

abf

NYT

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE

ANDESLIV

Forening og erhvervsliv i fælles front

TEMA

Husorden

FOKUS

Et kuldsejlet tagprojekt

christiania bikes



Andelsboligsektoren bidrager

Andelsboligsektoren favner langt over 8.000 andelsboligforeninger med mere end 200.000 andelsbolighusstande. Sammen og hver for sig udgør vi en økonomisk magtfaktor i samfundet både på landsplan og lokalt. Det kan fx have stor betydning for det lokale erhvervsliv, at vi bruger lokale håndværkere til foreningens renoveringsprojekter. Men mindre ting kan også gøre det. I disse coronatider har flere foreninger udvist samfundssind, og sammenholdet i foreningerne viser deres styrke.

Jeg hører mange små fine historier fra det ganske land om foreninger, der gør noget særligt. Det er lige fra fælles indkøbsordninger i små foreninger, hvor en andelshaver bestiller mælk og brød til alle i foreningen, og alle dermed ikke skal betale leveringsomkostninger, over foreninger, der giver erhvervslejere hensættelse af husleje, til foreninger, hvor man mødes udenfor til en kop kaffe i behørig afstand fra hinanden. Det er initiativer, som styrker sammenholdet og samtidig gavner små lokale erhverv. Det sidste er A/B Ørnegården i København et godt eksempel på. De har arrangeret fælles frokost for alle andelshavere - på hver deres altan eller med behørig afstand i den fælles gård. Samtidig gav en lokal kammermusikforening koncert. Mad og drikke kom også fra lokale producenter og forretninger, og på den måde bidrog andelsboligforeningen til dels at holde ensomheden fra døren, og dels at støtte det lokale erhvervsliv i en svær tid.



Hans Erik Lund

LANDSFORMAND

”
Sammen kan vi bidrage til at hjælpe den danske økonomi på fode igen efter coronakrisen.

Og her vil jeg gerne slå et slag for de demokratiske virksomheder, som jo er rundet af andelstanken, ligesom vi selv er. Dem skal vi også huske at støtte. Derfor deltager ABF også i den landsdækkende ”Andelsdag”, som du kan læse mere om her i bladet.

Fællesskabet er et særkende for vores boligform, og vi kan gøre en forskel ved at løfte i flok. Sammen kan vi bidrage til at hjælpe den danske økonomi på fode igen efter coronakrisen – og din forening kan også gøre en forskel.

Samtidigt vil jeg gerne rose medlemmerne for at tage coronakrisen i stiv arm. ABF’s hjemmeside www.abf-rep.dk, hvor vi har samlet råd og vejledning om alt fra aflysning af generalforsamling til håndtering af salg under coronakrisen, er velbesøgt. Det vidner om en omstillingsparat andelsboligsektor.

Jeg tør godt at sige, at jeg er en pavestolt formand for de private andelsboligforeninger med den kreativitet, beslutsomhed og omstillingsparathed, som jeg har været vidne til i de sidste par måneder. Det tegner godt for fremtiden. ■

LÆS ABF’S CORONAVEJLEDNING PÅ:
WWW.ABF-REP.DK

LÆS OM ANDELSDAG PÅ SIDE 16

LÆS OM A/B ØRNEGÅRDEN PÅ SIDE 18

abf

Din andel - vores kompetencer



MEDEMSBLAD FOR ANDELSBOLIGFORENINGERNES FÆLLESREPRÆSENTATION

NR. 2, APRIL 2020
 UDGIVET AF ABFNYT APS

FORSIDEN: A/B ØRNEGÅRDEN

FOTO: JACOB NIELSEN

REDAKTION

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

KONTAKT

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

LAYOUT: ROBERT HAREN

TRYK: DATAGRAF COMMUNICATIONS

ANNONCER:

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

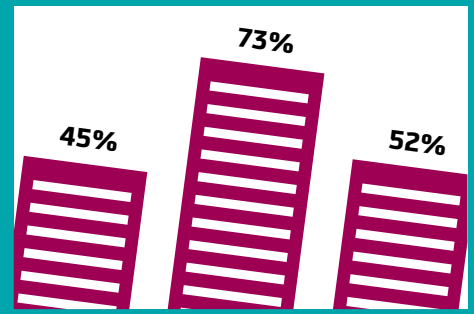
DU MODTAGER DIT NÆSTE
 MEDEMSBLAD I AUGUST 2020

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

OPLAG 99.742
 MEDLEM AF DANSKE MEDIER



5041-0004
 TRYKSAG



9

TEMA: HUSORDEN

EN HUSORDEN KAN FOREBYGGE KONFLIKTER, MEN IKKE LØSE DEM/
"HVER GANG VI JUSTERER I HUSORDEN SKER DET PÅ EN GENERALFORSAMLING"/
MEDLEMSUNDERSØGELSE

Indhold

- 5 EN SIMPEL TAGMALING ENDETE MED EN MILLIONREGNING
- 9 EN HUSORDEN KAN FOREBYGGE KONFLIKTER, MEN IKKE LØSE DEM
- 11 "HVER GANG VI JUSTERER I HUSORDEN SKER DET PÅ EN GENERALFORSAMLING"
- 13 MEDLEMSUNDERSØGELSE
- 14 DIN ANDELSBOLIGVIDEN STARTER HOS ABF
- 16 BLIV EN DEL AF ANDELSDAG 2020
- 18 "VI KAN GIVE EN HÅNDRÆKNING TIL DEM, SOM HAR DET SVÆRT"
- 20 ABFNYT NOTITSER
- 23 KRYDS OG TVÆRS
- 24 TOUR DE CHAMBRE KRÆVER IKKE ET FÆLLESHUS
- 28 SPØRG EKSPERTEN
- 30 LOVE & REGLER

5

Fokus

EN SIMPEL TAGMALING ENDETE
MED EN MILLIONREGNING



14

Medlemsservice

DIN ANDELSBOLIGVIDEN
STARTER HOS ABF

24

Andelsliv

TOUR DE CHAMBRE KRÆVER
IKKE ET FÆLLESHUS



A woman's profile is shown in silhouette, holding a white cup. The background is a warm, golden sunset with a blurred pattern of leaves on the right side. The overall color palette is dominated by reds, oranges, and yellows.

NEWSEC

HVAD VED I

OM FRITID OG FORENINGS- ADMINISTRATION

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

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

EN SIMPEL TAGMALING ENDTE MED EN MILLIONREGNING

A/B Primula Høj i Hjørring har på den dyre måde lært, at det kan betale sig at bruge en byggerådgiver – også til de mindre projekter.



Bestyrelsesformand Kurt Bak Pedersen foran de nye tage, som foreningen i dag er rigtig glade for.

– Med den viden vi har i dag, vil vi aldrig nogensinde sætte et renoverings- eller byggeprojekt i gang igen uden en teknisk rådgiver. Og det er uanset, om det er et stort eller lille projekt.

Så kontant er formand for A/B Primula Høj, Kurt Bak Pedersen, når han fortæller om de dyre lærepenge, som foreningen har betalt for det de selv troede var et mindre byggeprojekt.

Vand igennem taget

Den nordjyske forening består af 14 selvstændige huse, som er bygget i 1986. Med nogle år på bagen, vurderede bestyrelsen i 2017, at det var tid til at "forskønne" tagene, som ellers var

i fin stand, og som ikke umiddelbart stod til at skulle udskiftes.

Bestyrelsen i A/B Primula Høj består af fem personer med forskellige faglige baggrunde, men ingen havde viden eller erfaring omkring tagmaling. Foreningen indhenter tre tilbud og vælger et firma, som på sin hjemmeside skriver, at det er kåret til Årets Tagmaler tre år i træk. Og her burde alt jo være godt, men så begynder problemerne, fortæller Kurt Bak Pedersen:

– Taget bliver rensset med en speciel højtryksrenser og det viser sig, at det kan vores tagtype ikke tåle, hvad der senere bliver bekræftet af producenten. Vandet siver derfor ned igennem tagkon-

struktionen og igennem filtpakningen og ind i isoleringen. Enkelte huse fik vand igennem loftet. Det bør sådan et professionelt firma jo vide og tjekke med producenten, inden de går i gang, forklarer han.

