

abf

NYT

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE

TILLÆG
AKTIVITETS
KATALOG

TEMA

Udvalg - en del af fællesskabet

FOKUS

Nøgletal for andelshavere

ANDESLIV

Mød "Årets andels-
boligforening 2018"

Fællesskaber hitter

Seniorbofællesskaber er et af tidens mest aktuelle boligpolitiske emner. Således oplever ABF en stigende interesse for, hvordan vi kan bidrage med viden og værktøjer til at fremme etableringen af sådanne. Og interessen kommer både fra staten, men også i høj grad fra landets kommuner.

Andelsboligformen egner sig godt til bofællesskaber, og derfor vil ABF også rigtig gerne være sparringspartner for både det offentlige og for dem, som vil etablere sig som andelsbolig, for der er mange ting, der skal tages højde for, hvis man vil starte et bofællesskab helt fra bunden.

Vi vil dog også gerne hjælpe udviklere med at etablere mere "nøglefærdige" løsninger, som også efterlyses blandt de danske seniorer. Her får kommende andels-havere mindre indflydelse på, hvordan stedet kommer til at se ud, men det er stadig vigtigt for ABF, at det bliver en sund og velfungerende forening.

Det er ikke nødvendigvis uproblematisk at etablere rene seniorbofællesskaber. Hvis vi etablerer et fællesskab, når alle eksempelvis er 60 år, bliver alle også 90 år samtidig, og så kan det blive svært at lokke nye unge 60-årige til. Derfor er det

”

Det forpligtende fællesskab som en andelsboligforening er, kan rumme og drage fordel af, at flere generationer bor sammen.

også vigtigt, at vi belyser de ulemper, der måtte være – både over for kommunerne og de grupper af interesserede, der ønsker at etablere bofællesskaber.

For når alt kommer til alt, så tror jeg på, at det forpligtende fællesskab, som en andelsboligforening er, kan rumme og drage fordel af, at flere generationer bor sammen. I dette nummer kan du i temaet læse mere om, hvordan fællesskabet kan få os til at løfte i flok på tværs af generationer.

Seniorbofællesskaber kommer nok til at fylde en del i ABF det næste års tid, og jeg vil opfordre dig til at kontakte sekretariatet eller din lokale ABF-kredsrepræsentant, hvis du hører om kommuner eller en gruppe af interesserede, der gerne vil starte et seniorbofællesskab – for ABF vil gerne hjælpe dem godt på vej. ■

LÆS TEMA SIDE 18



Hans Erik Lund

LANDSFORMAND

abf

Din andel - vores kompetencer



MEDLEMSBLAD FOR ANDELSBOLIGFORENINGERNES FÆLLESREPRÆSENTATION

NR. 1, JANUAR 2019
UDGIVET AF ABFNYT APS

FORSIDEN: A/B BLÅHØJEN,
AARHUS.

FOTO: JESPER VOLGAARD

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
MEDLEMSBLAD I JANUAR 2019

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

OPLAG 99.300
MEDLEM AF DANSKE MEDIER



5041-0004
TRYKSAG



18

UDVALGSARBEJDE – EN DEL AF FÆLLESSKABET

FÆLLESSKABET FÅR OS TIL AT LØFTE I FLOK / BOFÆLLESSKAB FIKSER
ALTING SELV / ANDELSHAVERE GØR BAGGÅRDEN GRØN

Tema

Indhold

- 4 NØGLETAL SKAL HJÆLPE ANDELSHAVERE
- 9 ABF'S AKTIVITETSKATALOG, FORÅR 2019
- 18 FÆLLESSKABET FÅR OS TIL AT LØFTE I FLOK
- 20 BOFÆLLESSKAB FIKSER ALTING SELV
- 22 ANDELSHAVERE GØR BAGGÅRDEN GRØN
- 26 FREMTIDENS ABF
- 28 KUNSTEN AT BEVARE DET GODE NABOSKAB
- 30 ABFNYT NOTITSER
- 32 KRYDS OG TVÆRS
- 35 "ÅRETS ANDELSBOLIGFORENING 2018"
- 37 LOVE OG REGLER
- 39 SPØRG EKSPERTEN

9

Aktiviteter
AKTIVITETSKATALOG
FORÅR 2019



35

Andelsliv
"ÅRETS ANDELSBOLIGFORENING 2018"

4

Fokus
NØGLETAL FOR ANDELSHAVERE



NØGLETAL SKAL HJÆLPE ANDELSHAVERE

Bestyrelser skal fremlægge de vigtigste nøgletal på generalforsamlingen. Det handler om gennemsigtighed om foreningens økonomi. Nyt skema er udviklet til opgaven.



Søren Bach og Inger Henriksen fra A/B Kragelunden er ikke helt enige om effekten af Erhvervsstyrelsens skema.

