afsnittet "Bygningsarbejder" i ABF-håndbogen samt bilaget "Driftsplan", der med fordel kan læses inden kurset.

Sted: Randers
Slagelse
København
Dato: 05.02.20
04.03.20
01.04.20
Tidspunkt: 17-19.30
17-19.30
17-19.30

Underviser:
Jurist fra ABF i samarbejde med ekstern byggerådgiver

Målgruppe:
Etagebyggeri og et plans byggeri i hele landet

Pris: 415 kr.

Gør generalforsamlingen til en succes

Den ordinære generalforsamling er andelsboligforeningens vigtigste møde - det er her, foreningen træffer beslutninger. Hvert år afholdes generalforsamlingen, men hvordan skal den planlægges, og hvem har hvilke roller? På kurset vil følgende emner blive behandlet:

Indhold:

- Hvad er formålet med en generalforsamling?
- Hvordan skal I indkalde til en generalforsamling, og hvornår? Hvordan kan andelshavere stille forslag til generalforsamlingen?
- Hvilken rolle har dirigenten før, under og efter generalforsamlingen?
- Hvordan skriver man et fyldestgørende referat?
- Hvad er flertalsregler for afstemninger på generalforsamlinger?

Efter dette kursus er deltagerne klogere på, hvordan en generalforsamling fungerer, og er bedre rustet til at skabe gode og effektive generalforsamlinger i foreningen.

Sted: København
Dato: 04.02.20
Tidspunkt: kl. 17-19.30

Underviser:
Jurist fra ABF

Målgruppe:
Etagebyggeri og et plans byggeri i hele landet

Pris: 415 kr.



LEDELSE

Konfliktåndtering

Sted: København
Dato: 14.03.20
Tidspunkt: kl. 10-16

Underviser:
Ekstern kommunikationskonsulent

Målgruppe:
Etagebyggeri og et plans byggeri i hele landet

Pris: 815 kr.

Kurset er et tilbud til foreninger, som ønsker et alternativ til jura, retssager og voldgifter. Kurset fokuserer i stedet på nogle af de områder, hvor I som bestyrelse kan være med til at løse en konflikt.

Målet med kurset er at give foreningen en række praktiske arbejdsredskaber, som I kan bruge i det daglige, når der opstår uoverensstemmelser.

Indhold:

- Hvordan kan I blive bedre til konfliktløsning?
- Hvordan får bestyrelsen skabt dialog mellem parterne?
- Hvilke metoder skal I bruge for at håndtere en konflikt?

På kurset inddrager underviseren erfaringer fra foreningerne. Derfor er det en god idé på forhånd at have overvejet, hvilke konflikter/episoder, der har fået jer til at deltage på kurset.

Nyeste viden på andelsboligområdet

Er du som erfarent bestyrelsesmedlem ajourført med den nyeste viden og lovgivning på andelsboligområdet?

Måske har du tidligere været på et eller flere af ABF's kurser. Måske har du siddet længe i bestyrelsen og har erfaring med, hvordan tingene skal gøres. Der sker dog hele tiden nyt på andelsboligområdet, som bestyrelserne bør være opmærksomme på. Dette kursus er for bestyrelsesmedlemmer, der har erfaring og en grundlæggende viden om bestyrelsesarbejdet. Du vil her blive ajourført med den nyeste viden inden for andelsboligområdet.

Indhold:

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

Kurset skal ses som et supplement til ABF's øvrige kurser, der går mere i dybden med de enkelte emner. Deltagelse forudsætter en vis basisviden i forhold til det grundlæggende i bestyrelsesarbejdet.

Sted: Rødokro
København
Randers
Dato: 18.02.20
05.03.20
16.03.20
Tidspunkt: 17-19.30
17-19.30
17-19.30

Underviser:
Jurist fra medlemsrådgivningen

Målgruppe:
Etagebyggeri og et plans byggeri i hele landet

Pris: 415 kr.

SALG TIL SALG

Forbedringer og løsøre

Kurset går i dybden med de regler, der gælder ved vurdering af individuelle forbedringer og løsøre i forbindelse med overdragelse af en andelsbolig. På kurset får I også råd og vejledning om, hvordan bestyrelsen prisfastsætter tilpasset inventar og forbedringer.

Derudover vil underviseren komme ind på, hvad man som bestyrelse skal være opmærksom på, hvis boligen er dårligt vedligeholdt og give konkrete eksempler på og forslag til, hvordan man kan reducere skaderne.

Indhold:

- Hvordan skal bestyrelsen reagere på dårlig vedligeholdelse?
- Hvordan prisfastsætter bestyrelsen arbejde, som sælger selv har udført?
- Hvornår skal bestyrelsen stille krav til sælger om udbedring af mangler?
- Hvad gør bestyrelsen, hvis der opstår uenighed om prisen?

Kurset tager udgangspunkt i ABF's standardvedtægter* samt afsnittet "Værdi af individuelle forbedringer" i ABF-håndbogen 2016. Det er ikke et krav, at foreningen bruger ABF's standardvedtægter for at kunne deltage på kurset.

*ABF's standardvedtægter kan frit downloades på www.abf-rep.dk.

Sted: Vejle
Sorø
Dato: 25.03.20
02.04.20
Tidspunkt: 17-20
17-20

Underviser:
Ekstern bygningskonstruktør eller arkitekt med erfaring indenfor vurdering af andelsbolig

Målgruppe:
Etagebyggeri og et plans byggeri i hele landet

Pris: 415 kr.

Overdragelse

Når en andelsbolig skal sælges, er det vigtigt, at bestyrelsen er klædt på til at gøre overdragelsen så problemfri som mulig. Kurset er en generel introduktion til overdragelse af andelsbolig. Her kan I lære mere om de forskellige procedurer, som er en del af en overdragelse. Undervejs kommer deltagerne blandt andet rundt om "gennemgang af boligen med køber" og de praktiske procedurer i forbindelse med en andelshavers udtræden af foreningen.

Kurset tager udgangspunkt i ABF's standarddokument "Overdragelsesprocedure", og deltagerne vil på kurset blive vejledt i at udfylde de dokumenter, som bruges ved overdragelse, bl.a. den fælles overdragelsesaftale.

Indhold:

- Hvordan udfylder I et vurderingsskema på forbedringer?
- Hvordan godkender bestyrelsen forbedringsværdier?
- Hvordan udfylder I en overdragelsesaftale?
- Hvordan godkender bestyrelsen køber og overdragelsesaftalen?
- Hvordan udfyldes nøgleoplysningsskemaet?

Efter kurset har deltagerne fået indsigt i, hvordan overdragelser kan håndteres som en del af den daglige drift og med udgangspunkt i ABF's standarddokumenter.

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Køge	29.02.20	10-16
Aalborg	29.02.20	10-16
Middelfart	21.03.20	10-16

Underviser:
Ekstern advokat

Målgruppe:
Etagebyggeri og et plans byggeri i hele landet

Pris: 815 kr.

Udvidet overdragelse og dødsboer

2-i-1 kursus Formålet med kurset er at gøre foreninger i stand til at håndtere salg uden administrator samt at håndtere dødsboer.

Dette kursus er for foreninger, som håndterer salg uden administrator, og retter sig derfor primært mod bestyrelser, der allerede har en vis erfaring på områderne. Trods erfaring er det nødvendigt med et særligt fokus på bestyrelsens opgaver og roller i forskellige situationer. Kurset sætter derfor bestyrelsen ind i håndtering af fejl og mangler samt afregning i forbindelse med overdragelser.

Anden del af kurset drejer sig om at gøre bestyrelsen i stand til at håndtere dødsboer. Der vil være en masse spørgsmål, som bestyrelsen skal forholde sig til, og kurset vil derfor komme med anvisninger på, hvad bestyrelsen skal være opmærksom på, og hvordan man skal handle og reagere.

Indhold:

- Hvordan håndterer bestyrelsen fejl og mangler og afregning af overdragelsessummen?
- Hvilke rettigheder og pligter har dødsboet overfor foreningen?
- Hvordan er overdragelsesproceduren ved salg, når der er tale om et dødsbo?

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Odense	12.02.20	17-20
Holstebro	11.03.20	17-20
Esbjerg	18.03.20	17-20
Hillerød	22.04.20	17-20

Underviser:
Jurist fra medlemsrådgivningen

Pris: 415 kr.

Praktisk information

Målgruppe

Kurserne og arrangementerne er åbne for alle andelshavere i ABF's medlemsforeninger, men henvender sig primært til bestyrelsen i foreningen.

Priser

Eftermiddags- og aftenkurser:**415 kr.**
Lørdags- og dagskurser:.....**815 kr.**
Øvrige arrangementer:.....**Gratis**
Priser er inkl. moms og forplejning.

Rabat

Der gives 25% rabat, hvis flere andelshavere fra samme forening deltager på samme kursus.

Tilmelding

Tilmeld jer på **abf-rep.dk**, mail til **abf@abf-rep.dk** eller ring til ABF på **tf. 33 86 28 30**. Tilmeldingsfrist er en uge før afholdelse. Hurtig tilmelding tilrådes, da der er begrænset antal pladser på hvert kursus/arrangement.

Bekræftelse på tilmelding

ABF sender en deltagerbekræftelse via mail indenfor fem dage efter, at vi har modtaget tilmeldingen. Desuden sendes en kursusindkaldelse via SMS til deltageren to dage før kurset. Faktura sendes til foreningens formand/kontaktperson efter kurset.