Brug ABF-håndbogen

I ABF's medlemsrådgivning kan man godt nikke genkendende til de her ulykkelige sager, hvor foreningerne ender med byggeprojekter, som går galt, fortæller ABF's juridiske chef, Anne Kristensen:

– I rådgivningen får vi typisk også først kontakt til medlemmerne, når stumperne skal reddes. Her er det vores



anbefaling, at bestyrelsen starter med at læse kapitel C i ABF-håndbogen, inden de går i gang. Her er en god gennemgang af de forhold, som bestyrelsen bør være opmærksom på, fx om teknisk rådgivning, juridisk rådgivning og forsikringer ved byggeprojekter. Jeg tror, at mange foreninger kan undgå dårlige oplevelser, hvis de følger rådene i håndbogen, siger Anne Kristensen og fortsætter:

– Derfor kan jeg ikke understrege nok, at man ude i bestyrelserne skal kigge hinanden i øjnene og spørge sig selv, om man i bestyrelsen har de håndværksmæssige kompetencer, som skal til for at føre et byggeprojekt i mål. Ellers skal man hyre en teknisk rådgiver, som er bestyrelsens mand/kvinde i byggeprojektet, anbefaler Anne Kristensen.

Tilbage til A/B Primula Høj. Her opdager foreningen, at tagfirmaet ikke har nogen forsikring. Foreningen bruger derefter penge på en advokat, som vurderer, at det bliver svært at vinde en retssag, fordi firmaet blandt andet siger, at de drejer nøglen om, hvis foreningen lægger sag an.

Heldigvis har den nordjyske forening en sund økonomi, som ender med at redde det forliste projekt.

– Vi har luft i økonomien og er en økonomisk attraktiv forening, som er dygtigt administreret, så vi optager et lån på 1 million kroner til at få helt nye tage på alle 14 huse. Det er jo også, alt andet lige, en forbedring for alle og vi kunne heldigvis tage lån uden at boligafgiften stiger, fortæller Kurt Bak Pedersen.

Sund økonomi redder projektet

Foreningen er nu i gang med at få helt nyt tag og denne gang med teknisk rådgiver Tony Østergård Thomsen på sidelinjen. Han oplever ligesom ABF's medlemsrådgivning, at rådgiveren først bliver hevet ind, når skaden er sket, og det ærgrer han sig over:

– Det er virkelig dyre lærepenge mange foreninger betaler, for jeg kommer stort set altid ind i billedet, når det er gået galt. Og jeg foretrækker at være med fra start. Her kan en teknisk rådgiver jo hjælpe med at sikre, at tilbudsgiverne får



Tagene i I A/B Primula Høj bliver skiftet ud efter en tagmaling, som går galt, udført af et lokalt firma uden forsikring.

et fyldestgørende fagligt udbud at give pris efter, som samtidigt også er juridisk korrekt, fortæller han.

I medlemsrådgivningen oplever juristerne desuden, at foreningerne ikke har ordentligt fokus på forsikringsdelen, og det kan i sidste ende koste dyrt, fortæller Anne Kristensen:

– Det er vigtigt, at man har fokus på, at rådgiver og entreprenør har en ansvarsforsikring og at man som andelsboligforening har tegnet en entreprisforsikring, så man er dækket hele

vejen rundt om projektet, fortæller ABF's juridiske chef.

Og i den nordjyske forening er de 14 andelshavere også lettede over at have en teknisk rådgiver ved hånden, når tagene nu skal udskiftes:

– Vores tagprojekt koster cirka en million kroner og den tekniske rådgiver koster 30.000 kr. Et beløb, det på ingen måde giver mening at spare. Og denne gang har både håndværkere og teknisk rådgiver en forsikring, slutter Kurt Bak Pedersen. ■

A/B Primula Højs råd om byggeprojekter

- Tjek at firmaet har en forsikring
- Få lavet en entreprisekontrakt med firmaet
- Sørg for at sætte penge af i foreningens budget til uforudsete udgifter
- Brug en teknisk rådgiver
- Erkend, hvis I ikke har kompetencerne i bestyrelsen
- Stol ikke på, hvad der står på en hjemmeside.

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- & arkitekt

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



ista leverer regnskaber til tiden

ista

Når forbrugsregnskabsåret slutter, sætter ista stopuret i gang. Vores mål er at levere jeres regnskaber længe før tidsfristen udløber og med et minimum af administration fra din side.

- 90% af vores regnskaber leveres indenfor 30 dage og 60% leveres indenfor kun 9 dage
- 99,9% af alle afregninger på radiomålere baseres på faktiske målinger
- Hurtig behandling af kundeindsigelser - i gns. under 7 dage

Ring 77 32 33 00 for mere information.





CURA A/S SKADESERVICE

...åbner ny afdeling i Næstved til Maj 2020

Se mere på: curaskade.dk

DØGNVAGT PÅ TLF.: 41 77 77 80

Mød os på Ejendomsmessen i Brøndby hallen
Stand A05, d. 22.-23. april 2020



- Skadeservice
- Hovedrengøring
- Tagrende rens

- Flytte lejligheder
- Håndværkerrengøring
- Facade rens

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

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!

Tak for jeres besøg i Vejle & København, Vi ses næste gang i Viborg.

HUSORDEN

Snart rykker andelshaverne ud på altanen, ned i gården og ud i haven. Temaet i dette nummer af ABFnyt kigger nærmere på foreningens husorden.

Undervejs besøger vi en række andelsboligforeninger og får indblik i, hvordan de tackler de fælles spilleregler. Vi giver dig også tips, tricks og gode råd til, hvordan du kan (for)blive en hensynsfuld nabo, og hvad du kan gøre for at undgå nabokonflikter, når sommeren melder sig.

En husorden kan forebygge konflikter, men ikke løse dem

Medlemsundersøgelse viser, at der er mange holdninger til husorden ude i foreningerne. Medlemsrådgivningen og en konfliktmægler giver dig gode råd om det vigtige dokument, som alle foreninger bør have.

Med sol, sommer og godt vejr forude vil vinduer blive åbnet, musikken spille, grillen hevet frem og hækklipperen sat i gang. Derfor er det en god ide at have styr på de fælles regler, som med fordel kan formuleres i en husorden.

En husorden indeholder fælles regler, der blandt andet er sat i verden for at styrke et godt naboskab og skabe tryghed. Reglerne kan være med til at forebygge konflikter og sikre, at I som andelshavere passer på hinanden og jeres fælles ejendom.

Slå autopiloten fra

En ny medlemsundersøgelse viser, at lidt flere en hver femte forening, som deltog i undersøgelsen, ikke har en husorden. ABF anbefaler, at alle foreninger har en husorden, så både eksisterende andelshavere og nye, som kommer til, kender de rammer, som andelshavere skal navigere indenfor i foreningen. Og der er hjælp at hente

hos ABF, fortæller Maleha Qureshi Ansari, jurist i ABF's medlemsrådgivning:

– De foreninger, som ikke har en husorden eller har en gammel husorden, kan med fordel tage udgangspunkt i ABF's husordens katalog. Her er forslag til formuleringer, som andelsboligforeninger kan vælge imellem for at sammensætte de fællesregler, der passer ind i den enkelte andelsboligforenings fællesskab. Husordenskataloget er ikke udtømmende og indeholder på nogle områder flere alternativer og skal derfor tilpasses den enkelte andelsboligforening. Derfor er der også en procesvejledning med i kataloget, fortæller Maleha Qureshi Ansari.