Det er vigtigt, at andelshavere har mulighed for at forstå de økonomiske nøgletal, som fremgår af foreningens årsrapport. Derfor trådte nye regler i kraft 1. juli 2018, som præciserer, hvilke nøgletal landets bestyrelser skal fremlægge, når den årlige generalforsamling løber af stablen. Derfor har Erhvervsstyrelsen udarbejdet et skema, som foreninger skal bruge på generalforsamlingen.

Får tallene fra revisor

En af de foreninger, som er opmærksom på de nye regler, er A/B Kragelunden i Børkop. Den lille østjyske forening i Børkop ved Vejle tæller 11 andelshusstande og med en gennemsnitsalder i den høje ende.

Inger Henriksen er kasserer i foreningen. Hun har set det nye skema fra Erhvervsstyrelsen og har taget godt imod det:

– Det er helt fantastisk det her, for nu bliver det meget mere enkelt at få et samlet overblik. Jeg får jo bare nøgletallene fra vores revisor, og så er det min opgave at udfylde skemaet og få det vedhæftet vores årsrapport. Jeg tænker også, at det må være en fordel for nye købere, siger hun.

I Ingers forening bor andelshaver Søren Bach. Han er 68 år og har boet i foreningen i fire år. Den elektrikeruddannede andelshaver har gennemgået skemaet fra Erhvervsstyrelsen, og han er i modsætning til Inger Henriksen tvivlende overfor effekten af det nye skema:

– Tallene får vi jo gennemgået

på generalforsamlingen, så jeg synes, at det er lidt overflødig med det skema. Der er også ord, som jeg ikke forstår, fx valuarvurdering, balancedagen, B1 + B2 og teknisk andelsværdi, siger han.

En balancegang

ABF arbejder for, at administrationen af andelsboligforeninger skal være så nem og smidig som muligt og ser de nye regler om at fremlægge nøgletal på generalforsamlingen, som en lidt unødvendig byrde. Det fortæller ABF's direktør Jan Hansen:

– Tallene fremgår jo allerede af årsrapporten i langt de fleste foreninger, så jeg er da ærgerlig over, at bestyrelsen skal have den her dobbeltopgave. Omvendt er det også vigtigt, at alle andelshavere forstår foreningens økonomi, og det kan det nye skema måske hjælpe med til, siger Jan Hansen.

Det nye skema er en del af lovpakken om en mere robust andelsboligsektor. Generelt er ABF godt tilfreds med den opstramning, som lovpakken er et udtryk for, men er også åbne for, at der kan ske justeringer hen ad vejen:

– Nu løber vi det nye skema i gang, og så vil vi selvfølgelig evaluere effekten og de tilbagemeldinger, vi får fra medlemmerne sammen med Erhvervsstyrelsen, slutter Jan Hansen. ■

DEFINITIONER:

Valuarvurdering:

En valuarvurdering er den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen foretages af en valuar som har uddannelsen Diplom i Vurdering. En valuarvurdering er gældende i et år.

Balancedagen:

Den sidste dag i regnskabsåret.

B1+B2:

B1 Refererer til antal andelsboliger og det samlede BBR areal i m², og B2 refererer til antal erhvervsandele og det samlede BBR areal i m². Begge tal fremgår af Erhvervsstyrelsens "Nøgleanalysnings-skema for andelsboligforeningen", heraf referencen B1 og B2.

Teknisk andelsværdi:

Den tekniske andelsværdi lægger indskuddet på andelsboligen sammen med andelens part af foreningens samlede gæld og blev indført i 2012 af Dansk Ejendomsmæglerforening for bedre at kunne sammenligne prisen på en ejerbolig med en andelsbolig. Den tekniske andelsværdi tager dog ikke højde for lånetyper eller for hæftelsesregler.

NYE REGLER:

1. juli 2018 trådte nye regler på andelsboligområdet i kraft, som blandt andet pålægger bestyrelsen at fremlægge følgende nøgleanalysninger på generalforsamlingen:

- Ejendommens vurderingsprincip
- Ejendommens værdi
- Generalforsamlingsbestemte reserver
- Boligafgift
- Teknisk andelsværdi
- Har foreningen en vedligeholdelsesplan?
- Evt. friværdi.

► **Download skemaet på:** 

ERHVERVSSTYRELSEN.DK *

Dokumentet "Centrale økonomiske nøgleanalysninger til brug for generalforsamlingen", skrivbar pdf-fil.

ANDELSFORENING KÆMPEDE MOD MASSIV FUGT I KÆLDEREN – NU ER VÆGGENE FULDSTÆNDIG KNASTØRRE

EFTER EN LANG KAMP MOD FUGT I KÆLDEREN VALGTE EN ANDELSFORENING PÅ ØSTERBRO AT TESTE DRYTECHS SYSTEM I DEN DEL AF DERES KÆLDER, DER VAR HÅRDEST RAMT. TO ÅR EFTER VAR DER SÅ GODE RESULTATER, AT DE FIK INSTALLERET SYSTEMET I RESTEN AF KÆLDEREN. NU – SEKS ÅR SENERE – ER FUGTEN I KÆLDEREN FALDET 66 PROCENT I GENNEMSNIT.

