

abf

NYT

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE

TEMA

Hæv ejendomsværdien med energimærket

FOKUS

Trækkes i dagpenge for at skifte navneskilte på postkasser

Gratis
eksemplar til alle
medlemsforeninger

MEDLEMSSERVICE
ABF-håndbogen 2020

Andelsboligsektoren skal også tage klimaansvar

Andelsboligsektoren er kendt for at være en boligform, der tager ansvar og har gode boliger. Det ses blandt andet på, at vi har hørt historier om, at forsikringsbranchen giver billigere bygningsforsikringer til andelsboligforeninger end andre ejerformer, fordi bygningerne i private andelsboligforeninger generelt er bedre vedligeholdt.

Som I kan læse i dette nummer af jeres medlemsblad, er der allerede nu, og vil i stigende grad i årene fremover være et skærpet fokus på netop klimaet. Der er kommet en ny boligaftale, hvor energirenoveringer står højt på dagsordenen, og hvor de grønne tiltag vil få en direkte konsekvens for foreningernes økonomi. Og det kan du læse meget mere om på side 5.

Derfor glæder jeg mig også over foreninger som A/B Ingolf i København og A/B Fælleshave i Haderslev, hvor andelshaverne har valgt at gå den grønne vej, og som kan inspirere os andre til at komme i gang. Og så er det jo kun et plus, at ejendommene stiger i værdi i takt med energirenoveringerne, og det kan I læse meget mere om i temaet på side 11.

FN's verdensmål er et andet område, som alle andelsboligforeninger uden tvivl kommer til at forholde sig til. Som organisation er ABF allerede i gang med at definere vores egne handlinger, men vi vil

”

Der er kommet en ny boligaftale, hvor energirenoveringer står højt på dagsordenen.

også udvikle en værktøjskasse til vores medlemsforeninger, så I kan komme i gang med at arbejde med verdensmålene, herunder klima og miljø.

Derfor er det vigtigt, at alle foreninger allerede nu begynder at tænke over, hvordan fremtidige renoveringsprojekter kan bidrage til bedre energimærkning, men måske også overveje, om der kan opsættes ladestandere til elbiler m.m., som gør foreningerne attraktive for nye andelshavere.

Det kan virke uoverskueligt og fjernt med alle disse politiske mål og idealer, men andelsboligsektoren kan og skal bidrage og være med til at gøre en forskel. Det handler om rettidig omhu og at tænke på de næste generationer. Jeg er overbevist om, at når først vi alle sammen har fået klima, energi og verdensmålene ind på radaren, bliver det ikke så svært at handle til gavn for både den enkelte andelshaver, foreningen og vores fælles Moder Jord. ■



Hans Erik Lund

LANDSFORMAND

abf

Din andel - vores kompetencer



MEDLEMSBLAD FOR ANDELSBOLIGFORENINGERNES FÆLLESREPRÆSENTATION

NR. 3, AUGUST 2020
UDGIVET AF ABFNYT APS

FORSIDEN: A/B INGOLF
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:

ABFNYT
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 OKTOBER 2020

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

OPLAG 102.266
MEDLEM AF DANSKE MEDIER



5041-0004
TRYKSAG



11

ENERGIRENOVERINGER

FÅ OVERBLIK INDEN I ENERGIRENOVERER / DET BETALER SIG AT FÅ STYR PÅ FJERNVARMEANLÆGGET / FORBEDRET ENERGIMÆRKE GAV MARKANT STIGNING I EJENDOMSVURDERINGEN / SOLPANELER DÆKKER HALVDELEN AF STRØMFORBRUGET / KLIMAGRUPPE, KLIMAREGNSKAB OG SOLCELLER

Indhold

- 5 BOLIGAFTALE LÆGGER OP TIL ENERGIRENOVERINGER
- 8 TRÆKKES I DAGPENGE FOR BESTYRELSESARBEJDE
- 11 FÅ OVERBLIK INDEN I ENERGIRENOVERER
- 13 DET BETALER SIG AT FÅ STYR PÅ FJERNVARMEANLÆGGET
- 15 FORBEDRET ENERGIMÆRKE GAV MARKANT STIGNING I EJENDOMSVURDERINGEN
- 16 SOLPANELER DÆKKER HALVDELEN AF STRØMFORBRUGET
- 17 KLIMAGRUPPE, KLIMAREGNSKAB OG SOLCELLER
- 18 ABF-HÅNDBOGEN 2020
- 20 ABFNYT NOTITSER
- 23 KRYDS & TVÆRS
- 24 FÅ EN FRODIG OG FUGLEVENLIG ALTAN
- 28 SPØRG EKSPERTEN
- 30 LOVE & REGLER

5

Fokus I

BOLIGAFTALE
LÆGGER OP TIL
ENERGIRENOVERINGER



24

Andelsliv
DEN LEVENDE ALTAN

8

Fokus II

TRÆKKES I DAGPENGE
FOR AT SKIFTE NAVNE-
SKILTE PÅ POSTKASSER



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

BOLIGAFTALE LÆGGER OP TIL ENERGIRENOVERINGER

Energirenoveringer er vejen frem for stabile andelskroner mener ABF, som bakker op om aftalen.

1. juli trådte en ny boligaftale i kraft, som skal forhindre spekulation i udlejningsejendomme, også kaldet Blackstone-aftalen.

For at dæmme op for opkøb af udlejningsejendomme har Folketinget vedtaget en række lovændringer, som vil gøre det sværere for udlejere at renovere og efterfølgende hæve huslejen. Umiddelbart har den aftale ikke noget med andelsboligsektoren at gøre. Og så alligevel.

Andelsboligforeninger der bruger den offentlige vurdering eller valuarvurdering værdiansættes nemlig som en udlejningsejendom.

Andelsboligsektoren vil bidrage

Et af de hjul, som politikerne har drejet på for at bevare billige lejeboliger, er øgede energikrav til udlejere. Energifkrav som altså også vil påvirke andelsboligsektoren. Og det har ABF's direktør Jan Hansen det helt fint med:

– Regeringen har vedtaget en ambitiøs klimahandlingsplan, som inkluderer ”effektiv brug af energien og renoveringer”, som en af flere indsatsfor at få bragt CO₂-udslippet ned. Det afspejler sig også i Blackstoneaftalen med de nye energikrav. ABF mener, at det er rimeligt, at andelsboligforeninger skal bidrage til klimahandlingsplanen, når de renoverer deres ejendomme, på samme niveau som udlejningsejendomme og andre aktører på boligmarkedet, forklarer han.

Koblingen mellem Blackstone-aftalen og regeringens klimahandlingsplan er derfor også skrevet

direkte ind i aftaleteksten, som altså i udgangspunktet handler om udlejningsejendomme: ”Parterne noterer sig, at andelsboligernes værdi alene påvirkes af det øgede energikrav, som udgør det første af en række initiativer i den indsats, der forventes gennemført på boligområdet som led i en kommende klimahandlingsplan. De øvrige initiativer i aftalen vil efter Transport- og Boligministeriets vurdering ikke påvirke andelsboligernes værdi.”

Fornuftig udvikling

Undervejs i forhandlingerne om Blackstone-aftalen har flere medlemsforeninger kontaktet ABF og været bekymret for, om deres andelskroner nu ville falde markant.

Derfor har ABF undersøgt værdisætningen blandt medlemmerne, som har fået foretaget en valuarvurdering i perioden november 2019 og frem til udgangen af april 2020. 80% svarer, at de har fået en højere vurdering. 60% siger, at stigningen er på op til 5%, og knap 20% har oplevet stigninger mellem 6-10%. Og det er gode nyheder, fortæller ABF's direktør:

– Medlemmernes tilbagemeldinger er, at de har oplevet værdistigninger efter Blackstone-aftalen blev en realitet i januar 2020. Boligministeriet har selv anslået, at energikravene til andelsboligsektoren kan medføre et værditab på tre til otte procent på andelsboligforeningernes ejendomme, men indtil nu ser det altså ikke ud til at være tilfældet. Alt i alt, ser jeg en fornuftig udvikling i andelsværdier-



Jan Hansen
DIREKTØR

Medlemmernes tilbagemeldinger er, at de har oplevet værdistigninger efter Blackstone-aftalen blev en realitet i januar 2020. Boligministeriet har selv anslået, at energikravene til andelsboligsektoren kan medføre et værditab på tre til otte procent på andelsboligforeningernes ejendomme, men indtil nu ser det altså ikke ud til at være tilfældet.

ne i disse måneder, også med de nye energikrav, siger Jan Hansen.