Ca. hver 10. forening, som deltog i undersøgelsen, svarede, at bestyrelsen har vedtaget husordenen, og ca. hver 10. forening svarede også, at der ikke længere er nogen, som kan huske,

hvem der har vedtaget deres nuværende husorden. De foreninger vil også have gavn af at tage en "husordensnak", forklarer Maleha Qureshi Ansari:

– Set med mine demokratiske briller synes jeg, at der er for mange foreninger, som måske har kørt for længe på autopilot. Det er vigtigt, at andelshaverne føler ejerskab over for husordenen, og derfor anbefaler vi også, at man justerer reglerne efter behov. Og "efter behov" er som minimum, når ingen længere kan huske, hvem der vedtog de nuværende regler, fortæller Maleha Qureshi Ansari med et glimt i øjet og præciserer:

– Husordenen skal altid vedtages på en generalforsamling. Det øger også ejerskabet over for de fælles regler, pointerer hun.

Du har selv et ansvar

En husorden har også den indbyggede fordel, at den kan være med til at



forebygge konflikter. Dog betyder det ikke, at foreningen derfor ikke oplever uoverensstemmelser. I medlemsundersøgelsen svarer næsten hver fjerde forening, at de har oplevet en nabokonflikt inden for de sidste 12 måneder. Derfor udbyder ABF også løbende kurser i konflikt håndtering.

Underviser på kurserne er konsulent Kristoffer Sjølander, og han oplever, at de konflikter, som han hører om ude i andelsboligforeningerne, minder om konflikter i andre boligformer, fortæller han:

– Det er jo larm og støj, som går igen mange gange. Når livet kommer for tæt på, går det galt. Stilleter på gulvet hos overboen, skrigende børn eller plæneklipperen, som bliver sat i gang søndag morgen kl. 7, er klassiske konfliktudløsere, forklarer han.

Prøv først selv

ABF-underviseren har selv boet i andelsbolig, og i hans gamle forening havde bestyrelsen vedtaget, at naboer i konflikt skulle have snakket sammen minimum tre gange, inden de kontaktede bestyrelsen for at få hjælp. Derfor har Kristoffer også tre gode råd til dig som andelshaver, fortæller han:

– For det første skal du tage fat i naboen, inden du bliver sur. For det andet skal du tale pænt, mens du snakker med naboen. For det tredje skal du gøre op med dig selv, hvor langt du selv er villig til at gå for at få løst konflikten. Er du klar til at købe et tæppe til overboen, så stilleterne ikke larmer?, spørger han.

ABF's medlemsrådgivning bliver også tit spurgt om, hvad netop bestyrelsens rolle er i nabokonflikter, og her er det bestyrelsens opgave at reagere, hvis de oplever, at en andelshaver handler i strid med foreningens vedtagne regler, forklarer Maleha Qureshi Ansari:

– Vi opfordrer til dialog og mindelige løsninger, men ellers kan der også fremsendes indskærpelse og påbud til en andelshaver. I yderste konsekvens kan bestyrelsen træffe beslutning om eksklusion, men det vil altid være en konkret vurdering, om andelshaverens eksklusion er berettiget. Retssager er dyre, så her foreslår vi hellere konfliktmægling eller mediation, men som Kristoffer påpeger, så snak sammen, slutter Maleha Qureshi Ansari. ■

Læs mere om medlemsundersøgelsen på side 13

Vedtægter og husorden

Foreningens vedtægter er de juridiske regler mellem andelsboligforeningen og andelshaverne, og husordenen er reglerne for samværet mellem andelshaverne.

Husordenen kan bruges til at formulere andelsboligforeningens retningslinjer på forskellige områder, fx regler om parkering, altanregler og brug af haveredskaber mv.

Husorden

Husordenen skal vedtages på en generalforsamling.

Hold gerne et beboermøde først, hvor I får talt emnerne igennem.

Derefter kan bestyrelsen eller et udvalg arbejde videre med et færdigt oplæg til generalforsamlingen.

Husordenen gælder for alle, der bor eller er på besøg i ejendommen. Den enkelte andelshaver har ansvaret for, at medlemmer af husstanden og besøgende respekterer husordenen.

Download ABF's husordens-katalog og standardvedtægter på:

WWW.ABF-REP.DK > STANDARDOKUMENTER

»Hver gang vi justerer i husordenen, sker det på generalforsamlingen«

Husordenen kan være med til at skabe nogle fælles rammer for hverdagen i foreningen. ABFnyt har været på rundtur ude i landet for at blive klogere på det gode naboskab.



A/B Kærshøgen er en af de foreninger, som stemmer om husorden på en generalforsamling, fortæller bestyrelsesformand Hans Simon Pallesen.



Grillrøg siver op til overboen fra altanen, bilkaos på parkeringsområdet og diskussion om hækhøjden.

Kunsten at tage hensyn til sine naboer kan være svær.

ABFnyt har snakket med en række foreninger, som her fortæller om, hvordan de får skabt nogle fælles regler.

Hvad med firmabiler?

I Varde ligger A/B Kærshøgen. Den lille sønderjyske forening tæller 14 andele som klyngehuse med fælleshus og fælles grønne arealer. Først for nylig har foreningen fået en husorden, fortæller formand Hans Simon Pallesen.

– I 2018 var vi tre bestyrelsesmedlemmer, som deltog i ABF-kurset Husorden. Med vores tidligere formand Frederik Brink i spidsen blev det startskuddet til, at vi gik i gang med at formulere vores egne regler med udgangspunkt i ABF's husordenskatalog, fortæller formanden.

Et af de områder som nemt kan skabe splid i foreningerne, især uden for København, er parkeringspladser. En problemstilling, som Hans Simon Pallesen kan nikke genkendende til.

– Noget af det første, vi havde brug for at få præciseret, var netop parkeringsregler. Til hvert hus hører en carport med plads til en bil og en

bil bag ved huset. I den nye husorden blev det præciseret, at biler på fællesarealet kun må holde der i en uge, fx ved klargøring af en campingvogn eller en gæsteparkering, forklarer Hans Simon.

A/B Kærshøgen har vedtaget deres husorden på en generalforsamling, så alle føler ejerskab overfor de regler, som bliver vedtaget. Næste emne handler om hækhøjden, som er på dagsordenen på den kommende generalforsamling.

– Hækhøjden må i øjeblikket være maksimalt 1.80 meter, men den vil vi gerne have lidt ned til 1.70 meter. Udefra kan det måske virke lidt i småtingsafdelingen, men når også de små ting er skrevet ned, gør det livet meget nemmere for alle, også for nye andelshavere, siger Hans Simon Pallesen.

Styr på støjen

En af de foreninger, som også har tumlet med biludfordringen er A/B Møllevang i Borup ved Køge.

Den midtsjællandske forening på 38 klyngehuse bruger også ABF's husordenskatalog og har ligeledes taget livgreb med bilerne, fortæller Annie Nielsen, suppleant i bestyrelsen og tidligere kasserer:

– Vi bor jo i rækkehuse og har ikke egen parkering eller carport, men en fælles parkering. Alligevel var der andelshavere, som mente, at de bare kunne langtidsparkere foran deres hus, selv om det kunne være til gene for de omkringboende.

Bestyrelsen i A/B Møllevang

har også været på ABF's kursus om husorden og det var en hjælp, da de fælles regler skulle formuleres.

– Vi har siden bebyggelsens start i 2003 haft en husorden, der løbende er blevet revideret. Senest har vi bl.a. fået præciseret regler for brug af støjende haveredskaber og maskiner på hverdage og på søn- og helligdage og tog udgangspunkt i ABF's husordenskatalog. Det er vigtigt for fællesskabet, at der er nogle retningslinjer, der er blevet drøftet og vedtaget på en generalforsamling, og det fungerer rigtig fint, fortæller Annie Nielsen.

Flæskesteg på altanen

Altaner er blevet et hit i de større byer, og især i København er det blevet populært at udvide andelsboligen med nogle udendørs kvadratmeter.