Beboerne i andelsforeningen AB Holsteinsgade 30/Lipkesgade 30 på Østerbro i København kæmpede i mange år med fugtproblemer. I nogle kælderrum drev der bogstaveligt talt vand ned af væggene, og i stuelejlighederne mærkede de tydeligt fugten.

”Vi var alle sammen bange for at stille ting ned i vores kælderrum. Dengang vidste alle, at alt, der blev stillet ned i kælderen, ville ende i storskrald efter en måned – så slemt var fugtniveauet der-nede. Derudover var vores varmeregning tårnhøj, fordi fugtproblemet også ramte lejlighederne i stueetagen,” fortæller Ulrik Burkal, der er medlem af bestyrelsen i andelsforeningen.

Bygningen på hjørnet af Holsteinsgade og Lipkesgade blev bygget helt tilbage i 1885, og bygningens alder samt det faktum, at den ligger på et vådt eng-område, gjorde desværre, at fugten havde godt tag om bygningen. Andelsforeningen undersøgte mange forskellige muligheder for at komme af med fugten, og de endte også med at få hjælp fra en murer, der pudsede de fugtramte vægge op med en stærk belægning, der skulle holde fugten inde i muren.

”Vi vidste godt, at det ikke ville fikse vores problem. Fugten var jo stadig derinde, og selvom det i en periode gjorde kælderen tør, var det kun et spørgsmål om tid, før vi igen ville stå med tydelig fugt på væggene,” fortæller Ulrik Burkal.

En løsning, hvor der var intet at tabe

Men for lidt over seks år siden stødte han pludselig på en reklame for et anderledes system til kampen mod fugtige kældre.

”Vi havde set på muligheden for at få gravet omfangsdrænen, men det var alt for dyrt. Vi ville



ikke vælge en løsning, der kunne være skyld i, at nogle ikke havde råd til at bo her længere. Så faldt jeg over en reklame for Drytechs metode. Jeg tænkte med det samme, at det måtte vi prøve,” fortæller Ulrik Burkal.

Ingen i foreningen havde på daværende tidspunkt hørt om Drytechs løsning før, og flere var skeptiske over for idéen. Alligevel gik de med til at få besøg af en konsulent fra Drytech for at vurdere kælderen. Og efter en generalforsamling, hvor Drytech kom forbi og svarede på andelsforeningens spørgsmål, valgte foreningen at teste løsningen i én af deres kældre – en kælder på omkring 100 m².

”Det var især to ting, der gjorde, at vi endte med at afprøve det. Prisen var til at betale, og samtidig gav Drytech os en garanti om, at hvis det ikke virkede, så kunne vi få pengene tilbage – så der var jo intet at tabe,” forklarer Ulrik Burkal og understreger, at han aldrig selv var i tvivl om løsningen.

Et resultat over alt forventning

Kun to år efter installationen i den ene kælder valgte andelsforeningen i 2014 at installere Drytechs system i de resterende kældre svarende til et areal på 400 m² i alt. Testen i den ene kælder var gået over alt forventning.

”Alle var faktisk overraskede over, hvor godt det virkede. Før installationen fik stuelejlighederne næsten altid en ekstra varmeregning på oppe omkring 6000 kroner, fordi fugtproblemet var så stort. Men efter installationen fik lejlighederne over testkælderen lige pludselig penge tilbage i varme. Og den markante nedsættelse i deres varmeregning afspejlede sig også på hele bygningens varmeregning, så vi alle sammen endte med at spare penge på varme. Da den effekt blev tydelig, var al tvivl fejlet af banen,” fortæller Ulrik Burkal.

Foreningen fik derefter uden tøven installeret Drytechs system i resten af kælderen – og resultaterne taler for sig selv: Fugten i kælderen er i gennemsnit faldet 66 procent.

”Inden vi fik installeret Drytechs løsning, var fugtniveauet i nogle dele af vores kælder oppe på hele 30 procent. Nu er vi nede mellem 5 og 7 procents fugt alle steder. Så for at sige det med et godt gammelt udtryk: Det har virkelig sparket røv,” siger Ulrik Burkal.

Udover gevinsten ved en mindre varmeregning har installationen af Drytechs system betydet, at Ulrik Burkal og resten af Holsteinsgade 30/



Lipkesgade 30 nu kan bruge deres kælder uden nogen som helst frygt for, at opbevaring i kælderen ødelægger deres ting. Væggene er med Ulrik Burkals egne ord blevet ”fuldstændig knastørre.”

HVORDAN FUNGERER DRYMAT SYSTEM?

Drymat System fjerner fugt ved hjælp af elektroosmose. Kort forklaret går det ud på, at der installeres en strømførende ledning, nogle elektroder og en lille boks i den fugtramte kælder. Boksen sender elektroniske impulser ind i det fugtige murværk, så vandet i væggene bliver positivt ladet. Dette vand bliver trukket væk fra muren ved hjælp af et negativt ladet spyd, der er placeret i jorden omkring ejendommen. Systemet fjerner fugten fra muren, og samtidig forhindrer det, at ny fugt finder vej til murværket.