Dermed tegner der sig et billede af en andelsboligsektor, der er godt rustet til både Blackstoneaftale og klimahandlingsplan, og som med fordel kan investere i energirenoveringer.

Energimærke som løftestang

Som en del af Blackstone-aftalen, er der, som allerede nævnt, vedtaget øgede energikrav for udlejningsejendomme.

Andelsboligforeninger bør derfor

også have fokus på energiforbedringer af ejendommen, hvis foreningen står over for renoveringsprojekter, fordi lovændringerne betyder, at energiforbedringer har en øget positiv indflydelse på ejendommens værdi.

Konkret betyder det, at andelsboligforeninger, som har et energimærke på A-C, eller som løfter energimærket to niveauer efter 1. juli 2020, fx fra F til D, vil kunne værdiansættes højere ved en valuarvurdering, og formentlig også, når de nye offentlige vurderinger kommer i 2021.

Forbedringer, som ikke alene vil indgå i værdiansættelsen af ejendommen, men som samtidigt vil gøre det nemmere at tiltrække nye andelshavere, forklarer Jan Hansen:

– Ejendomme med fx nyt tag eller

nye vinduer vil altid være attraktive foreninger. Udover at mindske varmekonsumet for de eksisterende andelshavere, bliver foreningen attraktiv i forhold til potentielle købere, fordi et mindre varmekonsum betyder større luft i privatøkonomien end i en forening med høje varmeudgifter pga. en nedslidt og dårlig vedligeholdt ejendom, siger han og fortsætter:

– Jeg kan derfor kun anbefale andelsboligforeninger at få gennemgået deres ejendom og energimærke og få lavet en langsigtet vedligeholdelsesplan, som indeholder energirenoveringer, slutter han. ■

LÆS TEMAET OM ENERGIRENOVERINGER FRA SIDE 11.



Drivhusgasser

Drivhusgasser er med til at få jordens temperatur til at stige og bidrager til de globale klimaforandringer. En af drivhusgasserne er CO₂, som produceres, når vi opvarmer vores boliger.

Ved at reducere varmekonsumet, kan andelsboligsektoren bidrage til Danmarks mål om at reducere drivhusgasserne med 70 % frem til 2030, i kampen mod klimaforandringer.

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
- Udvalge 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



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)

Bestyrelsesmedlem trækkes i dagpenge for at skifte navneskilte på postkasser

Jobsøgende andelshaver blev for nylig valgt ind i bestyrelsen. A-kasse Metal varsler nu fradrag. Flere partier vil ændre reglerne, efter at ABF er gået ind i sagen.

A/B Tinghøjvej 12A-18 i Søborg nord for København har fået et nyt bestyrelsesmedlem. Han er jobsøgende og medlem af Metal A-kasse under fagforeningen Dansk Metal. Andelshaveren informerede for god ordens skyld A-kassen om sit nye bestyrelsesherv i foreningen, som tæller 24 andele. Derfor var overraskelsen stor, da han modtog et brev fra A-kassen om, at han ville få fradrag for sit frivillige ulønnede hverv. Og overraskelsen var også stor hos foreningens formand Helle Filippon:

– Metal A-kasse mener, at vores bestyrelsesmedlem ikke må påtage sig bestyrelsesarbejde uden at få fradrag. Han må ikke engang sætte ”reklamer nej tak”-skilte på postkasserne eller skifte navneskilte på postkasserne, når vi får nye andelshavere, siger hun.

Hjælp fra ABF

Bestyrelsen i A/B Tinghøjvej 12A-18 tog derfor kontakt til ABF's medlemsrådgivning, hvor en jurist har læst afgørelsen fra A-kassen, og i ABF står man uforstående overfor, at bestyrelsesarbejde kan udløse et træk i dagpengene, som A-kassen begrundede med, at en andelsboligforening ikke er en non-profit organisation. Det fortæller Maleha Qureshi Ansari, jurist i ABF:

– Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen og bestyrelsesarbejde er en del af formålet. Andelsboligforeninger er ikke sat i verden for at skabe profit, siger hun.

Derfor tog ABF kontakt til A-kasse Metal, som hører under fagforeningen Dansk Metal. Her fastholder A-kassen, at bestyrelsesarbejde skal trækkes fra dagpengebeløbet, og forbundsformand Torben Poulsen, hovedkasserer i Dansk



Formand Helle Filippon sammen med foreningens nye bestyrelsesmedlem. Sidstnævnte må ikke påtage sig bestyrelsesarbejde uden at blive trukket i dagpenge.

Metal, spiller derfor bolden videre til politikerne:

– Vurderingen af, om bestyrelsesarbejde skal fradrages i dagpenge og efterløn, sker i henhold til lov om arbejdsløshedsforsikring og tilhørende bekendtgørelser og vejledninger og er derfor ikke regler, som Dansk Metals A-kasse har besluttet,” siger Torben Poulsen.

Politisk forargelse

ABF har forelagt sagen for en række beskæftigelsesordførere, som alle vil have ændret reglerne. En af dem er Venstres Anne Honoré Østergaard:

– Det er tåbeligt, hvis man ikke kan få lov til at engagere sig frivilligt uden at blive trukket i dagpenge. Jeg har på baggrund af historien i ABFnyt taget kontakt til beskæftigelsesministeren for at undersøge, hvorvidt det vil være muligt at ændre i reglerne, så dagpengemodtager kan påtage sig ulønnet bestyrelsesarbejde i en andelsboligforening uden at blive trukket i dagpenge, siger hun.

Venstres beskæftigelsesordfører

bliver bakket op af Victoria Velasquez fra Enhedslisten:

– Jeg bor selv i andelsbolig, og det her begrænser jo folks adgang til at agere som demokratiske mennesker og tage del i foreningslivet. Det er et problem, som vi i Enhedslisten vil tage op med ministeren, siger Victoria Velasquez.

Samme melding kommer også fra Bent Bøgsted fra Dansk Folkeparti, som er i tråd med Venstre og Enhedslisten:

– Andelsboligforeninger har sjældent viceværter ansat, og så tit flytter folk jo heller ikke, så man kan have en ansat til at skifte navneskilte. Hvis reglerne er sådan, er det noget, som vi vil kigge på i Dansk Folkeparti, siger han.

Andelshaveren har nu anket A-kassens afgørelse, som ABF følger tæt. ■

ABF hører gerne fra bestyrelser, som har oplevet, at andelshavere er blevet trukket i sociale ydelser pga. deres hverv i foreningen.



BOELSKIFTE ADMINISTRATION

HVORFOR SKAL DU VÆLGE OS?

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



Andreas Elleby
Adm. direktør
og partner



Martin Leth Hansen
Advokat (H)
og partner

BELIGGENHED:

SOLBJERGVEJ 3,
2000 FREDERIKSBERG

ETABLERET: 1951

KONTAKTOPLYSNINGER:

TELEFON 38 16 06 16

E-MAIL KONTAKT@

BOELSKIFTEADM.DK

HJEMMESIDE WWW.

BOELSKIFTEADMINISTRATION.DK

BOELSKIFTE
ADMINISTRATION



TRÆNGER JERES ANDELSBOLIGFORENING TIL ET LØFT?

Vi har stor ekspertise i renovering, formyelse 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

OK **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!

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



BLIV ÅRETS ANDELSBOLIGFORENING 2020

Deltag i konkurrencen om at blive
Årets Andelsboligforening 2020,
og vind 1 års gratis medlemskab af ABF.