En af de foreninger, som har været nødt til at sætte nogle retningslinjer for altanhyggen, er A/B Mosegaarden i København, fortæller bestyrelsesmedlem Bjarne Andersen:

– Nogle havde placeret kæmpe webergrill på altanen, satte en flæskesteg over, som osede og gik ind og lukkede døren, mens flæskestegsosen trak ind til naboerne. Nu har vi vedtaget grillforbud på altanen og i stedet købt store grill til gården, som alle kan bruge. Det generer ikke de andre andelshavere, fortæller Bjarne Andersen.

Med 335 andele har A/B Mosegaarden en husorden, som er delt op i tre emner: almindelige ordensregler, benyttelse af fællesrum og benyttelse af fællesarealer og lignende. Og også her bliver husordenen vedtaget i fællesskab på generalforsamlingen:

– Hver gang vi justerer i husordenen, sker det på generalforsamlingen. Sidste år justerede vi husordenen i forhold til netop altanreglerne, og det er enten bestyrelsen eller andelshaverne, som tager initiativ til de nye ændringer, fortæller han.

Styr på de firbenede

Bestyrelsen har også udarbejdet en hundekontrakt, så den enkelte hundeejer kender de rammer, som gælder for de firbenede beboere.



A/B Mosegården i København har hundekontrakter, som andelshaver og hundeejer Mette Sophie Palle bakker op om. Til venstre ses bestyrelsesmedlem Bjarne Andersen.

– Vi har en hundekontrakt. Man må have én hund pr. andel. Og man skal skrive under på, at man vil overholde kontrakten. Det koster 25 kr. pr. hund om måneden, og det boner vi for slitage på trapperne. Her står fx også, at man ikke må lufte hund på vores lille græsplæne, for det er ulækkert, hvis de besørger på græsplænen, når nu det er der, folk soler sig og børnene leger, og så skal hunde altid være i snor på foreningens område, forklarer Bjarne Andersen.

En af de andelshavere, som har skrevet under på foreningens hundekontrakt, er Mette Sophie Palle. Hun synes, at det er helt i orden med både hundekontrakt og husorden:

– Hundekontrakten giver os hundeejere nogle rammer, vi skal holde os indenfor, og det synes jeg er rigtig fint. Så kører man heller ikke bare sit eget løb, og jeg kender bestyrelsens forventninger til mig som hundeejer. Det er lidt det samme med altanreglerne; de er også ok. Og hvis vi ikke skriver, at der skal være ro efter kl. 23, så er der nogle, som fester til klokken fire om morgenen. Derfor er det rart med en husorden, siger Mette Sophie Palle.

Fri leg med hækhøjden

Den sidste forening, som ABFnyt har snakket med, er A/B Lupinen i Herning med 18 andele. Her blander man både husorden og uskrevne regler uden de store sværds slag, fortæller foreningens formand Torben Lykke Nielsen.

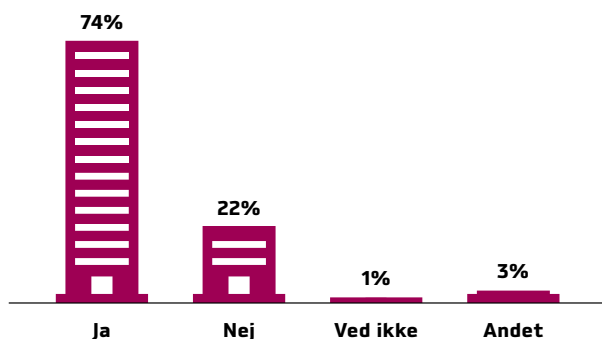
– Vi reviderer jævnligt vores husorden. Nogle gange kommer initiativet fra andelshaverne, og andre gange er det fra bestyrelsen. Nogle gange slækker vi lidt på reglerne, og andre gange skal vi stramme op. Vi diskuterer løbende husordenen på vores fællesmøder, hvor vi også spiser sammen. På den måde sikrer vi, at der også dukker mange op til snakken, men de endelige regler bliver altid vedtaget på en generalforsamling, forklarer han.

I A/B Lupinen er det ikke alt, som er skrevet ned i husordenen. Og det bekymrer ikke den midtjyske formand:

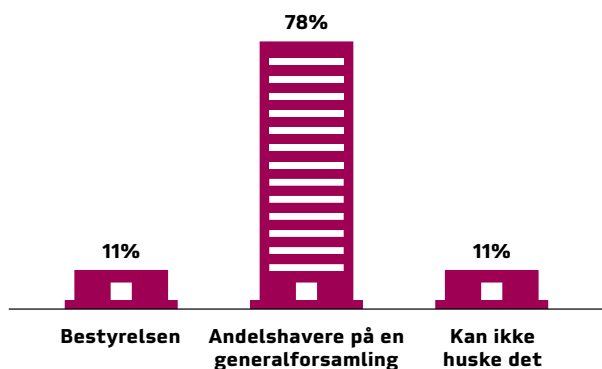
– Mellem husene har vi en hæk, som folk selv klipper. Hækhøjden står fx ikke skrevet nogen steder, og det kan også godt fungere, slutter Torben Lykke Nielsen. ■

Medlemsundersøgelse om husorden

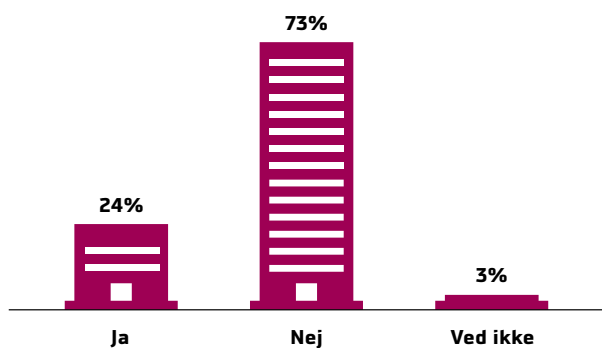
Har jeres forening en husorden?



Hvem har vedtaget foreningens husorden?



Har I haft nabokonflikter indenfor de sidste 12 måneder?



Undersøgelsen er gennemført af ABF i perioden fra den 24. februar til den 23. marts 2020 blandt 820 respondenter i medlemsforeninger.

Naboskab gør en forskel



Få nem kommunikation i jeres boligforening gratis på borigo.dk

Nedgravede affaldssystemer designet til kundens behov



Spar op til 30% på driften

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

Væk med det tunge arbejde

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

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

Ring efter en fagmand på 9838 5800

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

Be-low A/S

Jellingvej 19 · 9230 Svenstrup

Telefon: 9838 5800

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



Din andelsboligviden starter hos ABF

ABF leverer løbende nyheder, viden og information på trykte, digitale og sociale medier. Her får du en oversigt over, hvordan du kan blive klogere på din andelsboligforening.

Nye regler om datahåndtering, ABF's anbefalinger til hensættelser i regnskabet, politiske aftaler eller inspiration til sociale aktiviteter i din forening.

Den viden, som ABF leverer til dig, favner bredt, og den røde tråd i alt, hvad vi kommunikerer er: det handler om andelsboligforeninger. Måske er du ny i bestyrelsen eller

har glemt, hvilke kanaler, du kan bruge, når du skal have info om din bolig. Derfor kommer her en kort oversigt.

TRYKTE MEDIER



Medlemsbladet ABFnyt

Dit medlemsblad er krumtappen i vores trykte udgivelser. ABFnyt udkommer til alle andelshavere i ABF's medlemsforeninger fire gange om året. Her kan du læse om aktuelle emner, vi går i dybden med et tema, sætter spot på politik og jura, og så er redaktionen ofte ude og besøge en forening eller to.

Når din forening melder sig ind i ABF, modtager alle andelshavere i foreningen som udgangspunkt automatisk deres medlemsblad.



Fysiske breve

I ABF har vi en større gruppe medlemsforeninger, som ikke er tilstede på de digitale og sociale medier. Dem passer vi også på. Derfor sender ABF 1-2 gange om året fysiske breve til medlemsforeninger med de vigtigste informationer.