Læs mere på www.drytech.dk



SPAR TID!
En OBH andelsvurdering
inkluderer EL og VVS
- med kun ét besøg

Vi er ikke udførende, og vi er 100% uvildige.

Undgå ubehagelige overraskelser med en OBH vedligeholdelsesplan

Der er god økonomi i at lave en plan for drift og vedligeholdelse frem for at vedligeholde efterhånden som problemer og fejl opstår - dermed undgås følgeskader på andre bygningsdele, ejendommens værdi bevares og vedligeholdelsesomkostningerne vil være lavere.

Vi har et stort erfaringsgrundlag som en af Danmarks største udbydere af energimærker og vedligeholdelsesplaner. En OBH Vedligeholdelsesplan inkluderer også el og VVS.

OBH-GRUPPEN
RÅDGIVENDE INGENIØRER



Ring i dag:
76 78 47 31
- og få et
uforpligtende
tilbud

Kontakt:



Produktchef
Morgan Nilsson
Tel. +45 4051 1073
mon@obh-gruppen.dk



Projektansvarlig
Bo Wiedemann
Tel. 6131 2215
bwi@obh-gruppen.dk

Wantzin Ejendomsadvokater

Wantzin Ejendomsadvokater er et moderne advokatkontor. Vi er eksperter inden for boligområdet og yder højkvalificeret rådgivning og ejendomsadministration.

For os er det vigtigt at møde dig som kunde netop der, hvor du står, og vores rådgivning er derfor altid tilpasset dit specifikke behov.

Som kunde hos os, kan du altid føle dig i trygge hænder.

Vi kan bl.a. hjælpe med følgende:

- Ejendomsadministration
- Vedtægtsændringer
- Generalforsamlinger
- Byggesagsadministration
- Økonomisk og juridisk rådgivning
- Retssagsbehandling

WANTZIN
EJENDOMSADVOKATER



Ejendomsadministration og advokat i ét

STOP KALKEN - GARANTERET VIRKNING

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

Aflastning af miljø
ved brug af mindre
energi og ingen kemi

Stopper og nedbryder
kalkaflejringer i
ejendommen

10 års produktgaranti
ved køb

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

Ingen service eller
vedligeholdelsesudgifter

Et reduceret
vandtryk forøges

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



GODKENDT
TIL DRILLEKVVAND

LEJE fra 628 kr. / måned
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!

Mød os på Golf Hotel Viborg d. 19/1-19
eller i Messecenter Fredericia d. 2/2-19

Salg af tørrelofter finansierer nye elevatorer til andelsboligforening

På Nørrebro i København kan Andelsboligforeningen A/B Hørsholmsgade 22 se frem til både nye elevatorer på bagtrappen og et nyt energioptimeret tag. Lige nu er deres gamle tørrelofter nemlig ved at blive omdannet til tagboliger. Andelsboligforeningen har udnyttet den stigende interesse for at omdanne tørrelofter til tagboliger, til at rejse kapital til at modernisere foreningens ejendom. Andelsboligforeningens ejendom, som er opført i 1901-02 vil i samme ombæring også få nye energirigtige vinduer, nyt tag, renoveret facaden og installeret elevatorer på bagtrapperne.

“Det er en win-win situation for os. De tomme kvadratmeter under taget bliver brugt til noget fornuftigt, bygningen bliver moderniseret, og det bliver mere bekvemt for os andelshavere at bo her,” siger Jacob Færtz, som er formand for andelsboligforeningen.

Ubrugte tørrelofter finansierer elevatorer A/B Hørsholmsgade 22 har fået midlerne til at lave komfortbedringerne ved at sælge ejendommens tørrelofter til en investor, der vil ombygge dem til 17 penthouselejligheder i to planer. Ombygningen betyder samtidig, at hele ejendommen energioptimeres med et nyt tag, der er isoleret efter nutidens forskrifter.

“De 17 nye tagboliger delfinansierer de nye elevatorer og energioptimeringen. Den anden halvdel betaler foreningen selv. Det er selvfølgelig en dyr bekvemmelighedsløsning, men vi ved, at de samlede omkost-



Her et eksempel på, at elevatorer både kan opsættes i trappeopgangen og på bagtrappen.

ninger kan tjene sig hjem,” siger Lasse Ingeman, direktør ved Ingeman Fischer og bygherrerådgiver for boligforeningen.

Andelsboliger med elevatorer er eftertragtede

Formand for andelsboligforeningen Jacob Færtz forklarer, at andelsboligforeningen har valgt at investere midlerne i elevatorer for at gøre boligerne mere attraktive, når de skal sælges. Ældre etageejendomme med elevator hænger nemlig ikke på træerne i København.

