

abf

NYT

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE

TEMA

Vente- og interesselister

FOKUS
Vådrom

ANDESLIV
Trappeopgang med farver

Andelsboliger i udvikling

Efter en periode næsten uden nybyggeri af andelsboliger, er der det seneste år kommet lidt gang i nybyggeriet igen. Både almene boligselskaber, private udviklere og selvgroede foreninger er i gang med nye andelsboligprojekter.

ABF ønsker, at andelsboligsektoren vokser, for der er efterspørgsel efter andelsboliger i hele landet. Interessen for andelsboligformen og fællesskabet i boligen er stigende, og derfor hilser vi udviklingen med flere, der ønsker at bygge andelsboliger velkommen. Men det skal ikke ske for enhver pris. Derfor holder vi godt øje med de nye projekter, da det er vigtigt for os, at de nye foreninger bliver stiftet på et robust grundlag.

Vi vil ikke stå i en situation igen, hvor dårlige historier påvirker hele sektoren. Som organisation vil vi i ABF for alt i verden undgå, at der igen kommer historier, som kan få folk til at tvivle på andelsboligsektoren. Det må ikke ske igen!

Andelsboligen er en god boligform. Det er hverken leje- eller ejerbolig, men sin helt egen boligform, og den har sin tydelige berettigelse. Holdningen er klar: ABF

”

Interessen for andelsboligformen og fællesskabet i boligen er stigende, og derfor hilser vi udviklingen med flere, der ønsker at bygge andelsboliger velkommen.

vil altid kræve, at enhver stiftelse sker på grundlag af en robust økonomi, hvor forbrugerne (de kommende andelshavere) er beskyttet, og hvor der er fuld gennemsigtighed med det produkt, man køber.

Folk skal have råd til at bo i deres andel fra start, men også på den lange bane eksempelvis uden at være afhængige af, at foreningen kan refinansiere en bestemt lånetype.

Vi vil ikke fra start af afskære nye modeller, men vil opfordre dem som måtte ønske at udvikle andelsboligforeninger til at benytte kendte sunde modeller og overholde ånden i loven om robuste foreninger, som ABF har støttet op omkring. ■



Hans Erik Lund

LANDSFORMAND

abf

Din andel - vores kompetencer



MEDLEMSBLAD FOR ANDELSBOLIGFORENINGERNES FÆLLESREPRÆSENTATION

NR. 4, NOVEMBER 2020
UDGIVET AF ABF NYT APS

FORSIDE: A/B MIDDELFARTS-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: OTW DANMARK

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 JANUAR 2021

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

OPLAG 100.628
MEDLEM AF DANSKE MEDIER



5041-0004
TRYKSAG



13

Vente- og interesselister

»KAN DU BESTILLE VARER PÅ NETTET, KAN DU OGSÅ BRUGE WAITLY VENDELISTESYSTEM« / VENDE- ELLER INTERESSELISTE? DET HANDLER OM VÆRDIER / SÅDAN FÅR I INDFØRT EN BRUGBAR VENDE- ELLER INTERESSELISTE /

Tema

Indhold

- 5 ARBEJDSØGENDE ANDELSHAVERE MÅ UDFØRE BESTYRELSESARBEJDE
- 7 FØLG DRØMMEN OM ET NYT BADEVÆRELSE
- 13 »KAN DU BESTILLE VARER PÅ NETTET, KAN DU OGSÅ BRUGE WAITLY VENDELISTESYSTEM«
- 15 VENDE- ELLER INTERESSELISTE? DET HANDLER OM VÆRDIER
- 17 SÅDAN FÅR I INDFØRT EN BRUGBAR VENDE- ELLER INTERESSELISTE
- 19 VIND ÉT ÅRS GRATIS MEDLEMSKAB AF ABF
- 20 ABF NYT NOTISER
- 23 KRYDS & TVÆRS / QUIZ NYHED
- 25 NYT LIV TIL TRAPPEOPGANGEN
- 30 SPØRG EKSPERTEN

5

Fokus
ARBEJDSØGENDE
ANDELSHAVERE
MÅ UDFØRE BESTY-
RELSERARBEJDE



25

Andelsliv
NYT LIV TIL TRAPPEOPGANGEN

30

Spørg eksperten
PERSONDATA

SAVNER I OVERBLIK OG KOMPETENT RÅDGIVNING?

Vidste du, at vi
også tilbyder
Let administration?
Op til 20 enheder:
20.000 kr.
inkl. moms

I Newsec står vi for administration af 1.300 andels- og ejerforeninger i hele Danmark, hvor vi sikrer, at den daglige drift er i orden og hjælper med at udvikle foreningen.

Med mange års erfaring ved vi, hvad der er vigtigt for jer som forening.

Vi tager os af bilag, regnskaber, indberetninger, opkrævninger, rykkere og mere til - og som forening får I jeres egen administrator og controller.

Hos os er der plads til både store og små andelsboligforeninger, og med kontorer i Lyngby, Næstved og Aarhus dækker vi hele landet.



Administration der passer jer

Vi skræddersyr en administrationsaftale i samarbejde med jer, som passer til jeres forening.



Tryghed og tilgængelighed

Jeres faste ejendomsadministrator og controller sidder klar til at hjælpe jer, når I har brug for det.



Digitale løsninger

Vores digitale værktøjer gør bestyrelsens arbejde meget nemmere. Vi sender desuden dokumenter digitalt - direkte til medlemmernes e-Boks.

Vil du høre mere, så ring eller mail til os



Puk Rasmussen
45 26 01 27
pur@newsec.dk

Arbejdssøgende andelshavere må udføre bestyrelsesarbejde

Styrelse underkender A-kasse Metal i sagen om A/B Tinghøjvej 12A-18, hvor en arbejdssøgende andelshaver er trukket i dagpenge for sit bestyrelsesarbejde. En afgørelse, som ABF er meget tilfreds med.

I A/B Tinghøjvej 12A-18 nord for København er en arbejdssøgende andelshaver blevet trukket i dagpenge, fordi vedkommende lavede frivilligt og ulønnet bestyrelsesarbejde.

Medlemsforeningen tog kontakt til ABF og bad om hjælp. ABF gik derefter ind i sagen sammen med Anne Honoré Østergaard fra Venstre, Victoria Valasquez fra Enhedslisten og Bent Bøgsted fra Dansk Folkeparti. Samtidig klagede den pågældende andelshaver over A-kasse Metals afgørelse. Styrelsen for Arbejdsmarked og Rekruttering har efterfølgende på baggrund af andelshavers klage underkendt A-kasse Metals afgørelse.

I ABF er der stor tilfredshed med styrelsens afgørelse, fortæller ABF's direktør, Jan Hansen:

- Vi har nu sort på hvidt, at andelshavere, som modtager dagpenge, gerne må lave frivilligt, ulønnet bestyrelsesarbejde, og det er vi meget tilfredse med. Det frivillige arbejde er jo fundamentet i en andelsboligfor-



Formand Helle Fillipson i A/B Tinghøjvej 12A-18 i Søborg kontaktede ABF, da en jobsøgende andelshaver ikke måtte lave bestyrelsesarbejde for A-kasse Metal.

ening, så vi var meget overraskede, da A/B Tinghøjvej 12A-18 henvendte sig til ABF's medlemsrådgivning, siger Jan Hansen.

Du kan læse mere om sagen i med-

lemsbladet ABFnyt september, som du også finder på www.abf-rep.dk > Medlemskab > Medlemsbladet ABFnyt. ■

**Ejendomsadministration
og advokat i ét**

WANTZIN

EJENDOMSADVOKATER

Lad os hjælpe: mail@wzn.dk





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



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-boligadministratorene/ledige-stillinger/>

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

BOLIG
administratorene a/s

FØLG DRØMMEN OM ET NYT BADEVÆRELSE

85.000 kroner brugte Klaus fra Kolding på det badeværelse, han drømte om. I København lød regningen på næsten 300.000. Få begge andelshaveres bedste råd lige her.