ABF sender til den kontaktsadresse, som din forening har opgivet til os, og adressen kan bestyrelsen løbende ændre på vores hjemmeside www.abf-rep.dk. Vi vil dog opfordre alle foreninger til at oprette en e-mailadresse og løbende bruge denne i dialogen med ABF, da nyhedsbrevene kommer med større frekvens, og man derfor ikke vil få nyheder og gode råd i samme omfang i et fysisk brev som på en e-mail.

DIGITALE MEDIER



Hjemmesiden www.abf-rep.dk

ABF's hjemmeside www.abf-rep.dk er hovednerven i alt vores kommunikation.

Her finder du nyheder, aktivitetskalender, firmaguide og et kæmpe arsenal af artikler under menupunktet "Lov og Fakta".

Hjemmesiden har også et område, som er eksklusivt for dig som medlem i en af ABF's medlemsforeninger.

Både andelshavere og bestyrelsesmedlemmer kan oprette login fra forsiden af hjemmesiden og blandt andet få gratis adgang til download af ABF's standarddokumenter.



Nyhedsbrevet ABF e-NYT

Her deler ABF små korte nyheder, ofte med henvisning til vores hjemmeside www.abf-rep.dk eller til andre aktører, der arbejder med andelsboliger. Alle med interesse i ABF og andelsboligsektoren kan abonnere på nyhedsbrevet.

Her omtaler vi desuden de ABF-aktiviteter, som du kan deltage i, også selvom du bor i en ikke-medlemsforening.

ABF e-NYT udkommer ca. én gang om måneden, og du tilmelder dig nyhedsbrevet på vores hjemmeside.



Nyhedsbrevet ABF bestyrelsesNYT

ABF er en organisation, som er sat i verden for at rådgive bestyrelserne i vores medlemsforeninger. Derfor har vi et nyhedsbrev med information, som omhandler stort og småt i forhold til den daglige drift. ABF bestyrelsesNYT udkommer ca. én gang om måneden eller efter behov.

Bestyrelsen modtager automatisk vores nyhedsbrev, hvis vi har registreret en e-mailadresse, I kan kontaktes på. Det er vigtigt, at I ændrer denne e-mailadresse, hvis I får ny kontaktperson. Adressen kan ændres via vores hjemmeside www.abf-rep.dk. Vi opfordrer også kontaktpersonen til at videresende nyhedsbrevet til resten af bestyrelsen, så alle får samme viden.

SOCIALE MEDIER



[Facebook.com/abf.rep.dk](https://www.facebook.com/abf.rep.dk)

Når du følger ABF på Facebook, får du opslag om alt fra politiske aftaler og ny lovgivning til videoer ude fra foreningerne og mulighed for tilmelding til ABF-aktiviteter. ABF's Facebookside er den mest populære af vores tre sociale medier. Her kan andelshavere erfaringsudveksle og kommentere på opslagene. Det er også muligt selv at lave opslag, hvis du ønsker at komme i kontakt med andelshavere og vende et bestemt emne, fx altanregler eller tagreovering.

ABF's Facebookside kan følges af alle med interesse indenfor andelsboligsektoren.



LinkedIn

På LinkedIn har ABF en virksomheds-side, hvor du primært får opslag om jura, økonomi og drift. Sproget er lidt mere til den tørre side, og så er det også her, at vi deler jobopslag, når vi søger en ny kollega i sekretariatet.

ABF's LinkedIn-side følges af både andelshavere, bestyrelser og professionelle aktører.

Siden kan følges af alle med interesse indenfor andelsboligsektoren.



Twitter

Den mindste af vores sociale kanaler er ABF's twitter-profil. Her er det politiske i fokus.

Har du holdninger til andelsboligsektoren, kan vi anbefale, at du følger os på kanalen med de korte budskaber.

ABF's twitter-profil kan følges af alle med interesse indenfor andelsboligsektoren, og så er der den lille krølle med twitter, at du kan læse, hvad andre skriver på deres profiler, uden at du skal oprette kontakt/"være venner" med dem.

Har du en god historie fra din forening eller et emne, som du ønsker, at vi skal dække, så skriv til ABF på abf@abf-rep.dk eller ring på 33 86 28 30.

BLIV EN DEL AF ANDELSDAG



29. august afholder tænketanken Demokratisk Erhverv "Andelsdag" over hele landet. ABF er medarrangør, og du kan give en hånd med.

Debatter, quizzet og balloner. Andelsbevægelsen lever og skal være endnu mere synlig. Derfor afholder tænketanken Demokra-

tisk Erhverv "Andelsdag" over hele landet. Det sker for første gang i år i syv forskellige byer i Danmark. Her vil der fx på det lokale

torv eller hovedgade være en lille festplads, hvor de lokale borgere kan blive klogere på andels-ejerformen. Andelsdagen

bliver kendetegnet ved fællesskab, dialog, debat og læring, og ABF er medarrangør.

Andelsboliger for alle

Netop andelsboligforeninger kan bidrage til at sætte andelsbevægelsen på danmarkskortet. Og den del af andelsbevægelsen søger tænketanken Demokratisk Erhverv og ABF andelsshavere til at fortælle om. Det fortæller kommunikationschef i tænketanken, Magnus Skovrind Pedersen.

– Andelsdagen skal mobilisere hele andelsbevægelsen, fra Coop og Forenet Kredit til andelsboligforeningerne rundt om i landet. Vi skal have medlemmerne til at møde hinanden, og vi skal sikre, at de lokale politikere bakker op om os – så man i fremtiden også har en stærk demokratisk økonomi, fortæller han, og bliver suppleret af ABF's udviklingschef Isaac Abella Appelquist:

– Bor du i en andelsboligforening og har lyst til at invitere indenfor eller fortælle om, hvorfor netop du har valgt at bo i andelsbolig, så send en mail til ABF, så skal vi nok sørge for, at du og din andelsboligforening bliver sat i kontakt med ABF's kredsbestyrelse i dit område, som koordi-

2020

nerer hvad der sker lokalt, forklarer han.

Demokrati i øjenhøjde

Tænketanken Demokratisk Erhverv så dagens lys i 2018 og arbejder for andelstanken og demokratisk ejerskab af boliger og virksomheder.

Demokratiske virksomheder skiller sig ud ved at have et bredt og inkluderende ejerskab og demokratiske beslutningsprocesser, baseret på princippet "ét medlem, én stemme".

Et fokus, som i høj grad matcher andelsboligforeninger. Derfor håber Magnus Skovrind Pedersen også, at mange andelshavere vil være med, når det går løs den 29. august:

– Borgmestre, debattører, forbrugere og andelshavere vil sammen sætte andelsbevægelsen i fokus. Det bliver en fest, og vi har brug for dig som andelshaver til at sprede det gode budskab om ejerformen. Kom og fortæl om din andelsboligforening, hvordan I organiserer arbejdet, træffer beslutninger og passer på hinanden i et demokratisk fællesskab, slutter han. ■

Har du lyst til at fortælle om jeres andelsboligforening eller være en del af en af de politiske debatter, så send en mail til abf@abf-rep.dk eller ring på **33 86 28 30**.



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
- Gårdanlæg
- 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



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

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!

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



FÆLLESSPISNING OG OPERASANG MIDT I EN CORONATID: »VI KAN GIVE EN HÅNDRÆKNING TIL DEM, DER HAR DET SVÆRT«



Med arrangementet i A/B Ørnegården ønskede Dan Kreuzfeldt og resten af bestyrelsen både at skabe fællesskab i en svær tid og samtidig hjælpe lokale forretningsdrivende.

Med coronavirus er lokalsamfund og erhvervsliv gået i stå mange steder. Andelsboligforeninger kan hjælpe, og det er A/B Ørnegården i København et kreativt eksempel på.



Der bliver prustet og stønnet noget, efterhånden som klokken nærmer sig 13 en søndag i marts i Københavns Nordvestkvarter. Mange trapper skal forceres med små pakker med varm svamperisotto og drikkevarer, blandt andet øl og vin fra en lokal vinbutik.