Afbud

Til kurser er det gratis melde fra indtil otte dage før kursets start. Herefter skal foreningen betale, selvom andelshaveren ikke møder frem. Foreningen har dog mulighed for at sende en anden deltager i stedet.

Andelsboligdage

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Vejle	01.02.20	kl. 12-17
Viborg	14.03.20	kl. 12-17

Pris: Gratis

Kom med til ABF's Andelsboligdag, som er en eftermiddag med foredrag og debatter om aktuelle emner inden for andelsboligområdet. Her sætter ABF's eksperter fokus på nogle af de aktuelle opgaver, som foreningen skal løse i det daglige. Temaet for forårets to andelsboligdage er "God ledelse". Undervejs får I mulighed for at møde ABF på vores stand, hvor ABF's medlemsrådgivning står klar til en snak.

Indhold:

- Hvem skovler sne, når alle bruger rollator?
- Hvordan kan I bruge ABF i den daglige ledelse?
- Hvem er udstillerne?
- Hvordan undgår foreningen lommemesmerter?
- Hvordan kommer I godt fra start med elbiler?
- Hvad rører sig politisk?

Til arrangementet får I også adgang til et udstillerområde, hvor I kan møde professionelle aktører, der står klar til at tage en snak om udfordringerne i jeres forening. I kan se det fulde program på ABF's hjemmeside. Både medlemmer og ikke-medlemmer er velkomne.

Dialogmøde med inspiration og erfaringsudveksling

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Ringsted	15.01.20	19-21
Risskov	23.01.20	19-21.30
Esbjerg	27.01.20	17-19.30
Holbæk	28.01.20	19-21
Stubbekøbing	30.01.20	18.30-20.30
Nykøbing M.	05.02.20	19-21
Års	20.02.20	19-22
Haslev	25.02.20	18.30-20.30
Rødekro	16.03.20	17-19.30
Rungsted	16.03.20	19-21
Nørresundby	18.03.20	19-22
Struer	25.03.20	19-21
Søndersø	25.03.20	19-21.30
Rønde	02.04.20	19-21.30
Allinge	30.04.20	19-21
Helsingør	14.05.20	19-21
Skanderborg	14.05.20	19-21.30

Pris: Gratis



At være bestyrelse i en andelsboligforening kan byde på mange glæder og udfordringer. Men hvordan skal bestyrelsen håndtere opståede problemer? Ofte har andre andelsboligforeninger allerede stået over for samme udfordring, eller måske står de over for den i dag – men hvordan kommer man i kontakt med de andre foreninger i ens lokalområde?

Dialogmødet er et arrangement, hvor din lokale kredsbestyrelse inviterer lokale ABF-medlemmer og ikke-medlemmer til erfaringsudveksling mellem bestyrelsesmedlemmer.

Vi tager sammen fat på det, som ligger jer på sinde, og dialogmødet tager derfor udgangspunkt i jeres hverdag. Emnerne på møderne kan derfor variere.

Emner på møderne kan f.eks. være:

- Hvilke erfaringer har I med fx først til mølle, venteliste og interesseliste?
- Hvad betaler andre foreninger for fx forsikringer, administrationsydelse og snerydning?
- Hvilke erfaringer har lokale foreninger med valuarvurderinger, dødsboer og rekruttering af nye bestyrelsesmedlemmer?
- Hvordan har andre foreninger håndteret fx fællesarbejdsdage, vedligeholdelsesplaner og fremleje/korttidsudlejning?

ABF's medlemsrådgivning deltager ikke i et dialogmøde. Det er derimod et møde, hvor bestyrelsesmedlemmerne kan sparre med hinanden på tværs af andelsboligforeninger.

Ejendomsmesse i Brøndby Hallen

Ejendomsmessen i Brøndby Hallen den 22. og 23. april 2020 samler de mest indflydelsesrige ejendomsaktører på to intensive dage fyldt med netværk og viden. Begge dage har ABF en stand, hvor vi står klar til at give jer viden og inspiration om andelsboligforeninger.

I løbet af dagene kan I høre oplæg fra flere scener om aktuelle emner, og I kan også møde og få en snak med en lang række professionelle aktører inden for andelsboligsektoren. Den 22. april byder på et særligt ABF-arrangement fra kl. 15-19.00 med let forplejning. Det endelige program ligger klart i starten af 2020.

Arrangementet er gratis og kræver kun, at I har tilmeldt jer på forhånd. Arrangementet er for både bestyrelsesmedlemmer og andre andelshavere. Ikke-medlemmer er også velkomne. Vi glæder os til at se jeres forening.

Sted: Brøndby
Dato: 22.04.20
Tidspunkt: kl. 15-19
Pris: Gratis

Forandringer i boligen

Dette arrangement kombinerer oplæg fra ABF's medlemsrådgivning med erfaringsudveksling mellem de foreninger, der deltager.

Andelshaverne vil gerne bygge om og forbedre deres boliger, men glemmer indimellem at tænke foreningen ind i projektet. Hvad skal bestyrelsen og andelshaverne være opmærksomme på, når en beboer gerne vil foretage forandringer? Deltag i dette arrangement, og bliv klogere på processen i foreningen, når andelshaver bygger om.

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 videresolgt?
- hvordan beregnes forbedringsværdien, når boligen skal sælges?

Arrangementet er delt i to. Først vil ABF's medlemsrådgivning komme med et oplæg om forandringer og processen, som bestyrelsen og andelshaveren skal igennem. Anden del er erfaringsudveksling mellem de fremmødte foreninger. Her har I som forening mulighed for at få en snak med andre foreninger om forandringer i boligerne, og hvad foreningen bør være opmærksom på, når andelshaver vil bygge om.

Sted: København
Dato: 25.03.20
Tidspunkt: 17-19
Pris: Gratis



Hvad kan man gøre for at forhindre brand?

Ved du, hvordan du skal agere, hvis der pludselig opstår brand? Og i hvilken rækkefølge? Hvordan slukker du f.eks. en brand, der opstår i elektroniske apparater? Hvad kan du gøre for at hjælpe til at minimere skader ved brand og samtidig sikre, at du selv og dem omkring dig kommer uskadt igennem?

I samarbejde med Beredskabsforbundet inviterer ABF til temamøde om brandsikkerhed. I løbet af aftenen ryster vi posen til en omgang sikkerhedsbanko, med røgalarmen til de heldige. Der er to gratis bankoplader til alle, der møder op.

Beredskabsfundet vil sørge for, at vi kommer godt rundt om brandsikkerhed og hvad I kan gøre som forening for at undgå ulykker.

Sted: Sønderød
Dato: 11.03.20
Tidspunkt: 16-18.30
Pris: Gratis



Hvordan rekrutterer vi andelshavere til bestyrelsen?

Sted: København
Dato: 25.02.20
Tidspunkt: 17-19

Pris: Gratis



Dette arrangement kombinerer oplæg fra ABF's medlemsrådgivning med erfaringsudveksling mellem de foreninger, der deltager.

På mange generalforsamlinger bliver der kigget dybt ned i bordet og ud ad vinduet, når der skal findes nye bestyrelsesmedlemmer. Flere andelshavere mener ikke, at de har kompetencer og tid til at sidde i bestyrelsen, men skal bestyrelsesarbejde være svært?

Deltag i dette arrangement, og få gode råd til at tiltrække nye kræfter til bestyrelsesarbejdet.

Indhold:

- Hvordan er arbejdsfordelingen i bestyrelsen?
- Hvordan kan man kommunikere i foreningen?
- Hvordan kan I rekruttere nye bestyrelsesmedlemmer?
- Hvor kan I søge hjælp til bestyrelsesarbejdet?

Arrangementet er delt i to. Først vil ABF's medlemsrådgivning komme med et oplæg om bestyrelsesarbejdet og anbefalinger til, hvordan foreninger kan gribe det an. Anden del er erfaringsudveksling mellem de fremmødte foreninger. Her har I som forening mulighed for at få en snak med andre foreninger om bestyrelsesarbejdet og deres erfaringer med at tiltrække nye bestyrelsesmedlemmer.

Ventelister

Sted: København
Dato: 28.01.20
Tidspunkt: 17-19

Pris: Gratis

Dette arrangement kombinerer oplæg fra ABF's medlemsrådgivning med erfaringsudveksling mellem de foreninger, der deltager.

Ventelister kan være en stor fordel for en andelsboligforening, da en venteliste bl.a. kan bidrage til en hurtig og billig overdragelse af andelsboliger.

Deltag i dette arrangement, og bliv klogere på både traditionelle ventelister og interesse-lister, og hvordan de kan administreres.

Indhold:

- Hvilke typer af ventelister findes der?
- Hvem får indstillingsretten til den ledige bolig?
- Hvordan er gebyrreglerne for at stå på venteliste?
- Hvilken information skal personer på ventelisten have?

Arrangementet er delt i to. Først vil ABF's medlemsrådgivning komme med et oplæg, der kommer rundt om de vigtigste emner og faldgruber, man skal være opmærksom på, hvis foreningen ønsker venteliste. Anden del er erfaringsudveksling mellem de fremmødte foreninger. Her har I som forening mulighed for at få en snak med andre foreninger om overvejelser om og håndtering af ventelister.



- En fantastisk mulighed at komme ud i det fri



Efter 30 år og mere end 120.000 monterede altaner tillader vi os at sige, at vi er specialister i altaner. Kontakt os allerede i dag så din drøm kan blive til virkelighed. balco@balco.dk, tlf. 57 83 13 50.