“Et velværelse” kalder Daniela sit nye badeværelse. Det skal indbyde til ro og afslapning, og der er indbygget varme i både gulv og karbad.

Drømmen om det, hun kalder for et velværelse, fik Daniela Fraser til at bruge næsten 300.000 kroner på et nyt badeværelse.

– Mange kvinder bruger mere tid på deres badeværelse end i deres køkken – inklusiv jeg selv, forklarer hun, da hun byder velkommen til det

dyre rum på Vesterbro, der blandt andet byder på designer-bruser, badekar og Philip Starck-toilet med indbygget LED-lys, der skal guide vej til toilettet i de sene nattetimer.

Arbejdet med velværelset strakte sig over flere måneder, fordi der løbende skulle indhentes tilladelser fra myndighederne. Men Daniela Fraser

betalte sig fra at lave papirarbejdet selv og anbefaler, at andre gør det samme.

Brug tid på Google

En arkitekt kom med forslag til indretning, mens seks andre håndværkere også var inde over badeværelset. Og da renoveringen krævede, at aflø-



bet i gulvet blev flyttet, var det guld værd at have professionelle hænder på projektet. Til gengæld fandt hun selv frem til, hvilken form for bad, toilet og fliser, der skulle til og sparede mange penge på den måde.

– Jeg brugte mange timer på at google, besøge byggemarkeder og kigge på, hvad naboerne har gjort, siger hun og anbefaler, at du tænker over hele husstandens behov for opbevaringsplads:

– Kvinders kosmetik kan fylde meget, men du kan udnytte hjørnerne

i rummet, siger Daniela Fraser, der selv har fundet et par smalle vægskabe, der passer ind mellem rørene i rummet.

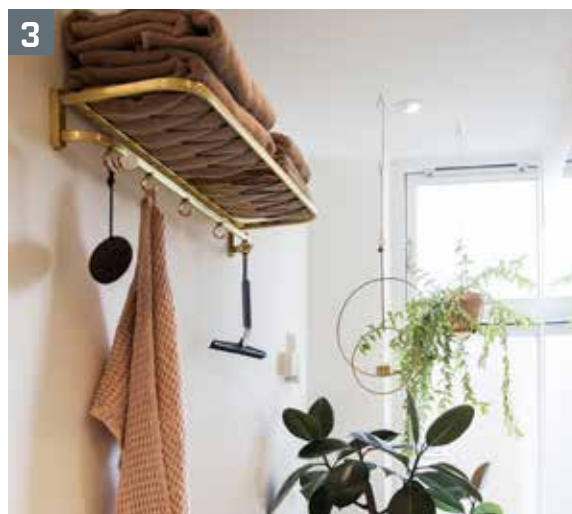
– De fylder lige så lidt som en dørkarm i bredden, men kan rumme en masse småting, forklarer hun. Møblet under håndvasken har også ekstra dybe skuffer, mens spejlskabet har en indbygget stikkontakt til den elektriske tandbørste.

Billigt badeværelse i Kolding

Vest for Storebælt har andelshaver

Klaus Wædegaard prioriteret penge helt anderledes. Sammen med sin kone overtog han sidste år et rækkehus i Digterparken i Kolding, og badeværelset var klar til renovering. Det havde 30 år på bagen, gulvet var slidt ned og brusekabinen i stykker. Alligevel lykkedes det parret at bygge nyt badeværelse for blot 85.000 kroner. De købte god kvalitet, når det kom på tilbud. På den måde sparede de mange kroner på både skabe, toilet og brusekabine.

– Vi vil have råd til andre ting end



1 Troperegn i badet

Der er kælet for detaljerne på Danielas badeværelse. Håndbruseren kan lave tre forskellige massagestråler, og du kan tage bad under vand, der føles som troperegn.

2 Udnyt hjørnerne

Otte smalle skabe er der i alt blevet plads til i det lille badeværelse i A/B Ve-Bo i København. "Tænk på at udnytte rummets hjørner," anbefaler Daniela.

3 Sans for detaljen

Hyggen er i højsædet i vindueshjørnet, hvor en kombination af vintage, messing og masser af planter giver en varm stemning.

et nyt toilet. Vi vil ud og rejse og leve et godt liv med børn, børnebørn og venner, siger Klaus Wædegaard, der er pensionist og endte med at betale langt under gennemsnitsprisen for et nyt badeværelse. 85.000 kroner kostede badeværelset på 1. sal, og da de alligevel var i gang, satte de 15.000 kroner af til at renovere gæstetoiletet i stueetagen.

De gik selv på nettet og fandt et nyt toilet og en brusekabine i den billige ende. De valgte også at spare på fliserne for at få prisen ned. Bru-

sekabinen fik nye fliser, mens resten af rummets vægge blev vandskurede.

Tilbud med fast pris

– De rå vægge er billigere, og de giver samtidig et lyst og lækkert udtryk, siger han og tilføjer, at de altid kan male dem ved slid. Det er også en fordel, at de nemt kan reparere væggen, hvis der er uønskede huller.

Den største overraskelse fik parret, da de selv pillede de gamle fliser ned fra badeværelset. Gipsvæggen inde bagved gik simpelthen i stykker, og de blev

nødt til at investere i en helt ny væg. Resten af arbejdet blev lavet af professionelle murere, elektrikere og vvs'ere.

Det bedste råd fra Klaus Wædegaard lyder: – Få altid et tilbud med en fast pris, hvis du kan. Selv endte han med en ekstra regning på 6.000 kroner fra gulvlæggeren, der først sent opdagede, at hældningen på badeværelsesgulvet var anderledes end i resten af rummet.

– Han truede med inkasso, og vi diskuterede længe. Vi endte med at splitte regningen, slutter Klaus Wædegaard. ■



1 Perfekt spejl

Rummet er blot 7 m², og skråvæggene får det til at virke småt. Derfor skal alle hjørner udnyttes, og en glarmester har skåret spejlet til, så det passer perfekt ind i hjørnet.

2 Personlig stil

Et sort toiletbræt giver badeværelset karakter og skaber en god balance sammen med det grå vinylgulv.

3 Bruseniche gør rummet større

Klaus har valgt en gennemsigtig bruseniche for at undgå en mørk krog uden lysindfald. Begge døre til brusenichen kan åbnes helt op, og det får rummet til at virke større.

PAS GODT PÅ DIT BADEVÆRELSE

Undgå et stort tab, når du skal sælge din bolig med nyt bad. Få de vigtigste faldgruber af arkitekt Julie Frankel, som udarbejder vurderingsrapporter ved salg af andelsboliger.

– Brug altid professionelt arbejde. Det er dit ansvar som andelshaver, at badeværelset er tæt og at, du undgår vandskade hos underboen, siger Julie Frankel og understreger, at du altid skal gemme fakturaen fra din håndværker. Vi bruger den som dokumentation, når vi skal vurdere din andels værdi.

Vil du forlænge badeværelsets levetid, bør du først og fremmest holde øje med fugerne mellem fliserne. Du kan få en vandskade, hvis der

er revner i dem. Du skal også huske jævnligt at afkalke badeværelset, både fliserne og dine armaturer. Sorte fuger tyder som regel på skimmel og kan fjernes med Rodalon.

– Jeg ser ofte, at andelshavere glemmer at vedligeholde fugerne og de glemmer en god ventilation, siger hun og anbefaler, at du jævnligt tjekker, om ventilationen fungerer. Du skal også huske at lufte grundigt ud hver gang, du går i bad.