I år sætter vi fokus på
ENERGIRENOVERINGER

Bor du i en forening,
som har energireno-
veret til gavn for
miljøet og din penge-
pung, så send os en
e-mail og fortæl om
jeres projekt.

Send din tekst
til abf@abf-rep.dk
senest mandag den
23. november, og vær
med i kampen om tit-
len som Årets Andels-
boligforening 2020.

Kun for medlemmer

Teksten kan fx indeholde:

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

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



MVH **abf**

NY ✓

FORENINGSHJEMMESIDE GENNEM ABF



abf
+html 2

ABF tilbyder en ny og forbedret
foreningshjemmesideløsning særligt
til andelsboligforeninger, som er
udviklet i samarbejde med HTML24.

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 mail til abf@abf-rep.dk, så får vi jer startet op.

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

ENERGIRENOVERING

Andelsboligforeninger med energimærke mellem D og G har et højt energiforbrug og høj CO₂-udledning. ABFnyt giver dig eksperternes bud på, hvordan din forening kan lykkes med den grønne omstilling. Undervejs besøger vi en række foreninger over hele landet, som har gennemført energirenovering og dermed ændret foreningens energimærke, reduceret varmeudgifter, øget ejendommens værdi eller styrket den fælles miljøbevidsthed.

Få overblik inden I energirenoverer

Klimakatalog fra Byggeskedefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB) giver dig en række forslag til, hvor foreningen kan sætte ind med energirenoveringer. De anbefaler dog altid at tage fat i en uvildig rådgiver for at få overblik over mulighederne.

Med nye skærpede krav til energimærkninger ved vurderingen af ejendomme, jf. artikel side 5, er det mere relevant end nogensinde for andelsboligforeninger at energirenovere. For der er penge at spare i energiudgifter samtidig med, at ejendommen potentielt kan miste værdi, hvis energimærket ikke forbedres til minimum C. Der er naturligvis også den klimamæssige gevinst ved et mindre energiforbrug.

Og der er mange muligheder for at forbedre energiforbruget til gavn for både andelsboligforeningens energi og for klimaet. For at en andelsboligforening kan få den bedst mulige energirenovering for sine penge, kan det betale sig at få det fulde overblik over mulighederne, siger Paw Engsbye Rasmussen, vicedirektør i Byggeskedefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB):

– Når man som andelsboligforening overvejer at energirenovere, handler det først og fremmest om at finde

ud af, hvordan energiforbruget ser ud – og hvad der er af muligheder for forbedringer. Her kan man fx lade sig inspirere af det idékatalog, som vi har udarbejdet med eksempler på effektive energirenoveringer. Men endnu bedre er det at tage fat i en uvildig rådgiver, der kan skabe et overblik over, hvad der kan lade sig gøre. Og herfra kan man så gå to veje: Man kan enten se på, hvad der giver det bedste afkast og herunder hvad indflydelse, det har på værdien af ejendommen – eller man kan se på hvor grøn, man ønsker at være.

Ifølge Paw Engsbye Rasmussen er det vigtigt at lave en afvejning af økonomisk afkast i forhold til den klimamæssige gevinst.

– Det er lidt ligesom, når man skal investere sin pensionsopsparing. Er man villig til et lidt dårligere afkast for at undgå at investere i fx våben og tobak – altså en mere etisk investering? På samme måde skal man

overveje hvor grøn en ejendom, man ønsker at bo i i sidste ende, siger Paw Engsbye Rasmussen.

Få uvildig hjælp, der kan se helheden

Når en forening har truffet en beslutning om hvor grønne, de ønsker at være, kan de herefter begynde at få overblik over mulighederne. Og her kommer BvB's idékatalog ind i billedet.

Her gennemgår BvB en række muligheder for renoveringer. Det kan fx være gavlisolering, solceller og nye vinduer. Og ved hver mulighed har BvB beregnet den årlige besparelse – både i kroner og i CO₂ – for en konkret ældre etageejendom med energimærke G, altså det dårligste energimærke. Heri fremgår det også hvor stor en investering, der skal til for at lave de forskellige forbedringer.

Kataloget giver en række ideer til, hvor man kan gribe ind og forbedre sin ejendom. Men det er vigtigt ikke



på forhånd at forelske sig i en bestemt løsning, fx solceller eller nye vinduer, mener Paw Engsbye Rasmussen.

– Man bør altid få professionel assistance fra en rådgiver, der ved noget om energirenoveringer. Rådgiveren er uvildig, tænker holistisk og kan se det store perspektiv. Rådgiveren foreslår ikke bare lappeløsninger, som kan blive dyrere i sidste ende. Det kan langt bedre betale sig at se på helheden, siger vicedirektøren.

Samtidig anbefaler han, at man får det fulde overblik og gerne sætter gang i en større indsats på én gang i stedet for løbende smårenoveringer.

– Ved at få lavet en nøjere analyse kan det hurtigt vise sig, at det kan betale sig at eksekvere på otte ud af ti forbedringer nu og her – i stedet for måske kun at sætte gang i to. Man skal huske på, at en ny byggesag kan være dyr at starte op, så det kan være en god idé at samle sine indsatser, forklarer Paw Engsbye Rasmussen, der samtidig anbefaler, at man får tænkt sine grønne investeringer ind i den faste vedligeholdelse af ejendommen:

– Jeg vil gerne slå et slag for planlagt vedligeholdelse. Det kan man passende tænke ind, når man ser på energiprofilen. Der kan ligge en

stor værdi i fx at udarbejde en ti-års vedligeholdelsesplan, som man holder sig til. Det kan vise sig meget billigere, end at man får et efterslæb, der løbende hober sig op, siger han.

Dårligt energimærke kan koste på værdien

Og det kan bestemt betale sig at energirenovere og forsøge at forbedre sit energimærke – også økonomisk. For med nye regler, der trådte i kraft 1. juli 2020, er der krav til en ejendoms energimærke, når den bliver vurderet af en valuar. Efter de nye regler skal en ejendom minimum have energimærke C – og har den ikke det, har det en negativ effekt på værdien, forklarer Peter Ryaa, der er indehaver af Valuaren Erhvervsmægler, med stor erfaring i værdiansættelse af ejendomme:

– Efter de nye regler skal man se på, hvor meget det vil koste at føre energimærket op til minimum C. Og den formodede udgift skal man så trække fra værdien. Men hvad det kommer til at betyde i praksis, at man forbedrer sit energimærke, er svært at svare entydigt på. For mange af de eksisterende energirapporter er meget mangelfulde. Det er kun i et fåtal af dem, at det fremgår, hvad der skal til

for at løfte en ejendoms energimærke én klasse op, siger Peter Ryaa.

Han fortæller samtidig, at han er i tvivl om, hvor meget effekt de nye regler får på gamle ejendomme, som ikke kan løftes til energimærke C.

– Hvis man har en gammel, flot ejendom, så tror jeg ikke, at det kommer til at betyde det store, fordi man ikke rigtigt kan gøre noget, der for alvor batter, siger han. ■

Klimakatalog

Byggeskedefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB) har udarbejdet et klimakatalog med eksempler på energirenovering. Kataloget gennemgår en ejendom med energimærke G, der kan opnå en besparelse på 91 % af CO₂-udledningerne og 84 % på energiregningen ved energirenoveringer.

Download kataloget på:

WWW./BVB.DK > NYHEDER

Byfornyelsesmidler

Der kan være penge at hente for andelsboligforeninger, der vil energirenovere i de forskellige kommuners puljer til byfornyelse. Københavns Kommune har fx en støjpulje til udskiftning af vinduer samt en pulje til helhedsrenovering. Kontakt din egen kommune for at få overblik over mulighederne.

Nye energikrav

Andelsboligforeninger, som har et energimærke på A-C, eller som løfter energimærket to niveauer efter 1. juli 2020, fx fra F til D, har øget mulighed for at kunne opnå en højere valuarvurdering. Det gælder formentlig også, når de nye offentlige vurderinger kommer i 2021.