Men Lisann Giselsson klager ikke – heller ikke selvom hun skal rigtigt mange gange op ad trapperne med mad. Hun tager blot en pakke fra sin ladcyc-

kel, tager trapperne og sætter pakken på måtten foran en lejlighed, hvorefter hun banker på døren og skynder sig ned ad trappen igen og gør klar til at levere endnu en madpakke.

For Lisann er det nemlig tiltrængt arbejde i en ellers hård coronatid, der har ramt hendes lille café og cateringvirksomhed rigtigt hårdt. Hun er i stedet blot glad, for hun er i færd med at levere en ordre på 73 portioner risotto til A/B Ørnegården, der denne søndag

eftermiddag afholder fællesspisning på andelshavernes altaner.

Dermed kan folk være sammen uden at være sammen, og forretningsdrivende som Lisann får en mulighed for at tjene en tiltrængt skilling i den hårde tid.

– En ordre som den her betyder, at jeg kan holde røven i vandskorpen. Jeg får en mulighed for at komme helskindet igennem coronakrisen, siger Lisann Giselsson, som driver den lille café og cateringvirksomhed Mors Madpakke

lige rundt om hjørnet fra andelsboligforeningen.

Arier og fællessang

Da klokken er blevet 13, og alle kasserne med mad er delt ud, begynder en pianist at spille på klaver i andelsboligforeningens gård. Her er sat flag frem, og folk har sat sig ud på deres altaner og er klar til at spise den odelte risotto sammen med drikkevarerne, der stammer fra et lokalt bryggeri og en lokal vinhandel. Og fra gården lyder smukke stemmer fra to operasangere, der sammen med pianisten har taget opstilling hernede, og som andelsboligforeningen har hyret til at synge for andelshaverne, mens de spiser.

Det er blandt andet arier fra Puccinis opera La Bohème og sange fra Carl Nielsens Min Fynske Barndom, der strømmer ud til andelshaverne på altanerne og i gården - enkelte andelshavere har nemlig ikke altaner eller vinduer, som vender ud mod gården, og de har fået lov til at spise i gården med god afstand imellem sig.

Det hele bliver afløst af flere fællessange, som de to sangere og deres pianist synger for til. Og det gør de med stor glæde og med stort engagement, for denne eftermiddag har de fået en kærligkommen lejlighed til at optræde i en tid, hvor der ellers er meget langt mellem spillejobs for kulturbranchen.

- Musik er jo en skøn måde at samle folk på, og give dem noget at være sammen om, selvom de ikke sidder i samme



Kammerklubben over normalt lige overfor A/B Ørnegården, og derfor var det oplagt, at det var dem, der underholdt med både fællessang og operaarier.

rum. Og for os betyder det rigtig meget, at vi her er blevet hyret til at synge, for der er ikke ret mange jobs at få lige nu, hvor landet er i corona-lockdown, siger Jacob Skov Andersen, der er operasanger og studerende på Operaakademiet ved Det Kongelige Teater, og som til daglig øver i Kammerklubben lige på den anden side af gaden fra A/B Ørnegården.

Andelsboligforening har stor økonomisk volumen

Selvom de enkelte andelshavere kan gøre en forskel ved blandt andet at købe

lokal mad fra de mange caféer og restauranter, der tilbyder takeaway, har en andelsboligforening med 101 lejligheder en helt anden volumen at gøre godt med, fortæller Dan Kreutzfeldt, som er formand for A/B Ørnegården:

- Det er vigtigt for os at kunne støtte de lokale kræfter og give en håndsrækning til dem, der har det svært for tiden. Arrangementet er også med til at bekæmpe ensomhed i en tid, hvor det kan være svært at se andre. Vi har heldigvis en god økonomi i foreningen, der gør, at vi kan lave den her slags arrangementer, uden at andelshaverne selv skal have penge op af lommen. Så har vi pludselig noget, vi kan give til hinanden og til lokalsamfundet, fortæller formanden, der har oplevet en overvældende opbakning til arrangementet.

Således har 72 af foreningens andelshavere bestilt den mad, som Dan Kreutzfeldt også selv pustende hjælper med at få op ad trapperne. Og selvom indsatsen kræver kræfter, er diskussionen allerede i gang om, hvornår A/B Ørnegården skal gentage succesen til glæde for både andelshavere, erhvervsdrivende og det lokale kulturliv. ■



Der var fællesskab på behørig afstand i gården i A/B Ørnegården i Københavns Nordvestkvarter.

Se video fra arrangementet på ABF's Facebookside (24. marts)

abf nyt

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:

- Jyllandsposten, 19. februar – Andelsboligdirektør: Banker skaber stor usikkerhed om andelsboliger
- Information, 5. februar – Andelsboligforeningernes direktør: For tidligt at tale om værditab for andelsboliger
- DR - P4, 31. januar – Boligaftale gavner andelsbevægelsen

Hørings svar om politisk aftale

ABF har afgivet høringssvar i forbindelse med udmøntningen af den politiske aftale om initiativer mod kortsigtede spekulation i private udlejningsboliger.

Lovforslaget indeholder en række initiativer, som skal skærme andelsboligsektoren i den videre proces, og derfor har ABF været en af høringsparterne.

Lovforslaget er opdelt i tre delforslag og hørings svaret kan du læse på ABF's hjemmeside, ligesom du under nyheder kan læse mere om aftalen.

Hvis lovforslaget som forventet bliver vedtaget, er det planen at aftalen træder i kraft fra 1. juli 2020.

ABF vil løbende orientere om den videre proces på vores hjemmeside.

► **Læs høringssvar på:**

WWW.ABF-REP.DK > OM ABF > POLITIK > HØRINGSSVAR

Husk at give besked

For at medlemsforeninger kan få nyheder om fx ændret lovgivning, er det vigtigt, at ABF har jeres e-mail.

Foråret står i generalforsamlingens tegn i mange foreninger, og det kan betyde nye ansigter i bestyrelserne.

ABF anbefaler, at foreningen har en foreningsmail, som alle bestyrelsesmedlemmer har adgang til. 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.

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

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

ABF-forsikringer

ABF har i en årrække tilbudt bestyrelsesansvars- og besvigelssforsikring til medlemmerne. Forsikringerne beskytter andelshavere, som sidder i foreningens bestyrelse, mod at skulle dække eventuelle tab personligt.

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

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

► **Læs mere om priser, dækning og betingelser på:**

WWW.ABF-REP.DK > MEDLEMSKAB > FORSIKRINGER GENNEM ABF

ABF's corona-vejledning

På ABF's hjemmeside har vi samlet de vigtigste informationer med gode råd om andelsboligforeningernes drift og generalforsamlinger i forhold til coronavirus/COVID-19.

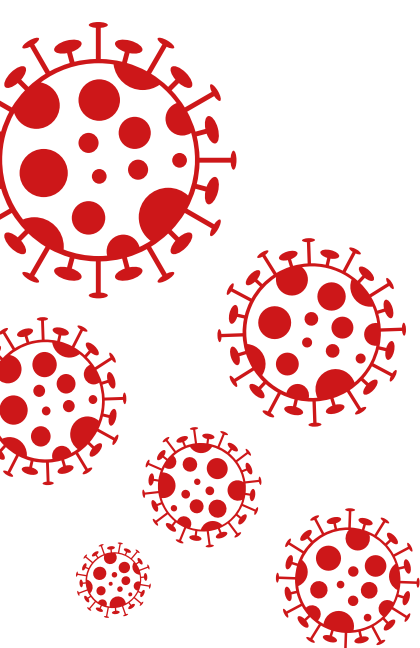
Her kan du også læse mere om fx afholdelse af bestyrelsesmøder, generalforsamlinger og få råd om hvordan din forening kan håndtere erhverv.

Det er også på ABF's hjemmeside, at du kan følge med i afvikling og ikke mindst aflysning af vores kurser og arrangementer.

ABF anbefaler, at andelsboligforeninger følger myndighedernes vejledning og løbende holder øje med sundhedsstyrelsens hjemmeside www.sst.dk/coronavirus.