Selv et lille badeværelse kommer

hurtigt til at koste mindst 100.000 kroner, men det er alligevel en god investering, mener Julie Frankel. Et badeværelse har en lang levetid, og for eksempel bliver både flisevægge og klinkegulve med støbt undergulv afskrevet over, 30 år. ■

Find ABF's afskrivningskurve og forbedringskatalog på:

WWW.ABF-REP.DK > STANDARDOKUMENTER

Find jeres nye administrator nemt og gratis

Ageras er Danmarks største formidler inden for ejendomsadministration til andelsboligforeninger. Hos Ageras hjælper vi jeres forening med at finde den helt rigtige ejendomsadministrator.

Baseret på jeres forenings behov matcher vi jer med 3 relevante og sammenlignelige administratorer - helt gratis og uforpligtende.

- Spar penge: 3 tilbud giver gennemsigtighed
- Spar tid: Vi finder de bedste kandidater
- Ideel løsning: Vi sikrer det perfekte match

Ring til os på **77 34 80 81**

Eller gå ind på www.ageras.dk/abf



AGERAS DK



SPAREKASSEN
SJÆLLAND-FYN

HAR DU DET RIGTIGE ANDELSBOLIGLÅN?

Med det rigtige lån kan du få mere luft i økonomien. Vi tilbyder dig et lån med en lav rente, en personlig rådgiver og hurtige svar.

Få et andelsboliglån med en variabel rente fra 2,40 %*

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

Andelsboliglån ydes belåningsmæssigt op til en værdi, der fastsættes ud fra sparekassens vurdering af andelsboligforeningens ejendom. Lånet er med en pålydende variabel rente fra 2,40 % til 5,50 % og en løbetid op til 30 år.

Ved et samlet kreditbeløb på 500.000 kr., en variabel debitorrente på 2,42-5,61 % p.a. (årlig pålydende rente inkl. rentes rente) og en løbetid på 30 år er de månedlige ydelser 2.021-2.936 kr. ÅOP er 2,7-6,0 % før skat. Det samlede beløb, der skal betales tilbage, er 727.494-1.057.027 kr. Heraf udgør de samlede omkostninger 227.494-557.027 kr.

Lånet kræver normal kreditgodkendelse, helkundeforhold i sparekassen samt pant i andelsboligen for lånebeløbet. Gebyr for adkomstklæring er ikke medregnet i ÅOP.

Tilbuddet gælder i vores markedsområde på Sjælland og Fyn til og med den 31. december 2020

Læs mere om vores andelsboliglån på www.spks.dk/andel eller kontakt os på tlf. 5957 6050

NYT VENTELISTESYSTEM GENNEM ABF

Gør bestyrelsesarbejdet lettere

ABF tilbyder i samarbejde med Waitly en løsning, der kan automatisere driften og vedligeholdelsen af ventelister, uanset om de er interne, eksterne, til garager eller andet. Med ventelistesystemet bliver en stor del af overdragelsesprocessen automatiseret, persondataforordningen (GDPR) overholdes, og der sikres transparens for alle.

Foreninger, som normalt ikke har en venteliste, kan bruge systemet til at gøre sig synlige overfor potentielle nye andelshavere, da jeres forening kommer på Waitlys landkort.

Særligt for ABF-medlemmer

For ABF's medlemmer er der intet opstartsgebyr. Waitlys system er derudover gratis at benytte for foreninger der i alt har under 20 opskrevne på ventelisten. For foreninger med mere end 20 opskrivninger er der 50% rabat på det første år af abonnementet.

Waitly vil hurtigt kunne gøres udgiftsneutralt for foreningen. Jeres løbende omkostninger vil variere ud fra jeres behov og antal ventelister. For at få den præcise pris, skal I kontakte Waitly på abf@waitly.dk.



Læs mere på www.abf-rep.dk > Medlemskab > Ventelistesystem



NY
✓

FORENINGSHJEMMESIDE GENNEM ABF



abf
+ twentyfour 24

ABF tilbyder en ny og forbedret foreningshjemmesideløsning særligt til andelsboligforeninger, som er udviklet i samarbejde med twentyfour.

Løsningen har samme funktioner som den gamle løsning, men systemet er opdateret ift design, sikkerhed og mulighed for opdateringer.

Medlemmer, der allerede har en foreningshjemmeside gennem ABF vil automatisk blive flyttet til det nye system ved næste betalingsperiode. ABF flytter al indhold for jer, så I ikke skal starte forfra med jeres hjemmeside.

Har I endnu ikke en hjemmeside, men er I interesseret i at komme i gang, så send en e-mail til foreningshjemmeside@abf-rep.dk, så får vi jer startet op.

Læs mere på www.abf-rep.dk > Medlemskab > Foreningshjemmeside

VENTELISTER

Venteliste eller interesseliste? ABFnyt sætter spot på, hvordan din forening kan styre adgangen til ledige boliger for potentielle købere. Du får en intro til vores nye medlemstilbud - et digitalt ventelistesystem - og undervejs besøger vi blandt andet A/B Middelfartsgården i København og A/B Nymarksvej i Viborg, som begge har taget stilling til, hvordan de håndterer potentielle købere. Og så får du gode råd til, hvordan I kan implementere en brugbar venteliste i foreningen



»Kan du bestille varer på nettet, kan du også bruge Waitly ventelistesystem«

Nyt digitalt ventelistesystem gør det nemt at holde styr på både interne og eksterne ventelister, og potentielle købere kan søge efter ledige boliger via platformen Waitly.dk. Medlemsforeninger får rabat på systemet, og ABFnyt giver dig her en intro.

Mere end 60% af ABF's medlemsforeninger har vedtægtsbestemte eksterne ventelister for potentielle købere, og ABF anbefaler da også medlemsforeninger at have en venteliste. Det skaber gennemsigtighed i salget og gør det praktisk taget umuligt at sælge med "penge under bordet".

Tidligere medlemsundersøgelse viser, at ca. 20% af de foreninger, som ikke har en venteliste, angiver for meget administration som årsag til, at de ikke har nogen ventelister, og samtidig hører vi, at administratører tager høje priser for at håndtere foreningernes ventelister. Derfor

har ABF indgået et samarbejde med it-virksomheden Waitly om medlemsrabat på deres digitale ventelistesystem.

ABF-medlemstilbud

Det skal være nemt at sælge en andelsbolig, både for foreningen og for sælgere, og samtidig skal det også være nemt for købere at skabe kontakt til andelsboligforeninger. Derfor tror ABF's udviklings- og kommunikationschef Isaac Abella Appelquist også, at mange medlemsforeninger vil kunne bruge det nye medlemstilbud:

– ABF er gået ind i samarbejdet med Waitly, fordi vi løbende arbejder for at lette den daglige administration

ude i foreningerne, og et nyt digitalt ventelistesystem vil lette den arbejdsbyrde, der ligger i håndteringen af ventelister. Vi hører jo fra mange af vores medlemmer, at ventelisteadministration er en arbejdsopgave, som æder tid fra nogle af de andre opgaver, som bestyrelserne jonglerer med til daglig, og det er uanset, om det er en stor forening i København eller en lille forening i Kolding, fortæller han.

To-i-et system

Waitlys ventelistesystem, som du finder på waitly.dk, er en brugervenlig platform, som håndterer alle faser i administrationen af ventelistesystemer. På ABF's hjemmeside kan du

læse meget mere om Waitly, men her får du de vigtigste funktionaliteter:

- Automatisk opdatering af ventelister med interesseredes data.
- Mulighed for både interne og eksterne ventelister og ventelister til fx kælderrum, loftsrum m.m.
- Mulighed for at opskrevne kan melde sig aktive eller passive efter behov
- Automatisk opkrævning af ventelistegebyr
- Salgsmodul til annonce med felter til fx boligafgift, andelspris, løsøre etc. som sendes til den relevante venteliste
- Informationsmodul til folk på ventelisterne
- Integration mellem Waitly og foreningens hjemmeside.