Læs mere på:

WWW.ABF-REP.DK. (NYHED 17. JUNI 2020)

Det betaler sig at få styr på fjernvarmeanlægget

Der er både penge og CO₂ at spare for andelsboligforeninger, der har styr på varmeforbruget. Ofte er der hjælp at hente fra forsyningsselskaberne, der med intelligent overvågning og gode råd kan hjælpe foreningerne til at udnytte varmen bedre.



Arnt Rossing er varmemester i A/B Ulriksborg på Amager. Her har han i samarbejde med HOFOR sparet andelshaverne for tusindvis af kroner årligt ved at overvåge varmeforbruget og investere i nye trykstationer.

En af de helt store energiposter i mange andelsboligforeninger er fjernvarme. Fjernvarmen, der leveres via forsyningsselskabet, afgiver varme i boligens radiatorer og varmtvandsbeholder, inden den kommer retur afkølet til fjernvarmecentralen.

På andelsboligens fjernvarmemålere kan man se, om vandet bliver afkølet tilstrækkeligt – for bliver det ikke det, så udnytter man ikke energien godt nok. Og det er skidt for både pengepung og klima, forklarer Jens Akkermann, som er key account manager hos HOFOR, den københavnske leverandør af fjernvarme:

– Mange ejendomme får en ekstra-regning, fordi vandet løber for hurtigt i rørene og derfor ikke afgiver nok

varme. Det kommer som stor overraskelse for mange andelsboligforeninger, hvis de begynder at se på årsopgørelsen for varmeregnskabet, for der kan være mange penge at hente ved at få styr på sin varmecentral.

Spar 8-10 %

Ifølge Jens Akkermann er udfordringen, at det i mange andelsboligforeninger kan være lidt tilfældigt, hvem der har ansvaret for foreningens fjernvarmeanlæg. Og har man ikke styr på anlægget og får det justeret løbende, kan det koste mange penge.

– Får man styr på det, så er vores påstand, at man hen over de første tre år kan spare 8-10 % på varmeregningen ved at få styr på afkølingen

af vandet i radiatorerne, siger Jens Akkermann.

Han slår i samme ombæring fast, at styring ikke behøver at være svært, for de fleste fjernvarmeselskaber tilbyder både rådgivning og tekniske løsninger, der kan hjælpe foreningerne med optimering af vand- og energiforbruget. Løsningen kan man bruge til at sætte alarmer og overvågning op ved varmecentralen, så man fx modtager alarmer ved et uheldigt vand- og varmeforbrug.

– I HOFOR har vi to løsninger med intelligent overvågning af varmeanlægget, alt afhængig af hvor meget varmemesteren i den enkelte ejendom selv er inde i tingene. I den ene – vores ForsynOmeter Pro-løs-



ning – har vi en energirådgiver, hvor vi gennemgår tallene fra anlægget og laver en rapport til ejendommen. Her fremgår det, om man fx bør skifte pumpe og afkalke rør og lignende. Så kan foreningen selv tage kontakt til en VVS'er, som kan udføre det nødvendige arbejde. Samtidig har vi en ForsynOmeter Premium-løsning, der henvender sig til varmemesteren, der har de samme kompetencer, som vores rådgivere har. Det er samme webløsning, som varmemesteren selv kan bruge til overvågning og analyse af forbrugsdata, forklarer Jens Akkermann.

100.000 kr. tilbage i varme om året

En af de foreninger, der har nydt godt af HOFORs intelligente overvågning, er A/B Ulriksborg på Amager i København. Her overtog Arnt Rossing for tre år siden opgaven som foreningens varmemester, og han overtog en varmekælder, hvor intet virkede, som han selv udtrykker det:

– Vi havde oprindeligt en varmemester, der var god til at vedligeholde det hele og selv kunne skrue på tingene. Men da vi fik en ny, blev der ikke længere holdt ordentligt øje med vores varmesystemer. Da

jeg overtog tjansen, brugte jeg en hel vinter på at gå og få overblik over det hele. Jeg sagde til bestyrelsen, at hvis jeg skulle fortsætte, skulle vi afsætte penge til at få styr på det. Vi skulle have nye trykstationer og få hjælp fra HOFOR, siger Arnt Rossing, der siden også er blevet formand for A/B Ulriksborg.

Med hjælp fra HOFOR's rådgivere samt overvågning af varmecentralen er det lykkedes at få styr på foreningens varmeforbrug til glæde for beboere og foreningens økonomi.

– Før i tiden fik vi måske 30.000 kr. tilbage i varme om året. Nu er det omkring 100.000 kr. Folk har også fået bedre varme, og andelshaverne er blevet mere tilfredse. Det betyder virkelig meget, at jeg kan ringe til HOFOR, som overvåger vores tal. Er temperaturen fx for høj på det vand, der kommer tilbage til centralen, kommer HOFOR ud og hjælper os med at få styr på temperaturen, siger Arnt Rossing, der slår fast, at hvis man skifter anlægget, kan det være tilbagebetalt på 10 år.

Nem guide til andelshavere

Ét er at sikre god overvågning og justering af andelsboligforeningens



Hos A/B Søbakken III i Viborg har Bent Barup Sørensen med hjælp fra Viborg Fjernvarme udarbejdet en manuel, der gør det let for andelshaverne at få styr på fjernvarmen i deres bolig.

centrale varmesystemer hos varmemesteren. Men også hos de enkelte andelsboliger kan det betale sig at gøre en indsats, så andelshaverne udnytter varmen optimalt. Det har de erfaret hos A/B Søbakken III i Viborg.

Her har Bent Barup Sørensen med hjælp fra Viborg Fjernvarme og i samarbejdet med naboforeningen udarbejdet en letforståelig guide til, hvordan de enkelte andelshavere selv får styr på fjernvarmen i deres bolig.

– Det er ikke fordi, vi giver ret meget i varme her hos os. Vi har energimærke B, og der er ikke så meget mere vi kan gøre i forhold til energirenoveringer. Men i hver andel er installeret et varmeveksler-installationsskab, som de enkelte andelshavere selv kan justere og skrue på. Derfor talte jeg med Viborg Fjernvarme om at få lavet en guide til at gøre det nærmest idiotsikkert. Her skal det stå meget klart og letforståeligt, hvad man bør gøre. Det har vi fået meget ros for, siger Bent Barup Sørensen, der som pensioneret teknisk chef for Viborg Sygehus har stor erfaring med at udarbejde vejledninger, som alle kan forstå at bruge. ■



Bent Barup Sørensen er pensioneret teknisk chef fra Viborg Sygehus, hvorfra han har stor erfaring med at udarbejde letforståelige tekniske guider.

Forbedret energimærke gav markant stigning i ejendomsvurderingen

I februar 2020 fik A/B Ingolf i København udarbejdet et nyt energimærke og i samme ombæring en ny valuarvurdering. Energimærket er gået fra D til C, og takket være energirenoveringer og et markant lavere varmeforbrug er ejendommen steget 9% i værdi.



Som en del af en større plan for energioptimering har A/B Ingolf på Islands Brygge i København blandt andet fået installeret nye vaskemaskiner i foreningens fællesvaskeri.



At der kan være penge i energirenovering og i at få styr på sit varmeforbrug, er A/B Ingolf på Islands Brygge i København et rigtig godt eksempel på. De senere år har foreningen, der er en bevaringsværdig gammel karréejendom, udført en række projekter, der har forbedret foreningens varmeforbrug og samtidig rykket bygningens energimærke fra D til C. Det har medført, at foreningen har fået omkring 100.000 kroner tilbage i varme fra HOFOR, og samtidig er steget med over 9% i værdi ved den seneste valuarvurdering – fra en værdi på ca. 450 millioner kroner til nu 492

millioner for ejendommen med i alt 261 andele.