BALCONIES
FOR
GREATER
LIVING



Gaihede sikrer den trygge renovering

Mangler I et overblik over de nødvendige vedligeholdelsesarbejder for jeres ejendom, eller står I foran en større renovering?

Så brug en rådgivende ingeniør- og arkitektvirksomhed

Vi sikrer det fulde overblik over jeres ejendom - så I prioriterer rigtigt. Vi styrer store og små renoveringer fra start til mål.

Hvad kan Gaihede gøre for jer?

- Give jer et overblik over hele jeres ejendom og jeres behov for renovering og vedligeholdelse
- Styre og koordinere jeres renoveringer fra start til mål
- Udvælge de bedste entreprenører
- Udvikle jeres ejendom
 - tagboliger, tagterrasser, altaner, gårdsanering og andet

Ring og hør mere hos vores erfarne rådgiver Jesper Krog på tlf. 31 42 20 33

Gaihede
ingeniør- & arkitekt

Trekronergade 126H, 2500 Valby, www.gaihede.dk



SPECIALISEREDE RÅDGIVERE I:

- Tagboliger
- Altaner
- Drifts- og vedligeholdsplaner
- Tagterrasser
- Vinduesudskiftning
- Tagudskiftning
- Gårdprojekter
- Trapperenovering
- Byfornyelse
- Facaderenovering



Plan1 - Cobblestone Architects
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal
2500 Valby
Tlf.: +45 7022 7715
E-mail: www.plan1.dk

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

Nedgravede affaldssystemer designet til kundens behov



Spar op til 30% på driften

Rigtig mange boligforeninger, vælger nedgravede affaldsløsninger fra Be-low A/S, hvor de minimerer restaffald og sikrer genanvendelse af andre sorterede fragmenter, herunder bioaffald. Hermed opnår man både en miljømæssig og en økonomisk gevinst.

Væk med det tunge arbejde

Med en nedgravet affaldsløsning fra Be-low A/S tømmes containerne med kraner. Der er mulighed for at nedsætte gebyret, ved at overgå til 14-dages tømninger for restaffald.

Fordele: Pænt og hygiejnisk system, hvor lugtgener mindskes og overfyldte containere er fortid.

Ring efter en fagmand på 9838 5800

Få gratis råd og vejledning fra Be-low A/S. Vores konsulenter bidrager med viden og erfaring- og vi slipper ikke en opgave, før den er afleveret hos en tilfreds kunde.

Be-low A/S

Jellingvej 19 · 9230 Svenstrup

Telefon: 9838 5800

Web: www.be-low.dk · Mail: marianne@be-low.dk



Det er nu!
Få algebehandlet
og rensede tagrenderne

Er jeres andelsbolig vinterklar?

Fyldte tagrender er ofte årsag til grimt og ødelagt murværk samt farlige situationer med istapper. Vi støvsuger tagrender op til 15 meter i højden.

Grønne algebefængte glatte fliser er ofte årsag til faldskader. Undgå dette med rensning eller algebehandling.

Egelund Rens er en landsdækkende servicevirksomhed, hvor vi har specialiseret os i rensning, algebehandling og imprægnering af tag, facader, murværk, træ og fliser.

**VI SES
TIL ANDELSBOLIGDAGE
I VEJLE OG VIBORG**

Ring for rådgivning, samarbejde og tilbud.

EGELUND RENS
www.egelundrens.dk

Tlf: 31315475
info@egelundrens.dk

GOD LEDELSE

Hvad er opskriften på god ledelse af en andelsboligforening? ABFnyt giver mikrofonen til to eksperter, og så kigger vi også på, hvad lovgivningen siger om bestyrelsesopgaver. Undervejs besøger vi A/B Holme Bjergerne i Aarhus og A/B Holbækgården i København, to foreninger, som har gjort sig tanker og overvejelser om økonomi, generalforsamlingsdeltagelse og bestyrelsesopgaver.

Bestyrelsen bør gå forrest og vise vejen

Ledelse handler om økonomi, praktisk arbejde og gode relationer. Og så er generalforsamlingen hjørnestenen i foreningens drift og udvikling.

– Generalforsamlingen er det synlige symbol på, hvordan det står til med fællesskabet i foreningen. Hvis der er stort fremmøde, er det tegn på et godt fællesskab, hvis ikke, kan det være tegn på, at bestyrelsen lukker sig om sit eget projekt, siger juridisk chef i ABF, Anne Kristensen.

Men selv om generalforsamlingen er en form for "eksamen" for bestyrelsen, så er det i løbet af resten af året, at bestyrelsen med fordel kan gå forrest for at skabe de værdier, der præger den velfungerende andelsboligforening.

– I løbet af året kan bestyrelsen opmuntre andelshaverne til at ses til for eksempel julefester, arbejdsdage og andre sociale arrangementer, eller endnu bedre opfordre til at lave et aktivitetsudvalg. Det er nemlig en god ide, at bestyrelsen suppleres af udvalg, så hele arbejdsbyrden ikke ligger hos bestyrelsen, siger Anne Kristensen.

Hun mener også, at generalforsamlingen i sig selv kan blive et trækplaster, hvis bestyrelsen fokuserer på indholdet af dagsordenen.

– Generalforsamlingen er bedst,

hvis der er noget interessant på programmet, og her kan bestyrelsen have fokus på at opfordre andelshavere til at komme med forslag, så alle føler ejerskab for generalforsamlingen.

”

I løbet af året kan bestyrelsen opmuntre andelshaverne til at ses til for eksempel julefester, arbejdsdage og andre sociale arrangementer, eller endnu bedre opfordre til at lave et aktivitetsudvalg. Det er nemlig en god ide, at bestyrelsen suppleres af udvalg, så hele arbejdsbyrden ikke ligger hos bestyrelsen.

Anne Kristensen

JURIDISK CHEF I ABF



› samlingen Man kan også vælge at spise sammen først for at skabe gode relationer. Hvis bestyrelsen desuden gør det til en tradition at skrive en god beretning, der indeholder lidt mere end de allermest nødvendige statusopgørelser, vil det også trække folk til generalforsamlingen, vurderer Anne Kristensen.

Den gode familiefar

Ud over at skabe rammerne for det gode fællesskab er der også en række formelle forpligtelser, som en bestyrelse skal varetage for at kunne udøve ledelse i en andelsboligforening. Denne del handler især om økonomi, men det kræver ikke en lang akademisk uddannelse at påtage sig ansvaret, siger professor i økonomistyring ved Aalborg Universitet Per Nikolaj Bukh.

– Et bestyrelsesmedlem skal efterleve det juridiske begreb bonus pater familias - den gode familiefar - der agerer ud fra almindelig sund fornuft og blandt andet husker på, at han eller hun forvalter andre menneskers penge. Bestyrelsesmedlemmet skal sætte sig grundigt ind i andelsboligforeningens vedtægter og indpasse sin praksis efter reglerne. Hvilke beslutninger kan bestyrelsen træffe, og hvilke kræver en generalforsamlings flertal? siger Per Nikolaj Bukh.

Hvis andelsboligforeningen har valgt at bruge ABF's standardvedtægter, skal bestyrelsesmedlemmet for eksempel vide, at der gælder et skærpet flertalskrav på generalforsamlingen for at lægge lånene om til lån med variabel rente, mens det kun kræver simpelt flertal, hvis der skal træffes beslutning om at ændre til fastforrentede lån med afdrag.

Hvis bestyrelsen er i tvivl om hvorvidt det kan svare sig at lægge lån om, er det altid en mulighed at få en låneberegning fra foreningens bank eller realkreditinstitut.

– Når bestyrelsen har modtaget en låneberegning, kan de sende den ind til ABF og få vores vurdering, siger Anne Kristensen, der som udgangspunkt anbefaler fastforrentede lån, fordi de er nemmere at opsiges og giver en forudsigelig husleje i modsætning til lån med variabel rente.

Et vågent øje på økonomien

Når en andelshaver går ind i bestyrelsen, handler det om at følge med i den daglige drift – også selv om dele af andelsboligforeningens administration er lagt ud til en administrator.

– Andelsboligforeningsloven bestemmer, at bestyrelsen løbende skal holde sig orienteret om foreningens økonomiske situation. Bestyrelsesmedlemmerne skal holde øje med, at budgettet holder, og en gang imellem skal de se på, om foreningen har de rigtige lån, for eksempel når renten er faldet, siger Anne Kristensen.

ABF anbefaler også, at andelsboligforeninger har en drifts- og vedligeholdelsesplan, så bygningerne ikke gradvist forfalder og pludselig står over for akutte og uoverstigelige udgifter til renovering. Faktisk er det ifølge loven et krav, at andelsboligforeninger, der er stiftet efter 1. juli 2018 skal have en drifts- og vedligeholdelsesplan, der dækker en periode på 15 år frem i tiden, og som skal opdateres hvert femte år.

– Vi anbefaler, at bestyrelsen får hjælp af en teknisk rådgiver – for eksempel en arkitekt eller ingeniør – og desuden orienterer sig i ABF-håndbogen om emnet, siger Anne Kristensen.

Den velfungerende bestyrelse

Regler, ansvarsområder og forpligtelser vil måske få nogle til at løbe skrigende væk fra hvervet som bestyrelsesmedlem, men hvis bestyrelsen drives efter nogle enkle principper,

bliver opgaven både overskuelig og berigende.

– Uanset om det drejer sig om et børsnoteret selskab eller en lille andelsboligforening, så er det vigtigste element i et godt bestyrelsesarbejde, at bestyrelsesmedlemmerne har det godt med hinanden, siger professor Per Nikolaj Bukh.