Bor du i en forening, som ikke har en hjemmeside, er det stadig muligt at benytte Waitly. Du kan også få en foreningshjemmeside gennem ABF. Det kan du også læse mere om på abf-rep.dk.

En af de foreninger, som i dag bruger Waitly, er A/B Middelfartsgården i København.



For bestyrelsesmedlemmerne Cecilie Sørup-Høj (tv) og Lene Krogsgaard har et digitalt ventelistesystem lettet hverdagen, når boliger skal sælges. A/B Middelfartsgården har mellem otte og 10 salg om året.

Spild af tid

Foreningen tæller 103 andelsboliger og 11 lejemaal, og her er bestyrelsen glad for, at de ikke længere styrer ventelisterne i et excelark, fortæller Cecilie Sørup-Høj og Lene Krogsgaard, som begge sidder i foreningens bestyrelse:

– I bestyrelsen havde vi én person, som stod for at holde styr på vores venteliste, og der opdagede vi, hvor sårbar vi er, når det hele hænger på én person. Vi har p.t. 281 personer på den eksterne venteliste og 45 personer på den interne venteliste, og dem skal vi jo skrive til om nye lejligheder til salg, opkrævning af ventelistegebyr, tjekke om folk har betalt etc. Det føltes som spild af tid. Derfor var det en lettelse, da foreningen begyndte at bruge Waitly, fortæller de samstemmende.

Ventelister fremgår i øvrigt af foreningens vedtægter.

Salg i faste rammer

Den københavnske forening har otte-ti salg om året, og foreningen bliver sårbar, hvis salgsarbejdet hænger på

den samme person. Waitly giver nu mulighed for, at flere i bestyrelsen kan påtage sig opgaven:

– Med Waitly kan alle i bestyrelsen tage opgaven, og systemet er nemt at bruge. Vi skal ikke længere svare på henvendelser i samme omfang, og et salg kører i faste rammer om alt fra antal svardage til fremvisning, og systemet sender også afslag. Kan du bestille varer på nettet, kan du også bruge Waitly, slutter de to bestyrelsesmedlemmer. ■

Fakta om ABF-Waitly samarbejdet

Pris: Gratis for foreninger med under 20 personer stående på ventelisterne. Pris for foreninger med over 20 på ventelisterne: 1.250 kr. for ABF's medlemmer. Normalpris 2.500 kr. pr. år. Gratis opstartsgebyr for ABF's medlemmer: Normalpris 1.250 kr.

Derudover betales et gebyr pr. betalende opskrevne. En forening med fx 30 personer på ventelisten, som opkræver et årligt gebyr på 200 kr. pr. opskrevne, kan få dækket alle udgifter til Waitly-systemet.

Den enkelte forenings løbende omkostninger vil variere ud fra jeres behov og antal ventelister. For at få den præcise pris, skal I kontakte Waitly og oplyse, at I er medlem af ABF.

Gratis søgefunktion

Selvom din forening ikke har nogen venteliste, kan Waitly stadig være et godt tilbud.

Hvis din forening opretter sig på Waitly, kan foreningen blive eksponeret overfor nye potentielle andelshavere, da boligsøgende kan gå ind på Waitly's hjemmeside og søge efter andelsboliger.

Systemet er gratis at bruge, hvis din forening ikke har en venteliste.

Læs mere på:

www.abf-rep.dk > MEDLEMSKAB

Vente- eller interesseliste?

Det handler om værdier

ABFnyt har snakket med to foreninger, som bruger forskellige ventelistesystemer. Den ene sparer tid, den anden vil sikre "det perfekte match".



Kirstine Taylor og datteren Eva er nogle af de andelshavere og børn, som er kommet ind i A/B Nymarksvej takket være foreningens interesseliste.

En andelsboligforening er en demokratisk boligform, og en af fordelene er, at andelshaverne i fællesskab bestemmer, hvordan deres forening skal fungere. Det gælder også reglerne for, hvordan man finder en køber, når der er en bolig til salg i foreningen.

Sælger er interesseret i at sælge sin andelsbolig hurtigt og til en god pris. Men det er de resterende andelshavere, som fremover skal bo sammen med den nye beboer, der flytter ind. Derfor er det også i din interesse at få vedtaget regler for salg af andele, også selvom du ikke lige står foran at skulle sælge.

Mange foreninger har allerede valgt

at have en liste, hvor folk udefra har mulighed for at skrive sig op til en bolig. Der er to typer lister, som vi ofte ser: Ventelisten og interesselisten.

En af de foreninger, som bruger venteliste, er A/B Hans Jørgensvej 1-5B i Oksbøl.

Venteliste sparer tid

Den lille sydvestjyske forening tæller 10 andele, og formand Jan Lings fortæller, at venteliste er en fordel, når der skal findes købere:

– Foreningen bruger venteliste efter "først til mølle"-princippet, altså efter indtegningsstidspunkt, og den er meget effektiv. Vi har haft to salg i år, og vi

har fundet begge købere på vores venteliste. Den ene bolig blev solgt efter 14 dage og den anden efter én måned. Vi sparer meget tid med ventelisten. Vi er selvfølgelig også heldige, at boligerne er billige. Et hus på 116 m² koster 1.715 kr. om måneden i boligafgift, fordi vi næsten ikke har nogen gæld. Det er billigere end en ejerbolig, fortæller den sønderjyske formand.

Venteliste efter indtegningsstidspunkt tager med andre ord ikke højde for, hvem der kommer ind i foreningen, men fokuserer alene på, at alle har lige adgang via listen.

En anden listetype er interesselisten.

Det perfekte match

Interesserede købere som står på en interesseliste får ikke automatisk tilbudt en andel, bare fordi de står nummer ét på listen. Til gengæld viser man interesse for foreningen. Det er foreninger, der selv aktivt vil vælge deres nye andelshavere, som bruger en interesseliste.

Det er ofte foreninger med bestemte værdier og aktiviteter, som man er fælles om. Det er fx foreninger, hvor man har fokus på fællesspisning, en blandet alderssammensætning, arbejdsdage eller fællesarealer. Her vil man gerne have nye andelshavere, som har lyst til at deltage i fællesskabet. Derfor har ABF også en alternativ bestemmelse til standardvedtægten til de foreninger, som ønsker en interesseliste, fortæller Anne Kristensen:

– I de her foreninger kan man vedtage nogle kriterier, som man benytter til at vælge nye andelshavere. Så kan man invitere folk fra interesselisten til en samtale og herefter bestemme, hvem der vil passe bedst til foreningen. En interesseliste kan man sagtens få skrevet ind i foreningens vedtægter, og interesserede foreninger kan finde en formulering i ABF's alternative bestemmelser § 13, stk. 2, litra C, siger hun.



Pernille Brandt er formand for en forening med fokus på børn og fællesskab, når der skal vælges nye andelshavere på interesselisten. (Foto: Helene Bagger)

Børn og fællesskab

En af de foreninger, som har interesseliste, er A/B Nymarksvej i Mårslet. Foreningen udgør 49 andele, og hver gang en bolig bliver sat til salg, nedsætter foreningen et salgsudvalg, fortæller foreningens formand Pernille Brandt:

– Salgsudvalget består af to fra bestyrelsen og en til tre andelshavere. Det er salgsudvalget, som beslutter, hvilke købere, der passer bedst til foreningen. Vi ønsker et stærkt børnemiljø og andelshavere, som gerne vil bidrage til fællesskabet. Salgsudvalget holder åbent hus og indkalder interesserede købere til en samtale.