Og det er noget, der kan mærkes – også selvom energirenoveringerne først og fremmest blev udført som en del af en generel vedligeholdelsesplan og ikke med umiddelbart fokus på at forbedre værdien af ejendommen. Det fortæller Nana Lassenius Kramp, der er medlem af bestyrelsen i A/B Ingolf:

– Først og fremmest har vi gennemført en række forskellige energiprojekter, fordi vi tænker energiforbrug og bæredygtighed ind som en faktor i alle de overvejelser, vi gør os. Vi har en femtenårs vedligeholdelsesplan, som vi følger, og

her tænker vi energirenovering ind som en del af den plan. Vi vil gerne have en ejendom, der stadig fremstår præsentabel om 100 år, og inden for de rammer forsøger vi at være så miljørigtige som muligt. Men det er en klar belønning også at kunne styrke foreningens reserve og samtidig hæve andelskronen for de enkelte lejligheder, forklarer Nana Lassenius Kramp.

Fået blod på tanden

Gennem de senere år har andelshaverne hos A/B Ingolf gennemført en lang række projekter, der har sænket foreningens energiforbrug markant – både som en del af vedligeholdelses-

planen og som projekter, der ligger ud over denne. Således har foreningen blandt andet skiftet døre og centralvarmeanlæg, ligesom man har installeret nye, energivenlige vaskemaskiner i foreningens fællesvaskeri.

- Vi er en bevaringsværdig ejendom, så det er altid en afvejning af, hvad der kan gennemføres med respekt for den oprindelige arkitektur. Men vi har da bestemt fået blod på tanden og overvejer, hvordan vi vil kunne hæve vores energimærke yderligere, fx til B, siger Nana Lassenius Kramp. ■

Solpaneler dækker halvdelen af strømforbruget



A/B Fælleshaves beliggenhed er perfekt til solceller. Panelerne er diskret placeret på foreningens fællesbygninger til venstre i billedet.

Med solpaneler, mere effektive naturgasfyr, nye vinduer og efterisolering af lofter i enkelte huse har både indeklima og energidgifter fået det bedre hos A/B Fælleshave.



I 1991 blev A/B Fælleshave i Haderslev stiftet, et bofællesskab med 16 andelshuse og store fællesarealer. Her opførte andelshaverne husene efter datidens bygningsreglement med ca. 75 mm. isolering og to-lags termoruder.

Siden da har klima- og energiambitionerne ændret sig, både i andelsboligforeningen og i samfundet, og det har ført til, at andelshaverne i A/B Fælleshave i flere omgange har gjort en indsats for at forbedre energieffektiviteten.

– I 2012 satte vi blandt andet solpaneler op. Det var efter den gamle attraktive ordning. De dækker omkring halvdelen af vores strømforbrug i foreningen, fortæller Knud Erik Hansen, som er andelshaver i A/B Fælleshave, og som er uddannet ingeniør og har stor indsigt i energieffektiviseringerne i foreningen.

Dertil kommer, at man har lavet en indsats i forbindelse med foreningens varmeforsyning.

– Vi har også fået opsat solpaneler, som laver varmt vand. Og for seks-otte år siden skiftede vi vores gamle naturgasfyr ud med to nye, der er langt mere effektive. Skulle vi have en endnu mere effektiv varmeforsyning skulle vi skifte til fjernvarme, men det er vi ikke selv herre over – det er noget, kommunen beslutter, siger Knud Erik Hansen.

Nye vinduer gav langt bedre indeklima

I 2016 fik A/B Fælleshave lavet en energimærkningsrapport, der gav andelsboligforeningen energimærke D. Heri blev der foreslået isolering af tagkonstruktioner i forbindelse med en eventuel renovering samt nye og mere energieffektive vinduer.

Og begge dele har man arbejdet med at forbedre, siden energimærkningsrapporten blev lavet i 2016, forklarer Knud Erik Hansen:

– Vi har skiftet vores vinduer ud med tre-lags energiruder for tre-fire år siden.

Det har virkelig gjort en forskel for indeklimaet i de enkelte huse og lejligheder. Nogle steder, hvor man havde sofaen stående helt ud til vinduerne, drev fugten ned ad ruderne. Det er blevet meget bedre. Før fik man let en kold nakke, når man sad ved vinduet – nu føles det som at sidde ved en murstensvæg.

Samtidig har flere af husene fået efterisoleret lofterne. Det har dog ikke været et fælles projekt i foreningen, men noget de enkelte andelshavere selv har stået for.

Hvad den konkrete betydning af tiltagene har været, fx om energimærket er blevet forbedret, kan Knud Erik Hansen dog ikke svare på. Foreningen har nemlig ikke fået lavet en ny energimærkningsrapport siden de seneste energitiltag. Knud Erik Hansen slår dog fast, at hans egen varmeregning er blevet markant lavere. ■

Klimagruppe, klimaregnskab og solceller

En gruppe andelshavere i A/B Halvtolv i København har med opbakning fra generalforsamlingen oprettet en klimagruppe. Den har udarbejdet et klimaregnskab for foreningen og forslag til et nyt solcelleanlæg.



Selvom bygningerne kun er tyve år gamle og har energimærke B, er det stadig muligt at spare planeten

for klimabelastning ved at energirenovere og tænke grønt. Det var tanken hos A/B Halvtolv i København, da de sidste år tog initiativ til at oprette en klimagruppe.

– Vi vil rigtig gerne nedbringe foreningens klimabelastning – blandt andet ved at nedsætte vores forbrug af fossile brændstoffer til elvarme, men også ved arbejde for øget plantevækst og biodiversitet på vores grønne arealer, fortæller Karen Mygind, der er med i klimagruppen ‘Et Halvt Minut i Tolv’, som blev nedsat på andelsboligforeningens generalforsamling i 2019.

Klimagruppens formål er at være foreningens klimavagthund. Gruppen skal følge udviklingen i foreningens klimabelastning, informere alle om udviklingen og komme med konkrete forslag til, hvor A/B Halvtolv kan forbedre sig på den grønne front.

Gruppen vil ligeledes være med til at sikre, at foreningen bliver bedre til at tænke klimahensyn systematisk ind i de langsigtede vedligeholdelsesplaner – enten ved at sætte gang i flere projekter samtidig, så der fx kun skal et stillads op én gang, eller ved at fremskynde renoveringer for at reducere varmetabet her og nu. Med baggrund i disse initiativer håber man, at man kan forbedre foreningens energimærke til A.

Baseline for klimabelastningen

Den første opgave for den nye klimagruppe var at lave en såkaldt baseline på, hvordan foreningens



Karen Mygind er med i den klimagruppe, der skal være foreningens såkaldte klimavagthund. Ud over energirenoveringer arbejder gruppen også for flere grønne planter på foreningens arealer.

energiforbrug rent faktisk ser ud. Derfor har man udarbejdet et klimaregnskab for foreningen ved både at se på energiforbruget på fællesarealerne og lave et estimat for energiforbruget i de enkelte andele baseret på en spørgeskemaundersøgelse blandt andelshaverne.

– Vi har omregnet vores energiforbrug til CO₂-udledning baseret på nøgletal fra blandt andet HOFOR og Energistyrelsen, forklarer Karen Mygind.

Beregningerne skal danne udgangspunkt for en debat om, hvordan foreningen så kan forbedre CO₂-udledningen. Det første konkrete forslag

er da også allerede på bordet, idet klimagruppen har fremlagt et forslag til den kommende generalforsamling om at oprette et solcelleanlæg til at levere strøm til foreningens fællesarealer.

– Vi har beregnet, at vi kan dække omkring en fjerdedel af vores fælles strømforbrug med et solcelleanlæg. På den baggrund har vi udarbejdet en plan, hvor anlægget finansieres via foreningens kassekredit og afskrives med de besparelser på elregningen, der kommer herefter. Dermed kommer anlægget ikke til at koste os andelshavere noget i form af ændret boligafgift eller andelskrone, siger Karen Mygind. ■

ABF-HÅNDBOGEN 2020

ABF har udgivet en ny og opdateret version af ABF-håndbogen, og alle medlemsforeninger modtager et gratis eksemplar med posten.

ABF-håndbogen er et opslagsværk, som gennemgår de opgaver og udfordringer, som andelsboligforeninger kan støde på i hverdagen.

Opslagsværket henvender sig både til administrerede og selvadministrerende foreninger samt professionelle aktører som advokater, administratorer og revisorer.