Han mener, at andelsboligforeninger skal nedtone overvejelser om at sammensætte bestyrelsen efter den rette køns-, alders- eller anciennitetsfordeling. Det er mindst lige så afgørende, at medlemmerne befinder sig godt i hinandens selskab.

– Bestyrelsen skal være et tryk rum, hvor det er tilladt at tale åbent om emner, man er i tvivl om, og hvor medlemmerne har mulighed for formidlingsfrit at drøfte nye ideer og bringe hinandens betragtninger i spil, siger han.

Den gode stemning kan for eksempel opbygges ved at skabe sociale rammer for bestyrelsesarbejdet.

– At spise en middag sammen er også en del af godt bestyrelsesarbejde, siger Per Nikolaj Bukh.

Hvis åbenheden og tilliden ikke er til stede, er det bestyrelsesformandens opgave at ændre strukturen for bestyrelsesarbejdet.

– Hvis for eksempel nogle bestyrelsesmedlemmer taler meget, og andre har svært ved at komme til orde, bør formanden nok skabe lidt mere struktur ved møderne – for eksempel ved at indføre håndsoprækning, når bestyrelsesmedlemmerne ønsker taletid, siger Per Nikolaj Bukh. ■

På ABF's andelsboligdage i foråret 2020 kan du blive klogere på "God ledelse".

LÆS MERE PÅ SIDE 14

Mådehold er gået i arv

Fastforrentede lån og en detaljeret vedligeholdelsesplan har i årevis sikret A/B Holbækgården mod ubehagelige overraskelser.



Selv om mådehold er en dyd i A/B Holbækgården, er der også plads til luksus i form af en lækker tagterrace, som andelshaverne kan benytte i de varme måneder. Forrest ses vicevært Philip Daugaard og til venstre formand Jan Lunderskov.



– Det er et princip hos os, at vi ikke lever over evne, slår Jan Lunderskov fast. Han har boet i A/B

Holbækgården midt på Østerbro i København siden 2012 og har været formand for andelsboligforeningens bestyrelsen siden juni i år.

I andelsboligforeningens 32-årige historie har skiftende bestyrelser altid haft et princip om selv at holde øje med økonomien, på trods af, at den daglige administration af Holbækgårdens 158 andelsboliger, 7 lejeboliger og 22 erhvervsmål er placeret hos en administrator.

Bestyrelsen har altid disponeret andelsboligforeningens økonomi ud fra fornuftsbetonede grundideer.

– Vi har altid optaget fastforrentede lån med afdrag på nær nogle få mindre lån med variabel rente. Vi har aldrig ladet os friste til at optage swaplån og lignende, og i dag har vi aktiver for 300 millioner kroner og lån for 45 millioner kroner, siger Jan Lunderskov.

Andelskronen i Holbækgården holdes også bevidst på et lavt niveau.

– De seneste år er den steget med omkring 1.000 kroner om året, men du kan sagtens finde andelsboligforeninger i området, hvor stigningen har været det dobbelte, siger Jan Lunderskov.

Gradvis renovering

Ud over at holde øje med økonomien har Holbækgården altid – så vidt Jan

Lunderskov ved – haft en vedligeholdelsesplan, der i detaljer beskriver, hvilke dele af bygningerne, der gradvist skal renoveres.

– En entreprenør udformer en tiårsplan for os, hvoraf det fremgår, hvornår for eksempel taget skal udskiftes, kloakken fornyes og facaden renoveres, siger Jan Lunderskov.

Også på dette område får fornuften lov til at råde. Da facaden for tre-fire år siden skulle renoveres, valgte bestyrelsen i samme omgang at få skiftet de 20 år gamle vinduer ud mod gaden, selv om de i princippet havde yderligere fem års levetid i sig.

– Vi vurderede, at vi lige så godt kunne skifte vinduerne med det samme, nu da vi alligevel havde



stilladserne oppe, forklarer Jan Lunderskov.

Østerbros hyggeligste

Selv om fornuft og mådehold er Holbækgårdens kendetegn, er andelsboligforeningen hverken støvet eller kedelig. Andelshaverne gør en stor indsats for, at den lever op til sit slogan: Østerbros hyggeligste andelsboligforening.

Hvert år i en af sommermånederne bliver en del af Holbækgade spærret af en enkelt dag og omdannet til loppemarked. Højtider som fastelavn og jul bliver ofte fejret, og om sommeren holdes en gårdfest.

Fremmødet til generalforsamlingen giver også et fingerpeg om aktivitetsniveauet i foreningen.

– Sidste gang dukkede mellem 60 og 65 andelshavere op, og der er altid gang i debatten, siger Jan Lunderskov.

Bestyrelsen yder selv en indsats for at gøre generalforsamlingen interessant ved at stille to-tre forslag, som interesserer andelshaverne.

– Nogle gange beder vi for eksempel generalforsamlingen om en forhåndsgodkendelse til en låneomlægning, som vi så får lov til at gå videre med, hvis den vel at mærke vil give gevinst for andelsboligforeningen, siger Jan Lunderskov.

De menige andelshavere benytter ligeledes generalforsamlingen til at udøve deres demokratiske ret. Normalt er fem-seks af forslagene på dagordenen stillet af andelshavere.

– For eksempel har der været forslag fremme om at få altaner. Et andet emne, der kan skabe diskussion, er spørgsmålet om husdyr, som har været tilladt, men ikke er det længere, siger Jan Lunderskov, der også har skrevet andelshaverenes forslag om nye dørtelefoner, længere vasketider og indførelse af venteliste til ledige andelsboliger på dagsordenen.

– Der er et stort engagement og spørgelyst på generalforsamlingen, og det er mit indtryk, at andelshaver-



Hver sommer er der fest i gårdhaven til A/B Holbækgården.

ne i det store hele er tilfredse med bestyrelsens daglige arbejde, selv om der naturligvis altid kan opstå uoverensstemmelser, hvis vi for eksempel afviser en forespørgsel om fremleje eller lignende, men den slags opgaver hører også til en bestyrelses ansvarsområde, siger Jan Lunderskov.

Ud over de faste bestyrelsesmøder en gang om måneden, sørger besty-

relsen også for at samles til sociale arrangementer, hvor dagsordenen er mere uformel.

– Hvert år holder vi for eksempel julefrokost sammen med vores vicevært, og i januar holder vi en nytårskur for bestyrelsen, siger formand for bestyrelsen for A/B Holbækgården, Jan Lunderskov. ■

Er vi i tvivl - beder vi om hjælp

A/B Holme Bjerger Parken styrer selv økonomi og vedligeholdelse – med hjælp fra en revisor og ABF.



Hele tre fælleshuse råder A/B Holme Bjerger Parken over. Formand Robin Olejas er på vej ind i Fælleshus 1, der rummer stort fællesrum, køkken og overnatningsmuligheder.



– Vi kan mere, end vi tror, og det vi ikke kan, lærer vi os, lyder devisen fra formand for A/B Holme

Bjerger Parken Robin Olejas.

Siden de 39 andelsboliger på mellem 83 og 115 kvadratmeter blev bygget i 2003 i et skønt beliggende område i det sydlige Aarhus tæt på områdets højeste punkt, Jelshøj, har skiftende bestyrelser altid været selvadministrerende.

– Vi har et medlem i bestyrelsen, som har forstand på regnskaber, og hvis vi er i tvivl om noget, spørger vi

vores revisor eller ABF, siger Robin Olejas.

Holme Bjerger Parken er forbeholdt seniorer og finansieret med et mix af lån, der består af tre nogenlunde lige store lån på tilsammen 47 millioner kroner. To af lånene er uden afdrag, og finansieringsformen betyder, at andelshaverne sidder billigt i husleje. En andelsbolig på for eksempel 105 kvadratmeter kan erhverves for ca. 1,2 millioner kroner og har en månedlige boligafgift på 5000 kroner.

– Der er ikke mange steder i Aarhus, hvor man kan sidde til den

pris i en bolig med en lille have til. Vores finansieringsform betyder, at der ikke er så meget til dem, der skal arve os, men vi har valgt, at det skal være overkommeligt at bo her, mens vi er her, siger Robin Olejas.

Egne håndværkere

Mens andre andelsboligforeninger får hjælp af tekniske rådgivere til at vurdere bygningernes tilstand, klarer Holme Bjerger Parken også selv denne opgave.

– Vi har et teknisk udvalg, der består af pensionerede håndværkere.



De holder øje med, hvad der trænger til at blive renoveret, siger Robin Olejas.

For nylig blev samtlige yderdøre udskiftet. Det kostede en halv million kroner, som andelsboligforeningen havde stående på vedligeholdelseskontoen.

– Vi har cirka 1 million kroner stående i frie midler, og så har vi en relativt stor friværdi, så vi vil kunne låne til større renoveringer, hvis der skulle opstå noget uventet, siger Robin Olejas og understreger, at de gule murstensbygninger med de røde tegltage stadig er forholdsvis nye og står derfor ikke foran større renoveringer.

Selv om bestyrelsen føler sig kompetent til at træffe de fleste beslutninger, så erkender Robin Olejas, at det de senere år er blevet stadig mere kompliceret at navigere i nye regler og love. Men bestyrelsen sørger efter bedste evne for at holde sig ajour.

– Vi er flittige brugere af vores medlemskab af ABF, og vi ringer hellere en gang for meget for at få rådgivning. Desuden synes jeg, vi er ret gode til at sende folk på ABF's kurser, så vi hele tiden er opdateret

på for eksempel ny lovgivning, siger Robin Olejas.