“Vi ønsker at være interessante for et bredere marked – og dermed også for Københavns mange børnefamilier og ældre, som har glæde af en elevator i hverdagen. Det er et stort plus for os, at vi ved, vi er en attraktiv forening for et samlet købermarked,” forklarer Jacob Færtz.

Tidligere beregninger af Realkreditrådet fra 2013 (i dag Finans Danmark) indikerer, at andelsboligforeningens forventninger måske ender med at holde stik. Realkreditrådets beregninger viste, at lejligheder med elevator var 170.000 kr. dyrere end tilsvarende lejligheder uden elevator.

Elevatorer kan let etableres i eksisterende byggeri

Lasse Ingeman fortæller, at Ingeman Fischer oplever en stigende opmærksomhed rettet mod at installere elevatorer i Københavns beboelsesejendomme af ældre dato. Det samme billede genkender byggevirksomheden, Alevator.dk, som installerer elevatorer i eksisterende byggeri.

“Folk begynder at få øjnene op for, at det faktisk er muligt at etablere elevatorer på bagtrappen, i opgangen eller på siden af bygningen – også selvom bygningen måske har mere end 100 år på bagen og skæve kon-

Ønsker I at høre mere om mulighederne for en Alevator i jeres andelsboligforening, så kontakt Alevator.dk

struktioner. Med en elevator kan vi udnytte den eksisterende bygningsmasse og tilpasse den til nutidens behov og forskrifter,” siger Kurt Andersen, projektchef ved Alevator.dk, der skal varetage installationen af elevatorerne i A/B Hørsholmsgade 22.

Den samlede pakke afgjorde elevatorvalg Renoveringen af ejendommen er i øjeblikket i udbud som en hovedentreprise. Men arbejdet med at installere elevatorer på de 11 bagtrapper er udbudt i en fagentreprise, som Alevator.dk varetager.

“Det var vigtigt for os at have en elevatorleverandør, som kan varetage alt fra bygningsarbejdet, hvor der skabes plads til elevatoren, til at få elevatoren i drift og etablere brandsikring som erstatning for den flugtvej, der sløjfes. Det afgørende for os var at finde en samarbejdspartner, der har stor erfaring med at arbejde i ældre bygninger og er vant til at håndtere de uforudsigelige problemer, der dukker op undervejs,” forklarer Lasse Ingeman.



Her ser man et eksempel på elevator uden på ejendommen.



Alevator.dk
Næstvedvej 60, 4180 Sorø
Telefon: 70 20 20 18
Email: info@alevator.dk



forår 2019



abf aktiviteter

Kursusbeskrivelser for forår 2019

I foråret 2018 kom nye regler om persondata (GDPR), som kan være en stor mundfuld, derfor udbyder vi også kurser i persondata i foråret 2019.

Kursusafdelingen har også arbejdet på kursussemner, som både matcher etagebyggeri og tæt/lavt byggeri. Derfor kan medlemsforeninger både tilmelde sig kurser om Valuarvurderinger, Etablering af elevatorer og Airbnb og fremleje - primært for etagebyggeri, og kurser i Dødsboer og Udvidet overdragelse - primært for tæt/lavt byggeri.

Generalforsamlingen er det vigtigste møde i foreningen, og her de større beslutninger bliver truffet i fællesskab. Derfor udbyder vi også Generalforsamlingen i både København, Middelfart og Aalborg. I er som altid velkomne til at tilmelde jer kurser i andre områder end jeres eget, og I tilmelder jer på www.abf-rep.dk.

Vel mødt.

BYGGERI

Drift og vedligeholdelse

På kurset gennemgås et af de vigtigste styringsredskaber i foreningen: Drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Vi ser på, hvordan opgaven kan gribes an, og hvilke overvejelser I skal gøre jer, når foreningen ønsker at udarbejde en langsigtet plan for renoveringsprojekter. Der bliver også sat fokus på fordelene ved online driftsplaner, både i forhold til tilgængelighed for beboerne og som værktøj for bestyrelsen.

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

Indhold:

- Hvorfor er det vigtigt med en driftsplan?
- Hvem skal udfærdige driftsplanen?
- Se eksempel på driftsplan.
- Hvordan laver man budget og henlæggelser på baggrund af driftsplanen?

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

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Holstebro København	10.04.19 15.05.19	kl. 17-19.30 kl. 17-19.30

Underviser:
Jurist fra ABF samt ekstern arkitekt

Pris: 415 kr.

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
København	13.02.19	kl. 17-18.30

Underviser:
Ekstern arkitekt og jurist fra ABF

Pris: 325 kr.



Etablering af elevator

Ganske få foreninger i ældre etageejendomme har elevator i ejendommen, men det kan være en god investering. En elevator kan lette hverdagen, særligt for bl.a. ældre beboere og børnefamilier ved at lette adgangen op til lejlighederne. Derudover øger en elevator også tilgængeligheden for kørestolsbrugere og dårligt gående.