Den nyeste version af bogen er udkommet i august 2020, og her får du en kort intro til de vigtigste opdateringer.

Bestyrelsens opgaver

Andelsboligforeningsloven blev ændret i 2018. Ændringerne inkluderer blandt andet en generalklausul om, at en generalforsamling ikke må træffe beslutninger, som vil give enkelte andelshavere en urimelig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Ændringerne indeholder også en præcisering af rammerne for bestyrelsens arbejde.

Du kan læse mere om ændringerne i kapitel A om andelsboligbegrebet og i kapitel B om andelsboligforeningens drift.

Valuarvurderinger

1. juli 2020 blev andelsboligforeningsloven ændret igen i forbindelse med Blackstone-aftalen. Ændringerne omfatter blandt andet muligheden for at fastholde valuarvurderinger.

Du kan læse mere om valuarvurderinger i kapitel D om økonomi.

Overdragelse

I 2017 så en ny fælles overdragelsesaftale dagens lys. Aftalen blev udarbejdet i samarbejde med Dansk Ejendomsrådgiverforening, Ejendom-Danmark, Forening af Advokater

med Ejendomsadministration og Danske Boligadvokater.

I 2018 kom et nyt nøgleoplysnings-skema med centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen. I 2019 blev pligten til at udlevere uddrag af andelsboligforeningsloven erstattet af en ny myndighedsvejledning til køber om overpris.

Derudover er der opdateringer i ABF's forbedringskatalog samt i emnerne ventelister, dødsboer og mangler i forbindelse med overdragelser.

Den fælles overdragelsesaftale finder du som bilag sammen med den tilhørende vejledning.

Du kan læse mere om overdragelse i kapitel E.

GDPR og Airbnb

I 2018 trådte persondataforordningen (GDPR) i kraft.

Bogen indeholder også et nyt afsnit om korttidsudlejning, populært kendt som Airbnb.

Som bilag er medtaget nye standarddokumenter, som foreninger kan bruge i arbejdet med at overholde persondatareglerne, herunder skabeloner til en fortegnelse, en privatlivspolitik og et beslutningsreferat.

Du kan læse mere om GDPR og Airbnb i kapitel B om foreningens drift.

Pant og byggeaftaler

På pantsætningsområdet er afgiftspantebrevet introduceret pr. 1. juli 2019, og på byggesagsområdet er der kommet en række nye dokumenter i byggeriets aftalevilkår (AB-systemet).

Du kan læse mere om afgiftspantebrevet i Kapitel F om pant og udlæg og om byggeriets aftalevilkår i kapitel C om byggearbejder. ■



Alle medlemsforeninger får et gratis eksemplar. Håndbogen sendes til foreningens formand/kontaktperson. Omdeling sker fra 18.-21. august med PostNord.

Medlemmer kan bestille ekstra eksemplarer.
Pris: 100 kr. pr. bog
Pris for ikke-medlemmer, firmaer m.v.: 1.100 kr. pr. bog.
Priser er inkl. moms og forsendelse.

Bestilling på:

www.abf-rep.dk > Publikationer > Bestillingsformular.

Obs: Det gratis eksemplar skal ikke bestilles, det sendes automatisk.

Fun Facts

ABF-håndbogen udkom første gang i 1986 og blev udgivet med økonomisk støtte fra Kreditforeningen Danmark og Sparekassen SDS. I 1986 kostede ABF-håndbogen 135 kr. ABF-håndbogen 2020 er annoncefinansieret.

Luk

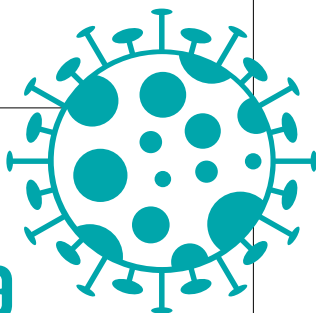
fremtiden

ind



Fremtiden banker på i form af Brunatas nye, netværksbaserede teknologi, der ikke bare sørger for en strøm af præcise forbrugs- og ejendomsdata, men som også giver uanede muligheder for energibesparende, miljørigtige og beboervenlige løsninger. Alle forbrugs- og tilstandsmålere tilsluttes Brunatas Internet of Things, der kan udvides med alt fra overvågning af affaldscontainere til defekte lyskilder, røgalarmer og meget mere. **Læs mere på brunata.dk**


Hverdagen med COVID-19



Mange foreninger er begyndt at mødes digitalt, både når hjulene skal holdes i gang bestyrelserne, men også hvis man vil mødes og bare hygge.

Derfor har ABF udviklet en guide, som giver tips og tricks til afviklingen af gode videomøder.

På ABF's hjemmeside har vi også samlet de vigtigste informationer omkring andelsboligforeninger og COVID-19. Vi opdaterer løbende ift. myndighedernes anbefalinger.

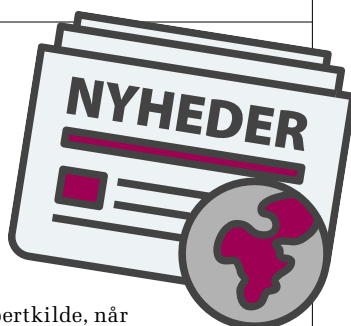
▶ **Læs ABF's videoguide på:** 

WWW.ABF-REP.DK > LOV & FAKTA > KOMMUNIKATION

▶ **Læs mere om COVID-19 på:** 

WWW.ABF-REP.DK

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:

- Dr.dk, 1. juli - Fra i dag gælder omstridt 'Blackstone'-lov: Nu frygter forening, at andelsboliger vil forsvinde
- Licitationen, 16. juni - Vil investorerne jage andels-ejendomme?
- Licitationen, 16. juni - Andelsforeninger går fri af coronakrise
- b.dk, 8. juni - Nu er Blackstone-indgrebet en realitet: Træder i kraft 1. juli
- Berlingske, 6. juni - Lån til andelsboliger får bankernes kreditchefer til at rynke panden
- Berlingske, 6. juni - Storbanks tolker reglerne om udlån til andelsboliger forskelligt
- Berlingske 2. maj - Hver fjerde andelsbolig kan rammes hårdt af økonomisk uvejr

Aktiviteter på vågeblus

ABF's hovedbestyrelse har besluttet, at kredsgeneralforsamlingerne 2020 udskydes til 2021 på grund af Covid-19-situationen.

Det er ofte på de lokale møder, at medlemmer kommer ind i kredsbestyrelserne.

Derfor er du altid velkommen til at kontakte din kredsformand eller kontakte ABF's sekretariat, hvis du ønsker at deltage i kredsens eller ABF's arbejde, inden vi mødes igen.

Nuværende kredsbestyrelsesmedlemmer og -suppleanter, fortsætter på deres poster frem til de næste kredsgeneralforsamlinger.

ABF opretter løbende aktiviteter efter forholdene og med fokus på sikkerhed og hygiejne under afviklingen, så hold øje med ABF's hjemmeside.



Husk formandsændringer

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.

Studiestart

På ABF's hjemmeside har vi samlet den vigtigste viden om forældrefinansiering af andelsbolig. Her er også et eksempel på et gælds-brev, som forældre kan downloade og udfylde, hvis de ønsker at låne penge til deres barn til køb af andelsbolig. (kræver login)

ABF's standardvedtægter - og langt de fleste foreningers vedtægter - åbner ikke op for forældre-køb. Set fra foreningens side er det ikke en fordel at tillade forældre-køb. Erfaringer viser, at andelshavere, som ikke bor i foreningen, ikke har den store interesse i at deltage aktivt i disse opgaver. Det gælder også deltagelse i generalforsamlinger, hvilket kan blive et problem i de situationer, hvor der kræves et vist fremmøde, for at en generalforsamling er beslutningsdygtig.

Læs mere på:

WWW.ABF-REP.DK > LOV 6 FAKTA > FORÆLDREFINANSIERING



ABF med i finansieringsudvalg

I 2018 strammede banker og finansieringsinstitutter deres krav til andelsboligkøbere. Det har skabt en skævvridning på andelsboligmarkedet, hvor det fortrinsvist er købere med penge i hånden, som bliver godkendt til køb.