Transparent ledelse

Han har boet i andelsboligforeningen siden 2011 og påtog sig hvervet som formand for bestyrelsen i foråret 2019.

– Jeg går ind for, at bestyrelsesarbejdet skal være transparent. Alle bestyrelsesmedlemmer har opgaver, så det er ikke bare mig, der bestemmer. Nogle opgaver bliver også placeret uden for bestyrelsen. For eksempel er det ikke bestyrelsen, der opdaterer pårørendelisten eller styrer for eksempel haveudvalget eller fest- og aktivitetsudvalget. De opgaver er lagt ud til andre andelshavere, siger Robin Olejas.

A/B Holme Bjergerne har sit eget idegrundlag, og her hedder det blandt andet, at andelsboligforeningen bygger på en høj grad af beboerinvolvering, og det princip lever godt.

Tre fælleshuse

Andelsboligforeningen har hele tre fælleshuse – et er indrettet som værksted, et som mødelokale for

15-20 personer, og desuden råder andelshaverne over det store fælleshus med køkken og et stort lokale, hvor andelshaverne blandt andet mødes til fællesspisning en gang om måneden. I tilknytning til fælleshusene er der fire gæsteværelser og to ”nød-gæsteværelser”, der kan rigges til, hvis der er ekstra stor efterspørgsel efter overnatningsfaciliteter.

– Foruden en årlig tilbagevendende fest bliver fælleshuset også benyttet til en lang række aktiviteter, såsom yoga, gymnastik, bridge, litteraturkreds, sangarrangementer og andet, forklarer Robin Olejas.

Generalforsamlingen er også et tilløbsstykke.

– Andelshaverne vil gerne have indflydelse, så derfor dukker næsten alle op. Det er kun sygdom, der afholder enkelte fra at deltage. Generalforsamlingerne foregår altid i god ro og orden, og jeg kan ikke erindre, at der har været problemer, vi ikke kunne løse. Generalforsamlingen slutter altid af med øl og smørrebrød. Det er naturligvis også et incitament til at deltage, siger Robin Olejas. ■



Andelsboligforeningens bestyrelse og udvalg består af personer, der har kvalifikationer til at styre økonomi og vedligeholdelse. Formand Robin Olejas (tv) og bestyrelsesmedlem Leif Thomsen mødes til bestyrelsesmøder en gang om måneden.

Fremtidens forbrugsmåling - EU skærper kravene

Alle ejendomme skal udstyres med forbrugsmålere, der kan fjernaflæses inden udgangen af 2027. Se mere på: www.techem.dk/lovgivning.

2020

Nye målere skal kunne fjernaflæses

2022

Månedlig aflæsning af alle fjernlæste målere

2027

Alle ejendomme skal have fjernaflæsningsmålere



VI STØTTER OP OM Andelsboligdagene med rådgivning til bestyrelser. Mød os næste gang i Vejle og Viborg.

techem

Fokus på ressourcer



FN'S VERDENSMÅL for bæredygtig udvikling. Fokus på ressourcer www.techem.dk/verdensmaalene.

Revisorer er ikke kedelige mennesker.
De bliver bare begejstrede over kedelige ting!



revision

SERIOUS ABOUT NUMBERS

www.revision2.dk

STOP KALKEN - GARANTERET VIRKNING

Spar penge, tid og vedligehold - Godt for miljø og mennesker

Aflastning af miljø ved brug af mindre energi og ingen kemi

Stopper og nedbryder kalkaflejringer i ejendommen

10 års produktgaranti ved køb

Længere levetid og mindre vedligehold af pumper, ventiler, armaturer, cisterner m.m.

Ingen service eller vedligeholdelsesudgifter

Et reduceret vandtryk forøges

LEJE fra 628 kr. / måned (ex. moms)
Ingen binding - Ingen risiko



En ejendom med 40 lejligheder kan typisk spare 36.000 kr. årligt.
(jf. undersøgelse fra Cowi / 2015)

Gå ind på lagur.dk, og se hvad din **andelsboligforening** kan spare ved at implementere Lagur. Du bliver overrasket!

Vi ses i 2020
Vejle & Viborg

LAGUR[®]
Made in Denmark
Tlf. 70 60 56 00



GODKENDT
TIL DRIKKEVAND

kort nyt

Samarbejde om hjertestarter



Hurtig hjælp er forskellen på liv og død, hvis du får et hjertestop. Derfor er tre andelsboligforeninger i Aabenraa gået sammen om at få opsat en hjertestarter, som kan redde liv.

Bag initiativet står foreningerne A/B Fredenshøj I, A/B Fredenshøj II og A/B Tjærbækgaard.

Hjertestarteren, der er doneret af TrygFonden, er placeret på adressen Fredenshøj 64. Den er offentligt tilgængelig hele døgnet og kan ses på www.hjertestarter.dk; en hjemmeside, hvor du hurtigt kan få en oversigt over hjertestartere i dit lokalområde.

Har du lyst til at søge TrygFonden om etablering af hjertestarter nær din andelsbolig, kan du læse mere om, hvordan du søger på fondens hjemmeside

Læs mere på:

WWW.TRYGFONDEN.DK

Negativ rente og jeres forening

Andelsboligforeninger kan på grund af den negative indlånsrente i Nationalbanken blive mødt med et krav om at betale negative renter for de penge, som foreningen har stående i banken.

I nogle banker skal foreninger betale negativ rente fra første krone, mens det i andre banker er for et beløb, der overstiger en fastsat grænse, fx mere end 200.000 kroner. På ABF's hjemmeside har vores jurister samlet gode råd og anbefalinger til, hvordan jeres forening kan navigere på det aktuelle indlånsmarkedet.

Læs mere på:

WWW.ABF-REP.DK > LOV & FAKTA

BoligJobordningen består

I forbindelse med aftalen om finansloven 2020 var der ikke politisk flertal for at droppe BoligJobordningen, selvom flere partier har givet udtryk for, at de ønskede ordningen skrottet.

Ifølge Skatteministeriet er ordningen mest populær i det nord- og sydjyske; til gengæld er københavnere ikke særligt ivrige efter at bruge BoligJobordningen. Andelshavere kan fortsat benytte ordningen, som dog ikke gælder for andelsboligforeninger.

På ABF's hjemmeside kan du læse mere om ordningen, og hvordan du som andelshaver kan bruge fradraget.

Læs mere på:

WWW.ABF-REP.DK > LOV OG FAKTA

Finansloven 2020

Regeringen er den 2. december blevet enig om finansloven for 2020 sammen med Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet.

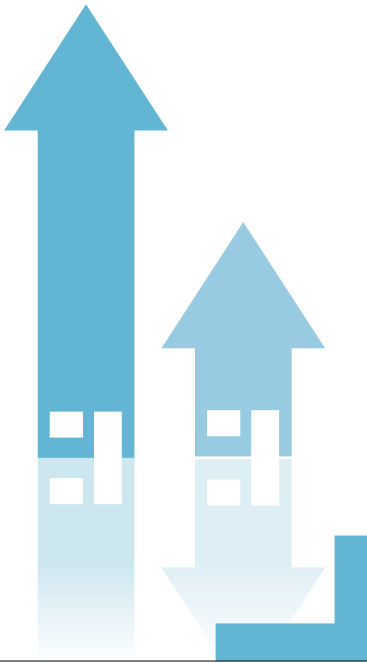
Tinglysningsafgiften på ejendomme kommer til at stige to gange, første gang den 1. marts 2020 og anden gang den 1. januar 2023. Stigningen bliver på 1,8 procent om året og svarer til den generelle prisudvikling.

Bredbåndspuljen, som fremmer bredbåndsdækningen i yderområder bliver forlænget i 2020, og der afsættes 100 mio. kr. til puljen.

Aftaleteksten indeholder også etableringen af en ny fond med navnet "Danmarks Grønne Fremtidsfond", som har fokus på grønne og bæredygtige projekter. Fonden er på 25 mia. kr.

Læs aftaleteksten på:

WWW.FM.DK



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
- Gårданlæg
- 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

Ring og bestil
tid til et **GRATIS**
hjemmebesøg!

Før

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

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

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

Ét af Danmarks mest vidende advokatkontorer på andelsboligområdet

Administration og rådgivning fra landets forende eksperter

- Viden, indsigt og engagement i alle andelsforhold
- Full service administration af foreningen
- Juridisk og administrativ rådgivning på alle områder
- Ingen skjulte gebyrer eller overraskelser

Det siger en af vores kunder om os:

"Vi sætter stor pris på Abel & Skovgård Larsens dybe indsigt på andelsområdet og deres høje serviceniveau. Når vi henvender os til vores faste kontaktperson, får vi som regel svar med det samme. Det giver trykthed og stabilitet i foreningen og arbejdsro i bestyrelsen".

Klaus Wettemeyer
Formand i A/B Fryd

Kontakt os på 89 31 90 00 | abel.dk



Mod os på
andelsboligdagen
d. 14.03.2020 i
Viborg



VEDLIGEHOLDELSPLAN

- Hvilke opgaver skal løses?
- Hvad er budgettet?
- Er alt klar til generalforsamlingen?