Vi har et lån med renteswap, og det er der mange banker og potentielle købere, som har spørgsmål til. Derfor tager salgsudvalget sig også af spørgsmål omkring foreningens økonomi, fortæller hun.

Den østjyske forening er meget bevidst om, hvad de ser efter, når de skal udvælge nye beboere. Og listen virker efter hensigten, fortæller Pernille Brandt:

– De sidste par år har vi haft ca. fire salg om året, og vi har derfor fået flere og flere børnefamilier. Jeg tror også, at vi tiltrækker børnefamilier, fordi vi har fællesspisning tre gange om ugen og har et stort fælleshus med separat børnerum. Vi har også mange traditioner som æggeløb til påske, fastelavn, halloween og julebanko, forklarer hun og fortsætter:

– Potentielle købere skal også have lyst til fællesskabet og til at spise sammen, bare engang imellem, det behøver ikke at være tre gange om ugen. Vi har fx også et hønselaug, selvom hønsene godt nok lige er endt i tarteletterne, og store fællesarealer, som vi også gerne vil være fælles om. Og så matcher vi ikke en stor bolig med en single. Der går vi efter en børnefamilie, fortæller Pernille Brandt.

Foreningens fokuspunkter ift. valg af nye andelshavere er vedtaget på en generalforsamling og fremgår af vedtægterne. ■



Formand Hans Lings finder købere via venteliste i A/B Hans Jørgensvej 1-5B i Oksbøl. (Foto: Red Star)

Sådan får I indført en brugbar vente- eller interesseliste

Måske er du ny andelshaver eller har glemt, hvordan man bringer et forslag op på generalforsamlingen. Her får du et par gode råd fra ABF's medlemsrådgivning.

Det er dig og de andre andelshavere, som sammen vedtager foreningens vedtægter og husorden på den årlige generalforsamling. Generalforsamlingen er altså din mulighed for at få indflydelse på det sted, hvor du bor, fortæller Anne Kristensen, juridisk chef i ABF's medlemsrådgivning:

– På generalforsamlingen har du mulighed for at komme med forslag til nye tiltag i foreningen, fx regler for ventelister og interesselister. Der er ikke regler for, hvordan du skal formulere et forslag, men som udgangspunkt er følgende informationer gode at have med:

- Dit fulde navn, adresse eller andelsnummer.
- Dato. Ifølge ABF's standardvedtægter skal bestyrelsen modtage forslaget senest otte dage inden generalforsamlingen.
- Skriftlig begrundelse for forslaget, eventuelt med bilag, så emnet er tilstrækkeligt belyst inden vedtagelse. Forslaget skal formuleres, så andelshaverne kan stemme enten "ja" eller "nej" til forslaget. Er forslaget en vedtægtsændring, skal ordlyden af den nye vedtægtsbestemmelse fremgå.

Inddragelse

ABF anbefaler, at din forening holder et beboermøde, hvor I diskuterer reglerne, inden I laver det endelige forslag. På den måde undgår I, at der senere opstår misforståelser eller konflikter. Foreningen bør også



tænke på, at det skal være nemt at administrere og opdatere ventelisten, fortæller Anne Kristensen:

– Det er en god idé at lave en regel om, at alle på den eksterne venteliste én gang om året skal tilkendegive, at de stadig er interesserede i at købe en andel. Man kan fx indføre et mindre årligt gebyr for at stå på ventelisten. Så får man løbende ryddet op i listen og får slettet de personer, der ikke længere ønsker en bolig i foreningen, siger hun.

Kriterier og processer

Hvis foreningen indfører interesseliste, er det særligt vigtigt, at man fastsætter nogle fornuftige kriterier. For bestyrelsen er jo forpligtet til senere at følge de beslutninger, som generalforsamlingen har truffet.

Hvis andelsboligforeningen har en interesseliste, bør man tydeligt forklare interesserede købere, hvordan listen fungerer.

Det skal være klart for alle, at det

netop ikke er en venteliste, hvor man er et nummer i rækken. Det er også vigtigt, at foreningen udarbejder en fast procedure, så det ikke tager alt for lang tid at sælge en andel, uanset listeform, siger ABF's juridiske chef:

– Den person, der skal flytte, bør kunne sælge sin andel i løbet af en rimelig periode. Derfor kan man heller ikke bruge flere måneder på at holde samtaler med interesserede købere på en interesseliste, slutter Anne Kristensen. ■

► Læs mere om ventelister på:

[ABF-REP.DK > LOV OG FAKTA > VENTELISTER](#)

► Læs mere om generalforsamlingen på:

[ABF-REP.DK > LOV OG FAKTA > GENERALFORSAMLINGEN](#)

► Læs også i ABF's digitale håndbog på:

[ABF-HÅNDBOGEN.DK](#)

Nøglen til regnskabet

– for andelsbolig- og ejerforeninger



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

Jørn Munch, Statsautoriseret revisor

Direkte: +45 41 96 58 63 · E-mail: jmu@redmark.dk

Redmark
VI STÅR TIL REGNSKAB

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

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- og arkitektvirksomhed

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



Vind ét års gratis medlemskab af ABF



Har din forening gennemført energirenoveringer, så deltag i konkurrencen om at blive årets andelsboligforening 2020.

Nye vinduer, etablering af solceller, efterisolering af taget eller udskiftning af de tekniske installationer er blot et lille udpluk af de mange muligheder, som andelsboligforeninger har for at energirenovere og dermed reducere foreningens CO₂-udslip.

I år sætter ABF fokus på energirenoveringer, når vi skal kåre Årets Andelsboligforening 2020, og uanset om din forening er en etageejendom i København eller etplanshuse i provinsen, bidrager store og små energiprojekter til et bedre klima.

Nedenfor kan du møde to foreninger - en etageejendom og en forening med

etplanshuse - som har fokus på klima, og så får du også en oversigt over, hvilke energiforbedringer, der skaber de største CO₂-besparelser.

Etageejendommen

A/B Elleparken i København løb med prisen som Årets Andelsboligforening i 2017. Det medfølgende gratis ABF-medlemskab blev blandt andet udløst af energiprojekter som isolering af porte, nyt tag og efterisolering, nye vinduer og nye vand- og varmemålere.

– At bo i andelsboligforening handler ikke kun om sig selv og naboen, men også om at forstå, at andelshaverne i fællesskab

spiller en rolle ift. globale og nationale udfordringer og tager ansvar for at bidrage til løsninger. Det har andelshaverne fokus på i A/B Elleparken. Et fokus, der gør foreningen til Årets andelsboligforening 2017, udtalte ABF's direktør Jan Hansen tilbage i 2017.

Etplanshuse

Fokus på energiforbedringer har andelshaverne også i A/B Fælleshave i Haderslev. Den sønderjyske forening har skiftet deres gamle naturgasfyr ud med to nye og mere effektive af slagsen og skiftet de gamle vinduer ud med tre-lags energiruder. Flere af husene har selv efterisoleret loftterne, og så har foreningen solceller.

– I 2012 satte vi blandt andet solpaneler op. De dækker omkring halvdelen af vores strømforbrug i foreningen, fortalte Knud Erik Hansen, som er andelshaver i A/B Fælleshave, til medlemsbladet ABFnyt i september 2020.

Hvilke projekter batter mest?

ABF sidder i bestyrelsen i Byggeskedefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB), som har udgivet et klimakatalog med initiativer, som er med til at

reducere CO₂-udslippet. Du kan læse meget mere om de enkelte energiprojekter i klimakataloget, som også giver en anslået pris for investeringen.

Har din forening gjort noget godt for miljøet, så indstil den til prisen som Årets Andelsboligforening 2020. Send teksten til abf@abf-rep.dk senest mandag den 23. november. Teksten kan fx indeholde:

- Kort beskrivelse af projektet
- Hvad har energirenoveringen betydet for andelshaverne?
- Har energirenoveringen løftet foreningens energimærke?
- Hvorfor skal jeres projekt vinde?