Mange andelsboligforeninger har et ønske om at etablere en elevator i foreningen, men ved måske ikke helt, hvordan det kan gribes an. ABF inviterer derfor til et kursus, hvor deltagerne kan blive klogere på de muligheder, der eksisterer for at få elevatorer.

Indhold:

- Hvilke muligheder eksisterer for at etablere en elevator i en ejendom?
- Hvordan foregår en etableringsproces?
- Hvad skal man være opmærksom på som forening?

Deltag i dette kursus, og hør om mulighederne for at få elevator i jeres forening.

LEDELSE 

Airbnb og fremleje

Det er blevet populært at udleje sin bolig via tjenester som Airbnb, og det kan udfordre grænserne i foreningen. Så hvordan kan man håndtere den form for korttidsudlejning i foreningen? Og hvordan skal man generelt håndtere fremleje af andelsboliger?

Indhold:

- Hvad skal man være opmærksom på ved korttidsudlejning og fremleje?
- Hvilke typer aftaler og vedtægtsændringer kan man lave i foreningen, hvis der er enighed om, at der må foretages korttidsudlejning?

Deltag på dette kursus og få viden og inspiration til måder at håndtere udlejning og fremleje i jeres forening.

Sted: København
Dato: 21.03.19
Tidspunkt: kl. 17-18.30

Underviser:
Jurist fra ABF

Pris: 325 kr.



Bestyrelsesansvar

Kurset giver en udførlig viden om, hvilket ansvar bestyrelsesmedlemmer påtager sig på vegne af en andelsboligforening. Det kan fx være bestyrelsens ansvar i byggesager, overdragelse af andele, løsning af interne stridigheder eller afgørelser om foreningens økonomi.

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

Indhold:

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

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

Sted: Aarhus
Dato: 05.02.19
Tidspunkt: kl. 17-20
Odense 07.03.19 kl. 17-20
København 04.04.19 kl. 17-20

Underviser:
Ekstern advokat

Pris: 415 kr.

Bestyrelsesarbejde

Kurset giver en generel introduktion til bestyrelsens arbejde og rolle i foreningen. På kurset kommer I rundt om emner som ansvar, kompetencer og opgaver i forhold til at løfte den daglige drift i foreningen.

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

Indhold:

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

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

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

Sted: Roskilde
Dato: 16.02.19
Tidspunkt: kl. 10-16
Aalborg 06.04.19 kl. 10-16

Underviser:
Jurist fra ABF

Pris: 815 kr.

LEDELSE

Dødsboer

Sted: Holbæk
Dato: 07.02.19
Tidspunkt: kl. 17-19.30

Underviser:
Jurist fra ABF

Pris: 415 kr.

Når en andelshaver afgår ved døden, vil der være en masse spørgsmål, som bestyrelsen skal forholde sig til. Kurset vil komme med anvisninger på, hvad bestyrelsen skal være opmærksom på, og hvordan man skal handle og reagere, når en andelshaver er afgået ved døden.

Indhold:

- Hvad er et dødsbo?
- Hvordan sikrer foreningen sine krav overfor dødsboet?
- Dødsboets rettigheder og pligter overfor foreningen
- Overdragelsesproceduren ved salg, når der er tale om et dødsbo

Efter kurset vil deltagerne have fået en forståelse af, hvad et dødsbo er, og hvorledes man som forening beskytter sine rettigheder i en sådan sag.

Sted: København
Dato: 15.01.19
Tidspunkt: kl. 17-19.30

Underviser:
Ekstern valuar

Pris: 415 kr.



Forstå valuarvurderinger

Flere foreninger, særligt i de større byer, vælger i disse år at få foretaget en valuarvurdering af andelsboligforeningen. Det er i stedet for at bruge den seneste offentlige vurdering, der ikke er blevet opdateret siden 2012, og først forventes opdateret i 2021. Men hvad er forskellen på de to vurderingstyper, og hvad betyder vurderingstyperne for foreningen? Deltag på kurset og hør mere om vurderingstyperne.

Indhold:

- Hvordan foretages en valuarvurdering?
- Hvad er forskellen på den offentlige vurdering og en valuarvurdering?
- Hvad kan de to vurderingstyper betyde for jeres andelsboligforening?

Kurset gør deltagerne klogere på den offentlige vurdering og valuarvurderinger, så kursisterne bliver bedre klædt på, når der skal vælges vurderingstype i foreningen.

Sted: Middelfart
København
Aalborg
Dato: 24.01.19
31.01.19
07.02.19
Tidspunkt: kl. 12-14.30
kl. 17-19.30
kl. 17-19.30

Underviser:
Jurist fra ABF

Pris: 415 kr.