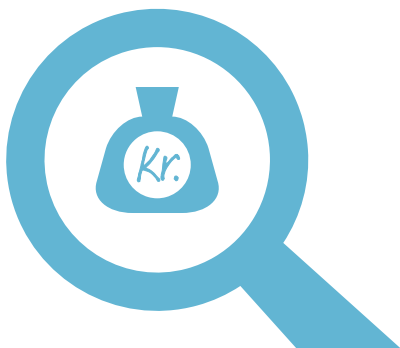
Derfor har ABF arbejdet for, at regeringen skulle nedsætte et udvalg, som skal se nærmere på de stramme regler, så flere købere med almindelige indkomster igen kan købe en andelsbolig – også i de større byer.

Regeringen har lyttet til ABF og har nedsat et udvalg, der skal se på mulighederne for at løse de stramme regler.

ABF sidder med i udvalget, som hører under Erhvervsministeriet. Udvalget mødtes første gang før sommerferien og skal afrapportere senest ultimo 2020.

Læs mere på:

WWW.EM.DK (NYHED 16. APRIL 2020)



ANNONCE

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 tømnings tømninger for restaffald.

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

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



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 administratører - 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

Skal du have nye målere?

Du kan regne med os!

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

Vi leverer:

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

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



ista

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

Clorius

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



**RENS
ALGEBEHANDLING
IMPRÆGNERING**

Få fjernet røde / grønne alger, sorte belægninger, mos, lav og flisepest på tage, facader og fliser.

VI FORSKØNNER
JERES BOLIGER SAMTIDIG
MED AT LEVETIDEN
FØRLENGES OG
VÆRDIEN BEVARES!

Tømning af tagrender

Vi tømmer tagrender med løvsuger op til 15 m i højden.

Egelund Rens er en landsdækkende servicevirksomhed, hvor vi har specialiseret os i fjernelse af graffiti, afvaskning af træ og porøse overflader. Rensning, algebehandling og imprægnering af tag, facader, murværk, beton og fliser.

Ring for rådgivning, samarbejde og tilbud.



T	FORHOLD	PUKLE	GEORGIEN	DRENG	HÅRFARVE	ARGON	DEPRI	FALDER
BAGVÆRK							2	
	8							
NODE			ENGELSK TITEL	7		ELLERS		
			INTENS			FORFATTER		
KONSONANT GENGIVET		TRYLLET						
		GRUPPE						
					11			
		3		INSPIRERE				
				UDRÅB				
HEKTAR			FEDT					
			10					ÆDT
TONE						SY		6
		FARMOR						
URT				FUNKE			PLUSSE	
BE-TRAGTEDE					FILUR	9		
					SKJULTE			
			TRIVELIGT					
			PROPRE					
FARAD		HAVE-PLANTE		1				
		FARVE						
		5					TID	
RYKIND								
HØJ-NET						4		

VINDERNE FRA SIDSTE NUMMER:

Elise Jensen, 8300 Odder
Tom Klausen, 2800 Lyngby
Maja Pedersen, 7190 Billund

INDSEND DETTE NUMMERS LØSNINGSORD SENEST 25. SEPTEMBER 2020 OG VÆR MED I KONKURRENCEN OM LÆKKER CHOKOLADE. KUN ÉN BESVARELSE PR. HUSSTAND.

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.



Målet var at få en grøn altan, der er flot hele året, fortæller Leonora Christina Skov, der bor sammen med hustruen Annette K. Nielsen på Frederiksberg i København.

FÅ EN FRODIG OG FUGLEVENLIG ALTAN

Vælg planter, der er flotte hele året, og sørg for at tiltrække fugle og insekter, lyder rådet fra forfatter Leonora Christina Skov, der har fået plads til mere end 80 forskellige planter på sin nye altan.



Fuglekvidder møder os, da vi træder ind i herskabslejligheden, der ligger centralt på Frederiksberg.

Døren står åben til altanen, og her bor blandt andet solsorte, blåmejser, musvitter og en storm af insekter, fortæller bestseller-forfatter Leonora Christina Skov. Hustruen supplerer: – Morgenkoret er fantastisk smukt. Nogle gange ligger vi med åbne vinduer, så vi kan høre fuglene, når solen står op, og byen er helt stille, siger journalist Annette K. Nielsen.

– Vores mål var at få en grøn og frodig altan, der tiltrak masser af liv. Vi var ligeglade med, om vi kunne spise vores altan. Tomatplanter er alligevel grimme, fortsætter hun. Altanen er blot seks kvadratmeter, og alligevel har parret fået plads til mere end 80 forskellige plantearter

plus et insekthotel, bi-observatorium, et fuglebad og en redekasse.

Nej tak til middag på altanen

– Det er ren lykke at sidde her i køkkenet og skrive, mens jeg lytter med og holder et vågent øje med blåmejsungerne i kassen, siger Leonora Christina Skov. Sammen bruger parret mindst en halv time dagligt på at ordne planter og rydde op efter fuglene.

– De sviner en del. Fugleklatte, solsikkekerner og fleece, som solsorten står og hakker i, ryger ud over det hele, forklarer hun.

Et lille bord og to stole kan lige akkurat klemmes ind mellem det grønne på altanen, men den store middag må foregå indenfor i køkkenet. Men det gør ingenting, mener parret, der alligevel synes, at altanmiddage er for trange og besværlige.

– Men vi har da siddet herude et par

aftener med et glas hvidvin, selvom vi havde svoret, at det aldrig ville ske, griner Annette K. Nielsen. Og det er da også kun et års tid siden, de begge så sig selv som "altanhadere". I ti år havde de kæmpet imod altanerne, når andre andelshavere tog emnet op på generalforsamlingen. De frygtede larm og lugt fra grill og talte om at bytte lejligheden væk, hvis ideen blev en realitet.

Altanhadere med bur på bygningen

– Jeg ville også hellere bruge pengene på vedligeholdelse, som for eksempel renoivering af taget, siger Annette K. Nielsen, der selv har siddet i bestyrelsen i årevis. Men da der var styr på taget, besluttede parret sig for at give efter og stemme for, at de fik sat "et bur på bygningen".

12 ud af 17 andele fik altaner, fire takkede nej, og en enkelt måtte undvære på grund af en tilbygning. Sidste forår var buret sat på, og huslejstigningen





Drop spiselige planter og vælg i stedet planter med stammer, der også er flotte om vinteren, lyder det fra parret på Frederiksberg.



kommer til at lande på omkring 800 kroner og er taget som et fælles lån.

I begyndelsen døde alle planter, der blev sat derud, og de besluttede sig for at bruge opsparingen på at hyre andre til arbejdet. 40.000 kroner betalte de gartnerfirmaet Altan-Alferne for at gøre altanen frodig og fuglevenlig, og de fleste af pengene gik til materialer. Men mindre kan også gøre det, mener Leonora Christina Skov.

Find flotte stammer på planteskolen

– Gå på planteskolen om foråret eller efteråret og vælg planter med pæne stammer, der også står flot hele vinteren, siger hun og nævner et par eksempler med krogede eventyrgrene: Piletræ, klatre-hortensia og magnolia af typen Susan.

Parrets altan er sydvestvendt og har både sol og skygge, og det egner busken pieris sig godt til. Derfor har de fire forskellige af slagsen, der skifter farve hele året. Kristtorn, cedertreer og laurbærkirsebær er andre eksempler på planter, der er flotte hele året, fordi de ikke taber bladene.

Hvis pengene er små, er det en god ide at spørge ind til planternes levetid, når du besøger planteskolen. Og rejser du ofte, kan det betale sig at købe selvvandingskrukker, lyder parrets sidste råd. ■



Et insekthotel og et bi-observatorium får det til at summe af liv på altanen.

FÅ EN GRØN ALTAN – FEM GODE RÅD

- Sol eller skygge? Vælg planter, der egner sig til altanen.
- Brug kvalitetsjord, store potter og selvvandingskrukker.
- En frodig altan er flottere end en spiselig altan.
- Køb planter, der har flotte stammer om vinteren.
- Brug stedsegrønne træer og buske til at skjærme mod naboer.