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

Eksempel på CO₂-besparelser

BvB's klimakatalog gennemgår en specifik ejendom og beregner den årlige CO₂-besparelse på forskellige tiltag i netop dén ejendom. Det kan selvfølgelig se anderledes ud for din forening. Årlige CO₂-besparelser i ton:

- Isolering og udskiftning af tekniske installationer: **84,30**
- Nyt tag - isolering: **19,32**
- Indvendig efterisolering af vægge: **18,87**
- Vinduer: **11,56**
- Solceller: **8,93**
- Gavlisolering: **6,96**
- Efterisolering af etageadskillelse: **6,72**
- Portgennemgange - efterisolering: **5,7**

Download BvB's klimakatalog på: 

BVB.DK > OM OS > DOWNLOAD

Tidligere vindere:

2019:
A/B Marina Fjordparken
i Aalborg, 48 andele

2018:
A/B Marsvej i Gjessø,
26 andele

2017:
A/B Elleparken i
København, 122 andele

2016:
A/B Skoleparken i
Holstebro, otte andele.

abf nyt

Kontingent og forsikringer

I løbet af oktober måned sender ABF's sekretariat kontingentopkrævning og forsikringsopkrævninger til medlemsforeninger.

Når I modtager opkrævningen, må I gerne tjekke om antal andele på opkrævningen også svarer til det faktiske antal.

I år stiger kontingentet fra 204 kr. til 210 kr. pr. andel.

Forsikringspriserne på bestyrelsesansvars- og besvigelssforsikringer er uændrede pr. 1. oktober 2020.

Læs mere om forsikringer:

ABF-REP.DK > MEDLEMSKAB > FORSIKRINGER GENNEM ABF

Husk formandsændringer

Et godt budskab kan ikke nævnes for ofte. Derfor tager vi den lige igen.

Mange foreninger har udskudt deres generalforsamlinger til efteråret på grund af coronakrisen. Derfor er det stadig vigtigt, at I melder formandsændringer til ABF's sekretariat, så vi sikrer, at I får al information fra ABF.

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 sende til os via abf@abf-rep.dk, 33 86 28 30 eller taste selv på abf-rep.dk > Log in.



Billigere ABF-kurser

ABF's aktiviteter er startet op igen efter en længere pause på grund af coronakrisen. Afviklingen sker selvfølgelig, så vi overholder de krav, som der er til afvikling af arrangementer med COVID-19 i omløb. Derfor er det også vigtigt, at I melder afbud, hvis I ikke føler jer raske.

For at sikre at mødedeltagere ikke dukker op ved sygdom, har vi valgt at droppe vores afbestillingsfrist på senest otte dage før afholdelse. Du kan dermed afmelde dig gratis helt op til kursusstart og får det fulde kursusgebyr refunderet.

Vi fejrer den nye sæson med reducerede priser. Et kursus koster nu 220 kr. pr. deltager. Til gengæld er der ikke længere rabat, hvis flere tilmelder sig fra samme forening.

Tjek ABF's aktiviteter på:

WWW.ABF-REP.DK

Ejendomsvurderinger udskydes

I starten af september meddelte skatteminister Morten Bødskov, at de nye offentlige ejendomsvurderinger og dermed de nye boligskatter udsættes endnu en gang, så de nye vurderinger først forventes at komme med i det nye system i 2025.

Andelsboligforeningerne står sidst i køen, da ejerboligvurderinger skal være klar først. Dermed kan andelsboligforeningerne nu tidligst se frem til nye vurderinger engang i 2022, men forventeligt endnu senere.

Det giver nogle helt særlige udfordringer for de private andelsboligforeninger. Andelshaverne bliver mere eller mindre stavnsbundet, fordi de ikke får del i den værdistigning, der har været siden 2012.

Læs pressemeddelelse på:

[WWW.ABF-REP.DK > NYHEDER \(3. SEPTEMBER 2020\)](http://WWW.ABF-REP.DK > NYHEDER (3. SEPTEMBER 2020))

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:

- Børsen, 30. september - Analytiker: Kunderne betaler for en gammel priskrig
- Berlingske, 26. september - Andelskøb efter Blackstone-indgreb: Disse boliger vil jeg sætte et lille rødt flag ved
- Berlingske, 19. september - Nye tal udløser opgør om priser på andelsboliger
- B.dk, 3. september - Sådan rammes andelsboliger af udskudte ejendomsvurderinger
- Tænk Penge, 17. august - Nye krav afskærer mange fra andelsboligen.



TRÆNGER JERES ANDELSBOLIGFORENING TIL ET LØFT?

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

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

**Ring for et uforpligtende tilbud:
33 25 44 00**

ARKITEKTFIRMAET FRIBORG + OG LASSEN A/S

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



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

Nye låger efter mål
- monteret på 1 dag



**KØKKEN-
RENOVERING**

KØKKEN · BAD · GARDEROBE

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

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

 **POUL SEJR NIELSEN A/S**

**NORDSJÆLLANDS
FØRENDE TEKNIKHUS**

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

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

Læs mere på PSN.DK

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

KOMPETENCER

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



EJENDOMS RENOVERING

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

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

Kontakt os for et uforpligtende møde.

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

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



TAGRENOVERING FACADERENOVERING TAGBOLIG BADEVÆRELSESRENOVERING ALTAN TAGTERRASSE VINDUESUDSKIFTNING GÅRD-
RENOVERING TRAPPERENOVERING ELEVATOR ENERGIRENOVERING LAR VEDLIGEHOLDSESPLAN BYFORYNELSE ANDELSBOLIGVURDERING
FUGT- OG SKIMMELSVAMPUDBEDRING ENERGIMÆRKNING FALDSTAMMERENOVERING VAND- OG VARMEINSTALLATIONER GÅRDRENOVERING

Slut med stiger, stillads og lifte

når der renses tagrender, eller støvsuges i højden.



GØR-DET SELV RENSNING AF TAGRENDER UDEN BRUG AF STIGE

For andelsboligforeninger er SkyVac® Atom en god investering til det fælles udstyr. Anvendes til rensning af tagrende og støvsugning i højden. Op til 10,5m

Med et stort sortiment af mundstykker og børste samt lette kulfiberrør kan SkyVac® Atom nemt fjerne støv og spindelvæv fra højt placerede

steder og i vanskelige kroge. SkyVac® Atom gør pludselig det umulige til muligt.

Forlang uforpligtende demonstration.

Denne pakke (se billeder) koster incl. Moms

Kr. 7.995,00

Varen er franko leveret på adressen, betaling 8 dage netto.

Mosshovhus Miljø ApS

Kuskgårdsvej 39, 9381 Sulsted

Tlf. 22 340 345 Mail: hkstef@city.dk

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

NYHED

QUIZ

Find svarene inde i bladet

Spørgsmål fra dette nummer:

- 1 Må jobsøgende udføre ulønnet bestyrelsesarbejde i en andelsboligforening?
- 2 Hvem skal sørge for, at andelsboligforeningen overholder persondatareglerne?
- 3 Hvor mange dage inden en generalforsamling skal bestyrelsen modtage et forslag ifølge ABF's standardvedtægter?

INDSEND DINE SVAR SENEST 1. DECEMBER 2020 OG VÆR MED I KONKURRENCEN OM LÆKKER CHOKOLADE. KUN ÉN BESVARELSE PR. HUSSTAND.

SEND DINE SVAR TIL: QUIZ@ABF-REP.DK
HUSK AT SKRIVE DIN POSTADRESSE I MAILEN.