► **Læs mere på:**

WWW.ABF-REP.DK



Facebook-hits

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

Tre populære opdateringer har været:

- Video fra A/B Ørnegården (24. marts)
- ABF og coronavirus/COVID-19 (12. marts)
- Den boligpolitiske aftale (31. januar)

▶ **Følg ABF på:** 
[FACEBOOK.COM/ABF.REP.DK](https://facebook.com/abf.rep.dk)



ANNONCER



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.

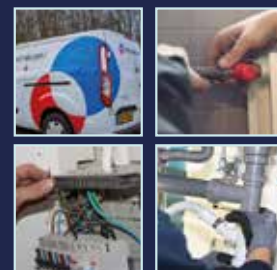
Hos Poul Sejr Nielsen arbejder vi altid ud fra at give den **bedste kundeoplevelse**. Vores montører sætter stor ære i at yde den bedst mulige service – både i de løsninger, der leveres, men også i **dialogen** montør og kunde imellem.

Læs mere på PSN.DK

Klintevej Vænge 7 · 3460 Birkerød · PSN.DK · TLF. 45 81 55 77

KOMPETENCER

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



DU SKAL HOLDE DIT HUSTAG RENT FORDI:

- Det forlænger levetiden på dit tag!
- Det holder taget tørt, og rent for alger og mos!
- Det forskønner din bolig!
- Det øger værdien af din bolig!



Dansk Tag Bearbejdning A/S
tag isolering facade

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

VEDLIGEHOEDELSPLAN

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

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



VOPA
ejendomsadministration

Nordea



Udnyt de lave renter til at realisere drømmene i jeres andelsboligforening

Ring til os og få overblik over jeres muligheder

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

Nordea Danmark, Filial af Nordea Bank Abp, Finland



FORNY EJENDOMMENS FALDSTAMMER UDEN NEDBRYDNING

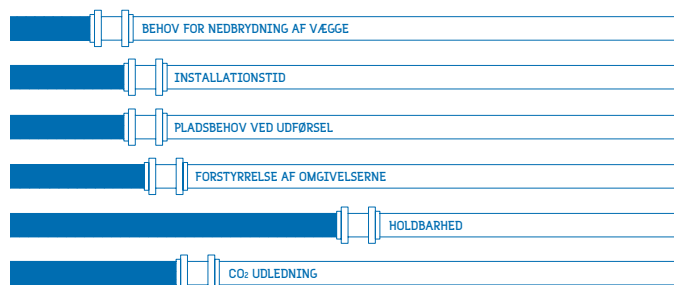
Utætte faldstammer kan medføre alvorlige skader på bygninger og gener for beboerne. Med vores strømpeforing sikres en ukompliceret og hurtig renovering af faldstammer og kloakrør. Renoveringsarbejdet gennemføres uden nedbrydning eller opgravning, hvilket giver besparelser på budgettet og betyder minimale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

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

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

STRØMPEFORING

TRADITIONEL UDSKIFTNING



www.aarsleffpipe.dk/tydelser/faldstammer



Ejendomsadministration og advokat i ét
“Ordentlig rådgivning fra starten”

Kontakt Nicholas Wantzin på 4069 2970 - wzn.dk

WANTZIN
EJENDOMSADVOKATER

**DET 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



Algebehandling

Efteråret og vinterens våde vejr har givet vores boliger masser af lyse grønne alger. Få det fjernet med en algebehandling inden mos, lav og flisepest også kommer.

**BLIV KLARTIL
FORÅRET**

Vådefacader

Murværket er mange steder sejlene vådt. Det giver mange følgeskader såsom ødelagte fuger og isolering, afskalninger og udtrækninger. Undgå dyre reparationer ved at give de udsatte facader en gang imprægnering.

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

Ring for rådgivning, samarbejde og tilbud.

EGELUND RENS
www.egelundrens.dk

Tlf: 31315475
info@egelundrens.dk

T		GRØN- LÆN- DERE	LOV- ORD	MØNT		SJUSK	BE- HOLDER	JAG
BLADE								
UNA- TUR- LIGE			4					
				FISK				
				FUGLEN				
			GERERE					
BUS- SEN			BLOM- STEN			IRLAND		
							8	
TER	MADER				MADEN			5
SKØD I VEJRET						7	FEMTE	
URAN								
		PUS					PIGE	
				TAL				
				3				
EGYP- TEN								
VENTE	SLYNG- PLANTE				2		TRÆ	
	Ω						ENERGI- ENHED	
								DEBET
DEN	1			LØB				
INKLU- DERE			6					

VINDERNE FRA SIDSTE NUMMER:

Anita Castberg Unger, 2500 Valby
Liselotte Poulsen, 5300 Kerteminde
Kaj Benkjær, 6000 Kolding

LØSNINGSORD I JANUAR-NUMMERET VAR "GOD LEDELSE".
INDSEND DETTE NUMMERS LØSNINGSORD SENEST 1. AUGUST 2020
OG VÆR MED I KONKURRENCEN OM LÆKKER CHOKOLADE.

LØSNING: _____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

POSTNR. OG BY: _____

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

TOUR DE CHAMBRE KRÆVER IKKE ET FÆLLESHUS

Én gang om året tager beboerne i A/B Garvergården på Østerbro i København på tour de chambre rundt til foreningens lejligheder. Det giver beboerne et helt særligt sammenhold, når de oplever, hvordan hinanden bor.



14 forskellige lejligheder var på ruten, da A/B Garvergården holdt tour de chambre. Hvert sted var der en drink og lidt at spise, og efter tyve minutter, var det videre til næste sted.



Det er liv i gården hos A/B Garvergården på Østerbro, hvor omkring tyve beboere står samlet. Klokken er

13.30 en lørdag i februar, og snakken går livligt. Det er tydeligt, at mange af dem kender hinanden godt. Der bliver grinet og sagt indforståetheder.

Om et øjeblik lyder hornet, som andelshaver Ditte Hector Degner holder i hånden. Men først byder hun velkommen til de fremmødte, som hun skal tilbringe de næste mange timer sammen med. Planen er nemlig, at de i løbet af denne lørdag skal forbi 14 forskellige lejligheder, hvor der bliver serveret lidt at spise og drikke hvert sted, inden båthornet lyder efter tyve minutter - og så er det videre til næste lejlighed.

– Vi holder tour de chambre i dag, forklarer Ditte Hector Degner tidlig på dagen, da ABFnyt tager en snak med hende om konceptet.

Hun er initiativtager til arrangementet, som hun fik ideen til, da hun og kæresten flyttede ind i foreningen for tre år siden.

– Det her med tour de chambre er jo egentlig sådan en kollegietradition. Men da vi flyttede ind, var der mange, der spurgte, om ikke de måtte komme op og se, hvordan vi boede. Så tænkte vi: Hvorfor besøger vi ikke bare



Der var solskin i gården, da Ditte Hector Degner truttede i hornet og satte A/B Garvergårdens tour de chambre i gang.

allesammen hinanden? Så kunne alle få stillet deres nysgerrighed, fortæller hun.

Får kendskab til hinanden

Da hornet i Ditte Hector Degners hånd lyder i gården, er første stop en lejlighed på første sal i opgangen lige

ved siden af. Med det samme sætter flokken sig i bevægelse for at gå op ad trappen og ind i lejligheden.

Straks efter lyder der musik fra lejlighedens grammatofon, mens champagnepropperne springer og boblende vin bliver hældt op. Og så går snakken lystigt her hos Kirsten Ringgaard, der beboer dette første stop på turen:

– Jeg får rigtigt meget ud af at være med til vores tour de chambre. Jeg får et kendskab til de mennesker, der bor her, det er rigtigt gavnligt fx til sommer, når folk bruger gården. Det giver et bedre sammenhold, fortæller hun.