Generalforsamling

Generalforsamlingen er andelsboligforeningens vigtigste møde - det er her, foreningen træffer beslutninger. Hvert år afholdes generalforsamlingen, men hvad består den af, og hvem har hvilke roller? På kurset vil følgende emner blive behandlet:

Indhold:

- Hvad er funktionen af og formen på en generalforsamling?
- Hvordan indkaldes der til en generalforsamling, og hvornår er det rigtige tidspunkt for indkaldelse?
- Hvordan kan man som andelshaver stille forslag til generalforsamlingen?
- Dirigentens rolle, både før, under og efter generalforsamlingen
- Hvordan skriver man et korrekt referat?
- Hvad er flertalsregler for afstemninger på generalforsamlinger?

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

LEDELSE 

Konflikthåndtering

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

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

Indhold:

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

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

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
København	23.02.19	kl. 10-15.30
Aarhus	23.03.19	kl. 10-15.30

Underviser:
Ekstern kommunikationskonsulent

Pris: 815 kr.

Persondata

En ny persondataforordning fra EU er trådt i kraft. Forordningen fastsætter regler for, hvordan persondata må behandles og skal overholdes af både en andelsboligforenings bestyrelse og foreningens eventuelle administrator.

ABF har udgivet en vejledning og tre standarddokumenter til brug for bestyrelsernes lovlige behandling af andelshavernes persondata. På kurset får kursister en introduktion til ABF's vejledning og standarddokumenter samt mulighed for at stille spørgsmål.

Indhold:

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

Undervejs på kurset vil underviser gennemgå håndtering af typiske bestyrelsesopgaver med udgangspunkt i ABF's vejledning og standarddokumenter.

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Rødskro	24.04.19	kl. 14-16.30
Aalborg	02.05.19	kl. 17-19.30
Hillerød	23.05.19	kl. 17-19.30

Underviser:
Jurist fra ABF

Pris: 415 kr.

SALG TIL SALG

Forbedringer og løsøre

Kurset går i dybden med de regler, der gælder ved vurdering af individuelle forbedringer og løsøre i forbindelse med overdragelse af en andelsbolig.

På kurset får I også råd og vejledning om, hvordan bestyrelsen prisfastsætter tilpasset inventar og forbedringer. Derudover vil underviseren komme ind på, hvad man som bestyrelse skal være opmærksom på, hvis boligen er dårligt vedligeholdt og give konkrete eksempler på og forslag til, hvordan man kan reducere skaderne.

Indhold:

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

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

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

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Roskilde	12.03.19	kl. 19-22
Esbjerg	01.04.19	kl. 17-20

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

Pris: 415 kr.

Overdragelse

Kurset er en generel introduktion til overdragelse af andelsbolig. Her kan I lære mere om de forskellige procedurer, som er en del af en overdragelse.

Undervejs kommer deltagerne blandt andet rundt om "gennemgang af boligen med køber" og de praktiske procedurer i forbindelse med en andelshavers udtræden af foreningen.

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

Indhold:

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

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

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Randers	26.01.19	10-16
København	09.03.19	10-16
Maribo	06.04.19	10-16

Underviser:
Ekstern advokat

Pris: 815 kr.

Udvidet overdragelse

Kurset er for foreninger, som håndterer salg, primært uden administrator. Underviseren gennemgår bestyrelsens forskellige opgaver og roller i forbindelse med forskellige situationer, der opstår i forbindelse med salg af andel, og hvordan bestyrelsen tackler dette konkret. På kurset gennemgår og udfylder underviseren et eksempel på en adkomsterklæring; et dokument, som bestyrelsen har pligt til at underskrive, når en andelshaver vil optage lån med pant i boligen.

Der bliver også vist eksempler på, hvordan breve til kreditorer kan skrives, så der ikke efterfølgende opstår konflikter. Derudover vil der være en gennemgang af, hvordan bestyrelsen udfylder nøgleoplysningsskemaer for andelsboligforeningen og boliger til salg.

Indhold:

- Hvordan håndterer bestyrelsen mangler i forbindelse med salg?
- Hvad er en adkomsterklæring, og hvordan udfylder bestyrelsen den?
- Hvem skal have penge først, når der er gæld i boligen?
- Hvordan udfylder bestyrelsen nøgleoplysningsskemaer?

Kurset tager udgangspunkt i ABF's standardvedtægter*. Det er dog ikke et krav, at foreningen bruger ABF's standardvedtægter for at kunne deltage på kurset. Kurset er praktisk anlagt, og når kursister er færdige med kurset, vil I have en forståelse af, hvordan man konkret håndterer forskellige situationer.

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

OBS: Dette kursus er dynamisk, og indholdet ændres løbende.

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Ringsted	27.02.19	kl. 17-20
Herning	13.03.19	kl. 17-20
Vejen	27.03.19	kl. 14-17
Hillerød	03.04.19	kl. 17-20

Underviser:
Jurist fra ABF

Pris: 415 kr.