Vi hjælper gerne din forening
kontakt@vopa.dk • Tlf. 81 11 11 12



Vi takker for alle besøg på andelsboligdagen
i Kbh. den 9. nov. 2019

VOPA
ejendomsadministration

Nordea



Udnyt de lave renter til at realisere drømmene i jeres andelsboligforening

Ring til os og få overblik over jeres muligheder

SKT. CLEMENS TORV 2-6, 8000 AARHUS C, 70 33 44 44, NORDEA.DK

Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland



FORNY EJENDOMMENS FALDSTAMMER UDEN NEDBRYDNING

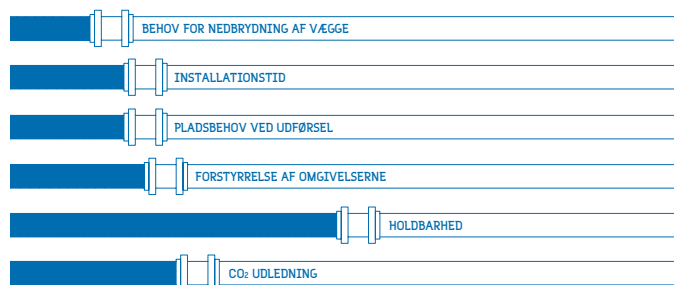
Utætte faldstammer kan medføre alvorlige skader på bygninger og gener for beboerne. Med vores strømpeforing sikres en ukompliceret og hurtig renovering af faldstammer og kloakrør. Renoveringsarbejdet gennemføres uden nedbrydning eller opgravning, hvilket giver besparelser på budgettet og betyder minimale forstyrrelser for ejendommens beboere.

Faldstammesystemer udført i støbejern i danske etageejendomme fra 1970'erne og tidligere står over for en forventet udskiftning eller renovering i nær fremtid.

Vi kan renovere langt de fleste typer faldstammer i boliger, virksomheder og institutioner. Med de nyeste strømpeforingsteknikker kan vi i dag forny køkken-, toilet- og tagvandsfaldstammer – også på selv meget svært fremkommelige steder.

STRØMPEFORING

TRADITIONEL UDSKIFTNING



www.aarsleffpipe.dk/tydelser/faldstammer



Ejendomsadministration og advokat i ét
“Ordentlig rådgivning fra starten”

Kontakt Nicholas Wantzin på 4069 2970 - wzn.dk

WANTZIN
EJENDOMSADVOKATER

DET GODE SENIORLIV

Pia Christoffersen er en af initiativtagerne bag det nybyggede seniorbofællesskab A/B Lystoftegård og giver gode råd til dig, der vil gå samme vej.

Der er gået fire år, siden andelshaver Pia Christoffersen deltog i et informationsmøde om seniorbofællesskaber i Ballerup Kommune. For tre år siden skrev hun under på tegningsaftalen og nu er hun endelig blevet andelshaver i Lystoftegård, der består af 20 klyngehuse og et stort fælleshus.

– Processen har været alt for lang, for i tankerne var jeg allerede på vej videre ved det første møde, siger Pia Christoffersen. Hun har selv siddet i bestyrelsen fra begyndelsen.

Hver måned har hun deltaget i et møde med de rådgivende ingeniører plus et møde med sine kommende naboer. Og det har været alle arbejdstimerne værd.

Stil spørgsmål til tegningerne

– Kig godt på tegningerne og stil kritiske spørgsmål, siger hun. På de første tegninger, som vi fik lagt frem, var der for eksempel hække omkring husene, og det var noget, der fik diskussionslysten frem hos andelshaverne.

Også stisystemerne på de første tegninger var et problem. De var belagt med slotsgrus og helt umulige for både kørestolsbrugere og ældre med gangstativ. Også her fik andelshaverne ændret på tegningerne. Postkasserne blev også flyttet. Det var planlagt, at alle postkasser skulle placeres ved den fælles parkeringsplads, men også her besluttede bestyrelsen sig for at undersøge sagen nærmere.

– Vi er ældre og skal ikke helt op til parkeringen for at hente vores morgenavis. Jeg fandt ud af, at flere andre bofællesskaber har postkasser ved dørene og derfor skrev jeg til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Også tegningerne for toilet dørene



En glad Pia Christoffersen flytter ind i det nybyggede seniorbofællesskab efter fire års projektarbejde.

skulle ændres. Det var vigtigt, at de åbnede udad frem for indad.

– Ældre mennesker kan falde om og få brug for hjælp. Derfor skal dørene til toilettet åbne udad, siger Pia Christoffersen.

Hun understreger også vigtigheden af, at alle bliver hørt undervejs i processen:

– Husk at gøre plads til det tavse mindretal. Lyt til deres særlige behov og ønsker. Alle har ret til at blive hørt – også dem, der ikke råber højt.

Forretningsfører kan forebygge konflikter

Familien Christoffersen har betalt 1,2 millioner kroner i indskud. Boligafgiften lyder på knap 5.000 kroner, mens de skal betale lige over 2.000 kroner pr. måned til fællesudgifter inklusiv vand og varme. De billigste andele i

bofællesskabet koster 5.438 kroner om måneden i alt, mens de dyreste koster 8.785 kroner.

Andelsboligforeningen har været bygherre på bofællesskabet, mens omsorgsorganisationen OK-Fonden har været forretningsfører. Det betyder, at de har holdt styr på kontrakter og finansiering – samt holdt snor i arkitektfirmaet MW, der har tegnet byggeriet.

OK-Fonden har også haft fokus på, at andelshaverne fik et godt naboskab, som kan understøttes med en husorden, mener Pia Christoffersen:

– Vi tog udgangspunkt i ABF's forslag til husordener, og så kaldte vi det for "Leveregler". Det vigtigste er, at reglerne ikke er for rigide. For eksempel skriver vi om grill på fællesområderne, at man skal "tage hensyn" frem for at forbyde grill, slutter hun. ■

ABFnyt var med, da andelshaverne flyttede ind i A/B Lystoftegård



Navn og alder:

Bodil Dalhoff, 64 år. Bor sammen med Per Falkenberg-Nielsen, 69 år.

Hvad laver du til daglig?

Pensionist.

Hvorfor flytter du i seniorbofællesskab?

Vi havde et stort hus på 226 etagemeter. Det var alt for meget for ældre mennesker som os. Men fællesskabet er selvfølgelig den vigtigste årsag. Vi boede op ad en del børnefamilier, der gik på arbejde, så man kiggede ikke lige ind hos hinanden.

Hvad forventer du af naboskabet?

Det er rart at have andre tæt på hele tiden. Gåture, læseklub og yoga drømmer jeg om.

Hvilke pligter kommer du til at have som andelshaver?

Fejning, saltning og vedligeholdelse af fælleshuset skal vi nok deltage i. Jeg kan også godt lide at slå græs. Vi kommer fra en kæmpe have.

Er der noget ved andelslivet, der bekymrer dig?

Nej. Vi har forberedt os grundigt – læst om værdierne omkring at have en andelsbolig og læst om, hvordan man sparer op til fælles vedligeholdelse.

Kommer du til at savne noget fra livet som husejer?

Nej. Min mand har fået alzheimer, så jeg stod alene med husarbejdet til sidst.



Navn og alder:

Pia Christoffersen, 62 år. Bor sammen med Hans Christoffersen, 77 år

Hvad laver du til daglig?

Jeg er førtidspensionist. Har arbejdet som it-udvikler før.

Hvorfor flytter du i seniorbofællesskab?

Mine forældre var med til at starte et af de første seniorbofællesskaber i Danmark. Jeg vidste, at de havde naboer, og var der noget i vejen, ringede naboerne mig op. Derfor har jeg altid været sikker på, at det var den vej, vi også selv skulle.

Hvad forventer du af naboskabet?

Vi skal passe på hinanden – ikke passe hinanden. Er der rullet ned hos naboen, går du over og banker på for at se, om der er noget galt. Jeg glæder mig også til ture ud af huset, petanque og kortspil med naboerne.

Hvilke pligter kommer du til at have som andelshaver?

Jeg er allerede med i udvalget for fælleshuset og interesselisten. Jeg tror på, at alle kan bidrage – og vi yder det, vi hver især kan. Nogen brænder for havearbejdet, mens andre kan brygge kaffe.

Er der noget ved andelslivet, der bekymrer dig?

Det er en ukendt måde at tænke økonomi på, fordi vi alle har været husejere. Det var meget svært at rekruttere folk til at starte med på grund af andelsøkonomien.

Kommer I til at savne noget fra livet som husejer?

Vi har givet afkald på vores rolige hus med have, hvorfra vi på en god dag kunne se Roskilde Domkirke. I stedet for den fantastiske udsigt får vi gode naboer og fælles aktiviteter.





Navn og alder:

Griet Termote, 65 år. Svend Åge Jørgensen, 71 år

Hvad laver I til daglig?

Svend Åge: Jeg arbejder som ingeniør en dag om ugen, og Griet er pædagog i børnehave.

Hvorfor flytter I i seniorbofællesskab?

Svend Åge: Før boede vi i et treetagers hus med stor have, og vi havde brug for et mere overkommeligt hjem. Griet: Vi håber på et godt nabo-skab, hvor vi får mange fælles oplevelser.

Hvad forventer I af naboskabet?

Svend Åge: Vi håber at gå mange ture sammen. Der ligger et lækkert grønt område ved grunden, og vi er vant til at gå op til 10 km. flere gange om ugen. Griet: Jeg håber på læseklub og fællesspisning.

Hvilke pligter kommer I til at have som andelshavere?

Griet: Jeg håber, at jeg selv kan melde mig ind i de udvalg, jeg har lyst til. Svend Åge: Jeg håber ikke, vi skal skifte ble på hinanden. Men jeg håber, vi bliver som venner, der naturligt hjælper og støtter hinanden, når der er behov for det.