SYV GODE PLANTER TIL VESTVENDETE ALTANER

- **Pieris**, der har blade næsten hele året.
- **Magnolia** af typen Susan, der blomstrer smukt.
- **Anisop**, der dufter af lakrids, og som bierne elsker.
- Aftenplanter som **prydstobak** og **natlys**, der tiltrækker natsværmere.
- **Laurbærkirsebær**, der er vinterhård-før og skærmer mod naboer.
- **Rødbladet hyld**, der dufter magisk.
- **Piletræer**, der har eventyrlige grene.

Kilde: Forfatter Leonora Christina Skov og journalist Annette K. Nielsen
Få flere gode ideer på www.urbangarden.dk

STOP KALKEN – GARANTERET VIRKNING

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



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

**GODKENDT
TIL DRIKKEVAND**

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!

BOTJEK



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 udførelse, 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

SPECIALISEREDE RÅDGIVERE I:

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

plan1
COBBLESTONE ARCHITECTS

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



Hvordan er det lige med...

foreningens forsikringer?



Anne Kristensen
JURIDISK CHEF

Karina Egholm
ØKONOMISK RÅDGIVER

Malcha Qureshi Ansari
JURIST

Jacob Vilhelmsen
JURIST

Pernille Vig Arvad
JURIST

Jakob Holm Hansen
JURIST

Det er altid en god ide at have styr på foreningens forsikringer, hvis uheldet er ude.

Hvad bør andelsboligforeningen forsikre sig imod?

Generelt bør foreningen forsikre sig mod hændelser, som er svære at forudsige og som vil medføre store økonomiske tab for foreningen, hvis de indtræder. ABF anbefaler alle foreninger at tegne en ejendomsforsikring. Har foreningen lån med pant i ejendommen, er der desuden pligt til at tegne brandforsikring.

Hvad dækker andelsboligforeningens ejendomsforsikring normalt?

Selskabernes grunddækning varierer. Normalt er brand, kortslutning, anden bygningsskade, svampe- og insektangreb, husejeransvar og huslejetab inkluderet. Ældre ejendomme kan dog være svære at forsikre mod svampeangreb, da mange selskaber vurderer risikoen som for høj. Ud over grunddækningen findes en bred vifte af tilvalg, der dækker alt fra foreningens netbank til foreningens vasketøj.

Er der andre forsikringer, andelsboligforeningen bør overveje at tegne?

Andelshavere skal trygt kunne tage en tårn som medlem af bestyrelsen. ABF råder derfor til, at bestyrelsesmedlemmer forsikres mod personligt ansvar for fejl begået som led i bestyrelseshvervet, og ABF tilbyder i samarbejde med en forsikringsmægler medlemsforeningerne at tegne bestyrelsesansvars- og besvigelserforsikring på rimelige vilkår. Har foreningen fx en vicevært eller havemand, skal der desuden tegnes en arbejdsskadeforsikring. Udfører andelshaverne fællesarbejde, kan det derudover være relevant at tegne enten arbejdsskadeforsikring eller en kollektiv ulykkesforsikring. Endelig skal foreningen forud for større byggearbejder altid sikre sig, at der er tilstrækkelig dækning, da der gælder særlige forsikringsmæssige krav til foreningen som bygherre.

Hvordan sikrer vi, at vores andelsboligforening altid har den rigtige forsikringsdækning?

Bestyrelsen bør jævnligt undersøge, om den eksisterende dækning svarer til foreningens aktuelle behov. Foreningen kan selv indhente en række sammenlignelige tilbud. Alternativt kan man lade administrator eller en forsikringsmægler stå for opgaven. ■

▶ **Læs mere om forsikring på:** 

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



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.



Nyt loft for stigning i grundskyld

De nye boligskatte regler er udskudt fra 2021 til 2024, og der er nu indgået en aftale mellem forligspartierne om kompensation til boligejerne.

For andelsboligforeninger er det besluttet at nedsætte loftet for stigninger i grundskyld fra 7% til 2,8% i årene 2023-2024. Grundskyldspromillerne bliver endeligt fastsat i 2023.

Det er stadig forventningen, at processen for udarbejdelse af offentlige ejendomsvurderinger bliver påbegyndt i 2022.



Læs mere på:

WWW.SKM.DK

Henlæggelser

ABF får mange spørgsmål omkring, hvor stort et beløb foreninger skal reservere til henlæggelser. Spørgsmålet kan ikke besvares generelt, men vil være en konkret vurdering af forholdene i den pågældende ejendom.

Nybyggede eller netop byfornyejede ejendomme vil sjældent have et større vedligeholdelsesbehov og har derfor ikke brug for store henlæggelser. I ældre, dårligt vedligeholdt etageboligbyggeri vil det være en fordel at reservere et betydeligt beløb årligt til vedligeholdelse.

På ABF's hjemmeside har vi lavet to regneeksempler, som foreninger kan spejle sig i, hvis I er i tvivl om, hvad der er et passende beløb for netop jeres forening.



Læs mere på:

WWW.ABF-REP.DK > LOG IND >
ABF BESTYRELSESNET (KRÆVER LOGIN)

Valuarvurdering

Folketinget har vedtaget tre lovforslag til ændring af lejeloven, boligreguleringsloven og andelsboligforeningsloven.

Lovændringerne træder i kraft den 1. juli 2020 og udmønter den politiske aftale, der blev indgået i januar 2020, som skal imødegå kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme (Blackstone-aftalen).

Andelsboligforeningsloven bliver ændret, så andelsboligforeninger får mulighed for at fastholde en valuarvurdering eller den offentlige vurdering, hvis lovændringerne betyder et fald i ejendommens værdi.



Læs mere på:

WWW.ABF-REP.DK (NYHED 17. JUNI 2020)

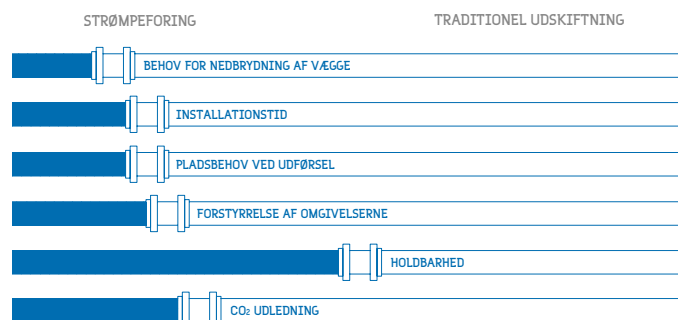


FORNY EJENDOMMENS FALDSTAMMER UDEN NEDBRYDNING

Utætte faldstammer kan medføre alvorlige skader på bygninger og gener for beboerne. Med vores strømpføring 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 strømpføringsteknikker kan vi i dag forny køkken-, toilet- og tagvandsfaldstammer – også på selv meget svære fremkommelige steder.



www.aarsleffpipe.dk/ydelse/faldstammer

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
TEGNESTUE**

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

VALUARVURDERINGER

**Vi kan stadig valuarvurdere din ejendom -
Også efter de nye 'Blackstone-regler' er trådt i kraft**

Skal vi også vurdere din?

- Vi valuarvurderer ca. 500 andelsboligforeninger årligt
- 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 har valuarvurderet andelsboligforeningers ejendomme de seneste 10 år
- Vi er selvfølgelig medlem af DE

Se mere på staderhverv.dk/valuar



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

Gør hverdagen lettere med Nærboks

Nærboks tilbyder gratis opstilling af en pakkeboks i jeres andelsforening, så I kan hente pakker tæt på jer. Alt I skal gøre er at finde en placering på jeres areal og sende os en mail, så kommer vi med en Nærboks til jer.

Nemt, hurtigt og fleksibelt.

Læs mere på Nærboks.dk
eller send en mail til
andelsbolig@naerboks.dk
og få en gratis Nærboks.

nærboks
pakker tæt på dig