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 tømminger 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



T	PIECER		VÆGT	ODIN		HJÆLP	
KASTE-MA-SKINE							4
950	6		LIGA				
SLUK-KET				RESTER			
				STORBY			
				8	LADE		
TRÆT-TE	2			RUSSISK RUM-STATION SÅ			
EGYPTEN			PLANTE	7			
BEDE			FABEL				
UD-TALE	VARIGE		1				SKYL-DES
	MOTIV						
				PATINA		STONE	
VOKAL	NAGLEN						3
	HÅRD-GUMMI						
BANER	10						
				KIGGER			
				VARER			
	UHYRE				TILLID	9	
DEBET			SMÆLD	11			TIL-TALE
			NEON				
LAND					GUFFE		
							5

VINDERNE FRA SIDSTE NUMMER:

Anna-Lise Rosenbeck, 9460 Broust
Hans Børge Hansen, 4760 Vordingborg
Stephan Gre, 8800 Viborg

LØSNINGSORD I SEPTEMBER-NUMMERET VAR "ENERGIMÆRKE".
INDSEND DETTE NUMMERS LØSNINGSORD SENEST 1. DECEMBER 2020
OG VÆR MED I KONKURRENCEN OM LÆKKER CHOKOLADE.

LØSNING: _____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

POSTNR. OG BY: _____

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

Tilstandsrapport 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

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN
ADVOKATFIRMA

Ét af Danmarks mest vidende advokatkontorer på andelsboligområdet

Administration og rådgivning fra landets førende 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 andelsboligområdet og deres høje serviceniveau. Når vi henvender os til vores faste kontaktperson, får vi som regel svar med det samme. Det giver tryghed og stabilitet i foreningen og arbejdsro i bestyrelsen.”

Klaus Weitemeyer, Formand i AB Fryd

Kontakt os på 89 31 90 00 | abel.dk

OBH Rådgivende
Ingeniører

Bygninger til
mennesker

Værdi handler ikke bare om penge

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

Kontakt os for at komme godt i gang.

+45 70 20 12 32

kontakt@obh-gruppen.dk

NYT LIV TIL TRAPPEOPGANGEN

Med renovering af trappeopgange kan en andelsboligforening få et gevaldigt løft. Men før foreningen kaster sig ud i et trappeprojekt, er det vigtigt at få overblik over de mange muligheder.



Sammen med facaden er trappeopgangene en andelsboligforenings ansigt udadtil. Og derfor betyder

en præsentabel og velholdt trappeopgang meget for mange andelsboligforeninger. Det mener arkitekt Julie Hasløv Frankel fra Arkitektfirmaet Friborg og Lassen, der selv har erfaring som rådgiver for en række trapperenoveringer i andelsboligforeninger:

– Trapperummet er et rum, som benyttes af alle, og det er et sted, hvor man kommer flere gange hver dag. Et smukt trapperum er dermed til daglig glæde for alle. Og jeg har også ladet mig fortælle, at en præsentabel trappe gør et godt indtryk, når man skal sælge sin andelsbolig, siger hun.

Men før man som andelsforening kaster sig ud i en renovering, er det ifølge Julie Hasløv Frankel vigtigt at overveje omfanget af arbejdet. For i nogle trappeopgange kan man komme langt med fx maling, mens andre trapper har behov for den helt store tur:

– Er det ikke så længe siden, at trappen er blevet renoveret, kan det sagtens være, at man kommer langt med mindre initiativer. Det kan fx være mindre reparationer, at friske trapperummet op med de rigtige farver og at få afrenset linoleumsbelægninger. Andre gange kan det være



Bestyrelsesmedlemmerne Marie Sloma Qvortrup (tv) og Regine Johanne Banke i den nyrenoverede port i A/B Gl. Kongevej 163 i København.

nødvendigt med en mere grundig renovering, forklarer hun.

Den store tur med hjælp fra arkitekt

En af de andelsboligforeninger, der har valgt at give deres opgang den helt store tur, er A/B Gl. Kongevej 163 på Frederiksberg i København. Her valgte foreningen, der består af en enkelt herskabelig opgang med i alt 10 andele, at bruge over en million kroner på at renovere opgangen fra top til tå - og herunder blandt andet også at skifte underlaget og døranslaget i porten som en del af det samlede

projekt, hvor de også fik dørautomatik og bevægelsessensorer på lyset.

Det gjorde de efter at have indhentet forskellige tilbud på renovering af opgangen, hvor ambitionsniveau og pris var vidt forskellige, fortæller andels-haver og bestyrelsesmedlem Regine Johanne Banke:

– Vi havde ikke en klar plan på forhånd. Så vi kontaktede bl.a. både et malerfirma og en arkitekt, som kom med meget forskellige tilbud. Vi valgte at gå med arkitektens bud, selvom det var meget, meget dyrere. Her fik vi en masse gode indspark og ideer - og det

var blandt andet dette, der fik os til at gennemføre en stor og omfattende renovering i stedet for blot at få malet opgangen og lavet lidt småreparationer.

I dialog med arkitekten besluttede andelsboligforeningen på Frederiksberg sig derfor for at renovere stort set alt i opgangen. Det eksisterende linoleumsgulv blev rensset op og poleret, de gamle gelændere af træ blev nænsomt slebet og olieret, og de smukke fyldningsdøre fik detaljer malet op med guldmaling - alt sammen for at bevare den herskabelighed, der kendetegner ejendommen på Gl. Kongevej:

– Man kan sige, at vi besluttede at lave et fuldt ansigtsløft med botox og det hele - ikke bare lave lidt hurtig sminkning. Men så holder arbejdet forhåbentligt også de næste tyve år, griner en anden af foreningens bestyrelsesmedlemmer, Marie Sloma Qvortrup.

Set i bagklogskabens lys burde foreningen dog have indhentet flere tilbud på den store renovering af trappen.

– Da vi indhentede pristilbud, havde vi endnu ikke den store ide om, hvad vi ville. Og her kunne vi måske have sparet penge ved at få tre bud på det samme arbejde, siger Regine Johanne Banke, der dog understreger, at man i foreningen er ovenud tilfredse med den rådgivning og det arbejde, som Plan1 Cobblestone Architects stod i spidsen for under deres renovering. ■

GODE RÅD

- Snak sammen i foreningen om ambitionsniveau
- Brug en professionel rådgiver, hvis I vil mere end bare at male
- Indhent flere tilbud på den samme opgave
- Hvis I ønsker en miljørapport ift. om der er sundhedsskadelige stoffer i opgangen, bør det afklares, inden I indhenter tilbud, og I bør kende prisen på miljørapporten. En miljørapport er ikke lovpligtig.



1 Port

Den vinrøde farve er med til at skabe liv i porten

2 Hoveddøre

Det eksisterende linoleum er blevet rensset op og dørudskæringerne er malet op med guldmaling .