Er der noget ved andelslivet, der bekymrer dig?

Griet: Jeg håber, at konflikter kan blive løst på en god måde – og at ingen bliver glemte.

Svend Åge: Det er vigtigt for os, at nye beboere er yngre, når de flytter ind, så vi kan sikre en fornuftig gennemsnitsalder – og dermed et højt aktivitetsniveau.

Kommer I til at savne noget fra livet som husejer?

Griet: Vores store have og mine nye kartofler, men vi har skrevet os op til en nyttehøve lige herovre, så det glæder vi os til. Jeg vil også savne pladsen. Jeg har syv søskende i Belgien, der kommer på besøg ind imellem, men heldigvis kan de bo i gæsteværelserne ovre i fælleshuset.

T		FOD-BOLD-SPILLER	KØLE	GÆTTE	FAG		SENDT
ENER	2						
BE-KRÆFTENDE							
BLIVE VENER						9	
GUDDOM							
				7			FOR-SKRÆK-KEDE
DELE		6					
LYKKE-DYR						UDE	
						LIDT EF-TER LIDT	
VOKAL		TORV		4			
GEM-MER							TIL-PASSE
NOGEN				VELVILJE			
				TEGN			
HÅRDE			3		MASSE		1
					IRLAND		
				HOLDE TÆT			PRIVAT
				KØD			
AMPERE		AFSKED					5
INDIA-NER		GENUS					
				PLAN	8		
				SES			
					SKUER		
STAN-DAR-DISERE	10						

VINDERNE FRA SIDSTE NUMMER:

Stine Thea Grundsøe, 2300 København S
 Tobias Rose, 1763 København V
 Nora Hansen, 9560 Hadsund

LØSNINGSORD I NOVEMBER-NUMMERET VAR "BESTYRELSE".
 INDSEND DETTE NUMMERS LØSNINGSORD SENEST 9. MARTS 2020
 OG VÆR MED I KONKURRENCEN OM LÆKKER CHOKOLADE.

LØSNING: _____

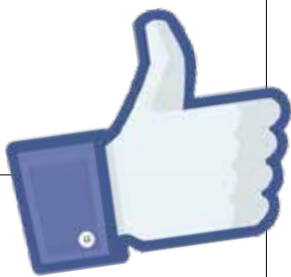
NAVN: _____

ADRESSE: _____

POSTNR. OG BY: _____

KUPONEN SENDES TIL: ABF, VESTER FARIMAGSGADE 1, 8. SAL, 1501 KBH. V.
 ELLER PER MAIL TIL ABF@ABF-REP.DK.

abf nyt



Facebook-hits

Ønsker du information om andelsboligområdet, kan du "synes godt om" ABF's Facebookside og få opdateringer med nyheder, information og viden.

Tre populære opdateringer har været:

- Boligministerens udspil (5. december)
- Finansloven 2020 (3. december)
- Video: A/B Venneminde, København (26. november)

Følg ABF på:

[FACEBOOK.COM/ABF.REP.DK](https://www.facebook.com/abf.rep.dk)

ANNONCE



EN VEDLIGEHOLDELSPLAN GIVER OVERBLIK OVER FÆLLESUDGIFTERNE DE NÆSTE 10 ÅR

Med vores ekspertise, faglige baggrund og mange års erfaring, gennemgår vi jeres ejendom og samler dokumentation og rådgivning i en vedligeholdelsesplan, der beskriver bygningernes udvendige skader, fejl og mangler:

- Hvilke udvendige skader, fejl og mangler skal udbedres - for at bevare eller øge ejendommens værdi
- Hvad koster det at udbedre skader, fejl og mangler - overblik over udgifter til vedligeholdelse
- I hvilken rækkefølge skal skader, fejl og mangler udbedres - for at undgå at nye opstår

Vi er klar til at hjælpe Jer:

Botjek Center Sønderjylland
Møllebakken 1, 1. sal
6400 Sønderborg
Tlf. +45 73 43 61 00
www.botjek.dk

Botjek Center Sydvestjylland
Kronprinsensgade 32
6700 Esbjerg
Tlf. +45 75 12 43 11

vi mærker efter

Find din næste fagmand

Er du på jagt efter en ejendomsmægler, der kan sælge din andelsbolig? Eller søger du en maler, der kan give dine grå vægge en makeover?

På ABF's hjemmeside er der hjælp at hente, for her finder du ABF's firmaguide.

Firmaguiden giver dig adgang til en lang række firmaer med ekspertise inden for andelsboligområdet.

Og sidder du i foreningens bestyrelse, kan du også finde information om professionelle aktører på andelsboligområdet, såsom revisorer, advokater og valuarer.

Der kommer hele tiden nye firmaer og kategorier, så brug ABF's firmaguide næste gang, du som andelshaver eller som bestyrelsesmedlem har brug for en hjælpende hånd.



Find ABF's firmaguide på:

[WWW.ABF-REP.DK](http://www.abf.rep.dk)

Bliv klogere med ABF

Her på siden har redaktionen sat spot på ABF's Facebookside, men husk, at ABF tilbyder en lang række muligheder for, at du løbende kan holde dig opdateret om den nyeste udvikling på andelsboligområdet.

På vores hjemmeside kan du tilmelde dig vores månedlige nyhedsbrev ABF e-NYT. Et nyhedsbrev for dig, som ikke sidder i bestyrelsen, men som gerne vil vide hvad der foregår. Ikke-medlemmer kan også tilmelde sig e-NYT.

Udover Facebook, kan du følge ABF på LinkedIn og Twitter, og så nævner vi lige for god ordens skyld ABF's hjemmeside og den digitale udgave af ABF-håndbogen.

Læs meget mere på:

[WWW.ABF-REP.DK](http://www.abf.rep.dk)



Foreningsmail

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 som fx kommunen og CVR-registret.

Det gælder dog ikke de foreninger, som har fast adresse hos fx administrator eller i foreningens bestyrelseslokale/-kontor. Husk at give ABF besked omkring formandsændringer og eventuel ny mail og postadresse.

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



ABF i pressen

Journalister bruger løbende ABF som ekspertkilde, når andelsboligsektoren skal analyseres. I hvert nummer af dit medlemsblad serverer redaktionen derfor et udvalg af de seneste artikler, hvor vi har stillet organisationens 45 års erfaring til rådighed:

- **Altinget.dk, 19 november**
Andelshavere afviser regeringens idéer til indgreb mod Blackstone
- **Berlingske, 19. november**
Andelsknast er blevet stopklods for indgreb mod Blackstone
- **Berlingske, 16. november 2019**
Blackstoneindgreb kan skylle andelsformuer væk
- **Licitationen.dk, 15. november 2019**
Andelsboligforeninger overser lav rente

ANNONCE



FOR Slidt cementstens tag uden oprindelig maling, som derfor binder fugt, og øger risiko for vand gennemtrængning.



EFTER Et nymalet tag, hvor fugt og vand ikke længere kan trænge ned i stenene.

Forlæng levetiden, og få genmalet jeres eternit eller cementstens tage.

Få et uforpligtende tag eftersyn og efterfølgende tilbud.

Dansk Tagbearbejdning A/S deltager også ved boligdagene i Vejle og Viborg i 2020.

DU SKAL FÅ GENMALET DIT TAG FORDI:

- Det holder taget tørt, og binder ikke længere fugt!
- Det forlænger levetiden på dit tag!
- Det forskønner din bolig!
- Det øger værdien af din bolig!



Dansk Tag Bearbejdning A/S
tag isolering facade

Søndergade 12A · 7490 Aulum
Tlf.: 40 60 01 55
www.dansktagbearbejdning.dk



VALUARVURDERINGER

STAD Erhverv – byens 'nye' valuar

- 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. 400 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

Danbolig Erhverv København har skiftet navn til STAD Erhverv

Uanset navneændringen er vi nøjagtig den samme virksomhed. Vi er de samme ansatte, befinder os på samme adresse osv. Vi har blot vokset os til en størrelse, hvor det er mere hensigtsmæssigt at stå uden for kædesamarbejdet.



STAD Erhverv

Ejendomsmæglere & Valuarer, MDE
Østerfælled Torv 10. 1. sal 2100 København Ø
Telefon 32 83 06 10 • valuar@staderhverv.dk • www.staderhverv.dk

STAD Erhverv



AALBORGFORENING SÆTTER ANDELSBOLIGFORMEN PÅ DET LOKALE LANDKORT

A/B Marina Fjordparken i Aalborg vinder prisen som Årets Andelsboligforening 2019 for andelshavernes engagement i nærmiljøet.



A/B Marina Fjordparken har attraktiv placering ned til Limfjorden, og andelshaverne Luc Ghysels (tv), Ane Mette Skjøth (i midten) og Anne Lundgaard nyder at bo tæt på vandet.

Først kører man forbi endeløse rækker af sejlbåde, der ligger på land for vinteren, så ankommer man til bygge-riet i tre etager med træbeklædning, der ligner noget, man kun har råd til at bo i, hvis man har arvet fra en rig onkel.

I første række ned til lystbådehavnen og med udsigt til Limfjorden og den lille ø Egholm ligger de 48 andelsboliger,

som udgør A/B Marina Fjordparken, og det er andelshavere med helt almindelige økonomiske forhold, der bor på den attraktive grund.

Almene boliger som nabo

Det var en kommunal beslutning i begyndelsen af 00'erne, der gjorde det muligt at bygge en andelsboligforening på den attraktive grund. Samtidig blev

der opført 52 almennyttige boliger i samme byggestil ved siden af A/B Marina Fjordparken.