Alle kan deltage - også uden at lægge lejlighed til

Dagens tour de chambre på Østerbro er tredje år i træk, at beboerne i A/B Garvergården besøger hinanden på denne måde. I år er der fjorten lejligheder med ud foreningens 70. Og det er et passende antal, mener Ditte Hector Degner:

– Sidste år var vi tyve lejligheder



Ved at besøge hinandens lejligheder fik andelshaverne i A/B Garvergården et indtryk af, hvor forskelligt de bor - og samtidig bygget masser af fællesskab.





Lejlighederne i A/B Garvergården er vidt forskellige - både i rumplan og indretning - og ved at besøge 14 forskellige lejligheder på én dag oplever andelshaverne, hvor forskelligt de bor.

med, det blev lidt presset. Så havde vi kun et kvarter hvert sted. I år er det mere passende.

Hun understreger dog også, at man sagtens kan deltage uden at skulle have folk forbi sin lejlighed.

– Det er ikke sådan, at man skal ekskluderes fra at deltage, hvis man af en eller anden grund ikke har lyst til at invitere folk indenfor, forklarer

Ditte Hector Degner.

En ide til foreninger uden fælleslokaler

Hos A/B Garvergården har man mange sociale arrangementer - blandt andet julefrokoster og sommerfester, ligesom der er fællesspisninger ind i mellem. Men hvor de fleste af arrangementerne orienterer sig omkring foreningens fælleshus, behøver tour de chambre netop ikke et

sådan sted for at fungere.

Og dermed kan en tour de chambre også være en ide til andre andelsboligforeninger, der ikke har et fællesrum til rådighed:

– Det er et godt alternativ til at holde en traditionel fest sammen, hvis man er åben overfor ideen. Så kan det virkelig være fantastisk og sjovt, siger Ditte Hector Degner, inden hun dytter i sit horn, og deltagerne strømmer ud af Kirsten Ringgaards lejlighed.

Så skynder de sig ned ad trappen, over gården og op til næste lejlighed i rækken, hvor endnu en omgang tyve-minutters intens hygge venter. ■

Info: Tour de chambre-arrangementet blev gennemført, inden corona-forbuddene trådte i kraft.



Hvad, der skal på bordet i den enkelte lejlighed, er helt op til den enkelte andelshaver. Intet er for småt eller for stort. Det vigtigste er det sociale samvær og at vise, hvordan man bor.

Tour de chambre

Tour de chambre er mest kendt fra kollegieverdenen, hvor de studerende på skift besøger hinanden på værelserne, drikker en eller flere genstande (læs: ofte med alkohol) og går videre til det næste værelse. Konceptet kan udvikles med både temaer, mad og underholdning.

I Danmark
forekommer der
mere end 1.400
lejlighedsbrände
om året.*



* Kilde: NordicFireStatistics.org.
Tallene vedrører 2017.

DALOC
Sikre døre.

Hvordan er det lige med...

afgiftspantebreve?



Anne Kristensen
JURIDISK CHEF

Karina Egholm
ØKONOMISK RÅDGIVER

Maleha Qureshi Ansari
JURIST

Jacob Vilhelmsen
JURIST

Pernille Vig Arvad
JURIST

Reglerne for pant er ændret, så et tinglyst pantebrev ikke længere skal aflyses eller overtages af køber, men bliver i stedet omdannet til et afgiftspantebrev, når en andelsbolig bliver solgt.

Hvordan er reglerne ændret?

Efter 1. juli 2019 er proceduren ændret, så sælgers bank skal omdanne pantebrev og ejerpantebrev til et afgiftspantebrev, når banken har fået indfriet restgælden. I praksis skal banken sørge for det hurtigst muligt og senest fem dage efter, at banken har modtaget pengene. Tidligere blev tinglyst pant ofte glemt og blev dermed ved med at være registreret i en tidligere andelshavers navn, selvom andelshaveren havde solgt boligen for længst. De nye regler bør betyde, at der er langt færre tilfælde, hvor det sker.

Hvad er et afgiftspantebrev?

Et afgiftspantebrev er ikke et rigtigt pantebrev, men en måde at gemme tinglysningsafgift på, så den allerede betalte afgift kan genbruges ved ny lånoptagelse. Når en andel belånes, betales dels en fast tinglysningsafgift og dels en variabel tinglysningsafgift på 1,45% af lånet. Det beløb, der er betalt i variabel tinglysningsafgift, kan genbruges senere ved ny lånoptagelse. Andelshaveren har denne mulighed, uanset om det er en tidligere andelshaver, der har betalt tinglysningsafgiften, så længe det er tinglyst i form af et afgiftspantebrev. Afgiftspantebrevet er særligt registreret i andelsboligbogen, så det fremgår, at der er tale om et pantebrev, der kun er tinglyst af afgiftsmæssige årsager.

Hvilke opgaver har bestyrelsen?

Bestyrelsen skal stadig kontakte sælgers bank og eventuelle andre kreditorer, der har tinglyst pant i andelsboligbogen, for at få oplyst restgælden på overtagelsesdagen. Samtidig skal bestyrelsen bede banken bekræfte, at pant bliver omdannet til afgiftspantebrev, hvor dette er muligt, når banken har fået pengene i forbindelse med afregning af overdragelsessummen.

Hvilke opgaver har køber og sælger?

Køber behøver ikke at foretage sig noget, men hvis køber skal låne penge, skal købers bank sørge for at bruge afgiftspantebrevet, så køber sparer de penge. Sælger skal heller ikke selv foretage sig noget, men sælgers bank skal sørge for omdannelsen til afgiftspantebrev, som beskrevet ovenfor. ■



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.



El-ladestandere

El-biler er populære. Derfor er der kommet en bekendtgørelse, som omhandler adgang til opladning af elbiler.

Andelsboligforeninger med mere end 10 parkeringspladser, der foretager en ombygning/renovering af parkeringspladsen og de tilhørende el-installationer, skal forberede alle ombyggede parkeringspladser til ladestandere til opladning af el-biler.

Du kan læse mere i Bekendtgørelse nr. 181 fra den 5.marts 2020, om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger.

På ABF's Andelsbolig i Viborg, som pt. er udsat på grund af coronavirus/COVID-19, kan deltagerne også høre mere om el-ladestandere i andelsboligforeninger, så hold øje med ABF's hjemmeside med ny dato.

Nye timesatser for eget arbejde

Når værdien af andelsboligens forbedringer skal opgøres, kan du som andelshaver medregne det arbejde, som du selv har udført.

ABF fastsætter timesatser for værdien af eget arbejde og regulerer dem på baggrund af Danmarks Statistiks byggeomkostningsindeks for boliger.

I 2020 udgør den vejledende timesats for eget arbejde:

- **189 kr./time i København**
- **167 kr./time for resten af landet.**



Læs mere på:

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

Fjernaflæste elmålere

Som led i den grønne omstilling, har Folketinget vedtaget, at alle hustande skal have installeret fjernaflæste elmålere med timeregistrering senest den 31. december 2020.

Andelshavere vil blive kontaktet af deres elselskab og du skal kun sørge for, at montøren har fri adgang til at kunne montere den nye måler, som er gratis.

ABF anbefaler, at du tager et billede af tælleren på den gamle måler, før den bliver udskiftet, så du har dokumentation for afregningstallene.

Har du som andelshaver eller har foreningen spørgsmål til ordningen og især til installeringen af de nye elmålere, skal du/I kontakte elselskabet.



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

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

Vi valuarvurderer over 400 Andelsboligforeninger årligt

Skal vi også vurdere din?

- 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

Valuarvurdering af andelsboligforeninger



Overvejer I ny valuar eller et skifte fra den offentlige vurdering?

Vi udarbejder et gratis vurderingsskøn af jeres andelsforening.

Vil I vide, hvordan nye investeringer i foreningen påvirker værdiansættelsen?

Realisering af andelsforeningens værdi i opløsning? Vi kender processen og køberne.

danbolig Erhverv København

Ejendomsmægler og Diplomvaluar, MDE

Tlf. 7788 2020 · erhverv.kbh@danbolig.dk · danboligerhverv.dk

danbolig
ERHVERV