3 Repos

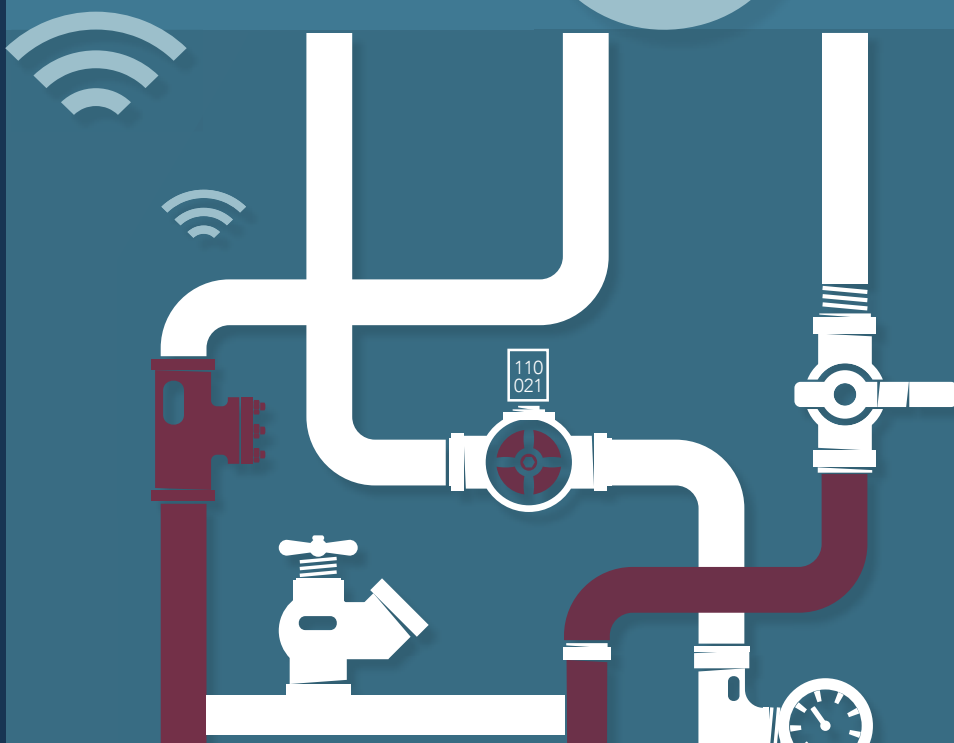
De gamle gelændere er blevet slebet og væggene er malet petroleumsbå

Brunata

Brunata

Energistyring

Fundamentet for god energi



FUNDAMENTET FOR GOD ENERGI

Nu kan Brunata tilbyde markedets mest innovative og brugervenlige system til energistyring af beboelsesejendomme. Resultatet er et overblik, du hurtigt kan omsætte i energibesparelser, tidsbesparelser og en grønnere profil. Det er god energi. Og sammen med Brunatas onlineløsninger til præcise forbrugsdata, er det energiløsningen til fremtidens krav.

Læs mere på [brunata.dk/energi](https://www.brunata.dk/energi)

ABF-HÅNDBOGEN 2020



ABF har udgivet en ny og opdateret version af ABF-håndbogen, et opslagsværk, som henvender sig både til administrerede og selvadministrerede foreninger samt til professionelle aktører som advokater, administratorer og revisorer.

Vigtige opdateringer i 2020:

- Bestyrelsens opgaver
- Valuarvurderinger
- Overdragelse
- GDPR
- Airbnb
- Pant og byggeaftaler

537
SIDER

Medlemspris: 100 kr.
Pris for ikke-medlemmer, firmaer m.v.: 1.100 kr.
Priser er inkl. moms og forsendelse.

Bestilling på:

www.abf-rep.dk

> Publikationer > Bestillingsformular

abf

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

Planlægning, langsigtet budgettering og sikker gennemførelse af projekter.

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



**LARSENS
TEGNSTUE**

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



Selvadministrerende foreninger - hvorfor administrator?

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

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

Hvad kan en administrator hjælpe med?

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



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.

Vælg en dør, som ikke kun beskytter mod tyve og generende naboer.

Men også, når temperaturen når op på 900 grader.

Når det brænder, er det en lejlighedsdørs vigtigste funktion at sikre, at ild og giftige brandgasser ikke spreder sig. En sikkerhedsdør fra Daloc gør, at ild og giftige brandgasser stoppes i mindst 30 minutter. Døren er også udviklet til effektivt at forhindre både indbrud, generende lyde og lugte fra trappeopgangen.

Læs mere på daloc.dk/trygthjem



DALOC
Sikre døre.

Hvordan er det lige med... persondata?



Anne Kristensen
JURIDISK CHEF

Karina Egholm
ØKONOMISK RÅDGIVER

Maleha Qureshi Ansari
JURIST

Jacob Vilhelmsen
JURIST

Pernille Birck Arvad
JURIST

Jakob Holm Hansen
JURIST

Dine personlige oplysninger skal behandles juridisk korrekt, også i din andelsboligforening.

Har persondatareglerne betydning for vores forening?

Andelsboligforeninger er omfattet af persondatareglerne, og det er bestyrelsen, der i praksis skal sørge for, at reglerne bliver overholdt. Foreningen må gerne behandle de oplysninger om beboerne, der skal bruges for at administrere boligerne, drive ejendommen og varetage foreningens interesser. Det er et lovligt formål og kræver ikke samtykke fra beboerne, men foreningen skal selvfølgelig behandle oplysningerne efter reglerne i persondataforordningen.

Må vi have medlemslister?

Foreningen må gerne have en intern liste over andelshaverne, som alle andelshavere har adgang til, men medlemslisten må ikke offentliggøres på fx foreningens hjemmeside. Det må vurderes konkret, om foreningen har en berettiget interesse i, at medlemmernes kontaktoplysninger (telefonnummer og/eller e-mailadresse) fremgår af listen. Hvis foreningen kommunikerer meget via e-mail, kan det være naturligt at lade e-mailadresser fremgå af medlemslisten. Foreningen må også gerne have en fødselsdagsliste, men bør respektere, hvis en beboer ikke ønsker at få sin fødselsdato delt med andre.

Må foreningen lægge billeder op på vores hjemmeside?

Hvis foreningen har afholdt et socialt arrangement, kan der være et ønske om at lægge billeder fra arrangementet på foreningens hjemmeside for at vise, at der er et godt sammenhold i foreningen. Foreningen må gerne lægge billeder af medlemmerne på hjemmesiden, men det er en forudsætning, at de personer, der er på billederne, ikke med rimelighed vil føle sig udstillet, udnyttet eller krænket. Foreningen bør respektere, hvis en beboer ikke ønsker sit billede offentliggjort.

Hvordan håndterer vi foreningens ventelister?

Bestyrelsen kan naturligvis opbevare kontaktoplysninger, fx e-mailadresse og telefonnummer, på de personer, der står på ventelisten til en bolig i foreningen, men bestyrelsen bør ikke videregive oplysningerne. For at sikre åbenhed og gennemsigtighed om ventelisterne fremgår det af ABF's standardvedtægter, at foreningens ventelister fremlægges til eftersyn på den ordinære generalforsamling, men dette bør ske kun ske med angivelse af navn og nummer på listen. ■

► **Læs mere om persondata på:**

WWW.ABF-REP.DK > LOV 6 FAKTA

► **Download ABF's standarddokumenter til håndtering af persondata på:**

WWW.ABF-REP.DK > STANDARDOKUMENTER





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



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

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

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

Botjek Center Øst, Kbh. og Sjælland

**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

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

Boligvaskeri uden bekymringer

L'EASY Business varetager drift, vedligehold og service af jeres vaskeri – så I kan nyde godt af en fleksibel og enkel løsning med tilfredse beboere. **Leveret, installeret og serviceret.**



Få en løsning, der matcher jeres behov

Ingen boligforeninger er ens. Derfor samarbejder vi med Electrolux Professionel, så vi med markedets bedste og bredeste udvalg, kan skræddersy vaskeløsninger, der dækker jeres behov. Vi varetager drift, vedligehold og service i hele perioden.

- ✓ Levering og installering.
- ✓ Fri service og reservedele i hele leasingperioden.
- ✓ Telefonsupport og hjælp til fejlfinding.
- ✓ All-risk forsikring der bl.a. dækker brand, tyveri, vandskade og uheld.



Installationstjek

– optimering af vaskerum



Betalingsystem

– med mange muligheder



Flytning og bytning

– af maskiner ved ændret behov

Operational leasing

Levering, installering, service, reservedele og fuld forsikring af jeres vaskeri.

Til små månedlige ydelser.

Brugerbetalt vaskeri

Levering, installering, service, reservedele og fuld forsikring, afregnet automatisk per vask.

I skal ikke have en krone op af lommen!