Luc Ghysels og andre medlemmer af Aalborg Sejlklub gik aktivt ind i planlægningen af den nye andelsboligforening, og tilknytningen til det maritime univers præger stadig mange af andelshaverne. Nogle ror kajak, og mange er medlem af roklubberne eller



har en båd i sejlkлубben. Der er dog ikke klausuler om, at man skal være en søulk for at komme på ventelisten til andelsboligforeningen, der i øjeblikket omfatter 96 interesserede andelskøbere.

Sejlkлубben låner velvilligt sit klubhus ud til andelsboligforeningens sociale arrangementer, og andelshaverne involverer sig også i fælles arrangementer med naboerne i de almene boliger.

Andelshaverne i A/B Marina Fjordparken og beboerne i den almene boligforening inviterer hinanden til sociale arrangementer, og hvis en andelshaver skal holde en privat fest, er det muligt at låne boligforeningens fælleshus.

– I øjeblikket snakker vi om at skulle arrangere fællesspisning sammen på tværs af de to boligformer, siger Ane Mette Skjøth, der er andelshaver i A/B Marina Fjordparken.

Fællesspisning på tegnebrættet

Om sommeren ligger der i omegnen af 500 både langs broerne i lystbådehavnen, og området er et attraktivt mål for aalborgensere med hang til en frisk vandretur langs fjorden. Lige ved siden af andelsboligforeningen ligger en ny-anlagt, kommunal park med friluftsbad og vandsportsaktiviteter, og fem-seks skibslængder til den anden side ligger Aalborg Sejlkлубs røde klubhus.

– Her er mange mennesker om sommeren, og stien går lige forbi vores

stuevinduer, så man skal kunne tolerere at have mennesker tæt på sig, siger Anne Lundgaard, der selv hurtigt vænnede sig til menneskemylderet, og noget tyder på, at det samme gør sig gældende for de fleste andre.

– Jeg vil tro, at 70 procent af de nuværende andelshavere har boet her siden byggeriet blev indviet i 2002, siger Luc Ghysels, der selv er én af dem.

Stemmerne fra de mange mennesker, der besøger området, i en af Danmarks største kommuner med over 200.000 indbyggere, akkompagneres om sommeren af lyden af tovværk, der klapper mod skibsmasterne.

– Man skal kunne leve med lydene og den næsten konstante blæst, siger Anne Lundgaard.

Klarer selv de fleste opgaver

En andel koster omkring en million kroner, og den månedlige udgift for at bo i andelsboligforeningen er overkommelige 5.300 kroner for en lejlighed på 110 kvadratmeter.

Andelsboligforeningen forsøger så vidt muligt at holde de månedlige udgifter nede ved selv at stå for de fleste opgaver, der skal løses i en andelsboligforening.

Én har styr på bogholderi, en anden er tidligere realkreditmedarbejder. Når taget skal kigges efter, kravler andelshaverne rundt i højden med sikkerheds-

liner, og når træværket på udhusene skal males, svinger de selv penslen.

– Alle skal påtage sig mindst én opgave, men da vi efterhånden er ved at have en høj gennemsnitsalder, er nogle opgaver mere omfattende end andre. Dem, der kan klare mindst, kan for eksempel få til opgave at vaske postkasserne, siger Gordon Thøgersen, der i en alder af 80 år lod sig overtale til at overtage posten som formand tidligere i år.

– Det gjorde jeg kun, fordi jeg vidste, at der er mange håndtag at dreje på i andelsforeningen. Folk er meget indstillede på at yde en indsats for fællesskabet, siger han og fortsætter.

– Selvom vi er oppe i årene, har vi 80-årige som stadig ror på daglig basis. Jeg er overbevist om, at vores sociale sammenhold i foreningen holder os kørende, og vi er stolte af at være Årets Andelsboligforening 2019, fortæller Gordon Thøgersen, som indstillede foreningen til prisen. ■

OM ÅRETS ANDELSBOLIGFORENING 2019

At bo i andelsboligforening handler ikke kun om dig selv og naboen, men også om at være en del af lokalsamfundet. A/B Marina Fjordparken er med til at brande andelsboligformen i Aalborg kommune med 215.000 indbyggere. Derfor er den nordjyske forening Årets Andelsboligforening 2019.

Læs om foreningen på:

WWW.MARINAFJORDPARKEN.DK

OM PRISEN

ABF ønsker at synliggøre de mange sunde og veldrevne andelsboligforeninger med engagerede andelshavere, der i fællesskab gør deres forening til et fantastisk sted at bo.

Prisen blev uddelt første gang i 2016, og i 2019 har 14 medlemsforeninger fra hele landet kæmpet om prisen. Vinderne får ét års gratis medlemskab af ABF.



En del af andelshaverne er medlemmer i sejlkлубben, der ligger tæt på andelsboligforeningen. Ane Mette Skjøth (tv) og Anne Lundgaard har en kajak liggende i andelsboligforeningens skur, så de nemt kan komme en tur på fjorden.

Vil du gerne
af med lugten af
mados og råb fra
trappeopgangen?



DALOC
Sikre døre.

Hvordan er det lige med... salg?



Anne Kristensen
JURIDISK CHEF

Karina Egholm
ØKONOMISK RÅDGIVER
(PÅ BARSEL)

Maleha Qureshi Ansari
JURIST

Jacob Vilhelmsen
JURIST

Pernille Vig Arvad
JURIST

Når din andelsbolig skal sælges, foregår det efter nogle faste regler for at undgå konflikter.

Hvem skal jeg kontakte, når jeg ønsker at sælge min andelsbolig?

Når du ønsker at sætte din andelsbolig til salg, skal du kontakte bestyrelsen og informere om, at du ønsker at sælge din bolig med en skriftlig anmodning om udtræden af foreningen. Det kan enten være ved personligt fremmøde på et bestyrelsesmøde eller pr. e-mail. Hvis du vil indstille en køber efter reglerne i foreningens vedtægter, skal du også informere bestyrelsen om, hvem den potentielle køber er.

Skal bestyrelsen ind i min bolig i forbindelse med salget?

Bestyrelsen skal godkende maksimalprisen for din bolig. Bestyrelsen skal derfor have adgang til din bolig for at foretage en besigtigelse, hvor boligens vedligeholdelsesstand og eventuelle forbedringer, mangler og skader bliver vurderet. Bestyrelsen kan med fordel benytte ABF's standarddokument "Besigtigelse af bolig" i forbindelse med besigtigelsen.

Hvordan dokumenterer jeg mine forbedringer?

Du skal udfylde skemaet "Opgørelse af forbedringsværdier", hvor det skal fremgå hvilke forbedringer, der er tale om, hvilket år forbedringerne er foretaget, prisen på anskaffelsestidspunktet og den afskrevne værdi. Herefter afleveres skemaet til bestyrelsen med eventuelle kvitteringer og kommunale tilladelser. Bestyrelsen besigtiger derefter boligen og godkender forbedringerne i henhold til foreningens praksis.

Hvem godkender prisen?

Efter besigtigelsen fastsætter bestyrelsen maksimalprisen for din andelsbolig. Har foreningen truffet beslutning om at benytte en professionel vurderingsmand, er det stadig bestyrelsen, der i sidste ende godkender prisen i henhold til andelsboligforeningsloven.

Kan sælger eller køber klage over prisen?

I ABF's standardvedtægter § 14, stk. 5 er der mulighed for, at køber og sælger ved uenighed om andelens pris kan fastsætte prisen ved hjælp af en voldgiftssag gennem ABF. Voldgift kan kun benyttes, inden køber og sælger har skrevet under på overdragelsesaftalen. Opstår der uenighed, efter køber har overtaget boligen, er det vedtægternes regler om mangler, der skal følges. ■



SALG

Vælg en dør, som beskytter mod støj og indbrudstyve. Og naboens stegte bøffer.

En svensk fremstillet sikkerhedsdør fra Daloc er ikke nogen almindelig lejlighedsdør. Det betyder, at det i princippet er umuligt for en indbrudstyv at komme ind. Den modstår giftige brandgasser og brand i mindst 30 minutter. Desuden holder den både lyde og uønskede lugte fra trappeudgangen ude.

Læs mere på daloc.dk/trygthjem



DALOC
Sikre døre.

VALUARVURDERING AF ANDELSBOLIGFORENINGER

Vurderingsteam med erfaring fra mere end 2000 valuarvurderinger.

Vi udarbejder jeres
valuarvurdering
inden for 5 hverdage.

"Det er ikke bare titlen Diplomvaluar, som giver os de rette forudsætninger til at leve op til den nye bekendtgørelse om vurdering af andelsboligforeninger. Det er i højeste grad den viden og kompetencer, som vi har tilegnet os via uddannelsen. Jeg anbefaler alle andelsforeninger, at udføre et faktatjek på deres valuar"

*Kenneth Engberg
Partner, Diplomvaluar & Ejendomsmægler MDE.*

✓
- Valuarvurderingen
udarbejdes af en
Diplomvaluar

✓
- Valuaren har lokal
erfaring og
markedskendskab

✓
- Valuaren har erfaring
med salg af
boligudlejnings-
ejendomme i lokalområdet

✓
- Valuaren er valgt af
jeres forening eller
bestyrelse, og ikke kun på
anbefaling fra
samarbejdspartnere

77 88 20 20

danbolig Erhverv København

danbolig
ERHVERV