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

revision
SERIOUS ABOUT NUMBERS

www.revision2.dk



KURSUSOVERSIGT 2019



Byggeri



Drift og vedligeholdelse

Holstebro	Onsdag	10.04.19	17.00-19.30
København	Onsdag	15.05.19	17.00-19.30

Etablering af elevator

København	Onsdag	13.02.19	17.00-18.30
-----------	--------	----------	-------------

Ledelse



Airbnb og fremleje

København	Torsdag	21.03.19	17.00-18.30
-----------	---------	----------	-------------

Bestyrelsesansvar

Aarhus	Tirsdag	05.02.19	17.00-20.00
Odense	Torsdag	07.03.19	17.00-20.00
København	Torsdag	04.04.19	17.00-20.00

Bestyrelsesarbejde

Roskilde	Lørdag	16.02.19	10.00-16.00
Aalborg	Lørdag	06.04.19	10.00-16.00

Dødsboer

Holbæk	Torsdag	07.02.19	17.00-19.30
--------	---------	----------	-------------

Forstå valuarvurderinger

København	Tirsdag	15.01.19	17.00-19.30
-----------	---------	----------	-------------

Konflikthåndtering

København	Lørdag	23.02.19	10.00-15.30
Aarhus	Lørdag	23.03.19	10.00-15.30

Ledelse



Generalforsamling

Middelfart	Torsdag	24.01.19	12.00-14.30
København	Torsdag	31.01.19	17.00-19.30
Aalborg	Torsdag	07.02.19	17.00-19.30

Persondata

Rødekro	Onsdag	24.04.19	14.30-16.30
Aalborg	Torsdag	02.05.19	17.00-19.30
Hillerød	Torsdag	23.05.19	17.00-19.30

Salg

TIL SALG

Forbedringer og løsøre

Roskilde	Tirsdag	12.03.19	19.00-22.00
Esbjerg	Mandag	01.04.19	17.00-20.00

Overdragelse

Randers	Lørdag	26.01.19	10.00-16.00
København	Lørdag	09.03.19	10.00-16.00
Maribo	Lørdag	06.04.19	10.00-16.00

Udvidet overdragelse

Ringsted	Onsdag	27.02.19	17.00-20.00
Herning	Onsdag	13.03.19	17.00-20.00
Vejen	Onsdag	27.03.19	14.00-17.00
Hillerød	Onsdag	03.04.19	17.00-20.00

Praktisk information

Målgruppe

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

Priser

Kvikkurser: **325 kr.**
Eftermiddags- og aftenkurser: **415 kr.**
Lørdags- og dagskurser:..... **815 kr.**
Priser er inkl. moms og forplejning.

Rabat

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

Tilmelding

Tilmeld jer på abf-rep.dk eller ring til ABF på **tf. 33 86 28 30**.
Tilmeldingsfrist er en uge før kursusstart.

Bekræftelse på tilmelding

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

Afbud

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

Arrangementer forår 2019

I vintermånederne og i det spæde forår sætter ABF fokus på andelsboligsektoren på en lidt anden måde end på de "traditionelle" ABF-arrangementer. Her får I mulighed for at møde organisationen på ejendomsmesser og andelsboligdage rundt om i landet.

For andet år i træk kan foreninger på Sjælland møde ABF på Ejendomsmessen i Bella Centret i København. Her stiller ABF's jurister og økonomer op til en snak i øjenhøjde om de emner, I har brug for at få drøftet og I får også en lang række oplæg fra professionelle aktører med hjem i bagagen.

I det jyske, kan I møde ABF på to andelsboligdage i Fredericia og Viborg og på Bolig & Livsstilsmesse i Kruså. Det er

tre unikke chancer for at blive klogere på andelsboligsektoren og skaffe viden med hjem til de andre andelshavere.

Det er sjovt at møde foreninger i andre rammer, men der skal også være plads til den lokale forankring. Derfor inviterer en lang række ABF-kredse til dialogmøder rundt om i landet. Her kan I møde jeres lokale ABF-repræsentanter og erfaringsudveksle med andre foreninger om de emner, som I tumler med til daglig.

Det er altid sjovest at være flere afsted, så ABF opfordrer jer til at tage naboen under armen og deltage i et af ABF-arrangementerne.

Vi glæder os til at se jer.

Andelsboligdag

Andelsboligdagen er en eftermiddag med foredrag og debatter om aktuelle emner inden for andelsboligområdet. Her vil ABF's eksperter sætte fokus på nogle af de opgaver, som foreningerne skal løse i det daglige.

Mød udstillere/sandwich kl. 12-13

Program kl.13-16.45:

- Fællesskab i andelsboligforeningen
- Det gode møde i andelsboligforeningen
- Præsentation af udstillerne
- Kaffepause
- Konflikt håndtering
- Persondata – hvordan gribes reglerne an i praksis
- Nye lovregler for andelsboligforeninger.

Til arrangementet får I også adgang til et udstillerområde, hvor I kan møde professionelle aktører, der står klar til at tage en snak om udfordringerne i jeres forening. I får også mulighed for at møde ABF's medlemsrådgivning.

Ikke-medlemmer er velkomne til ABF's andelsboligdage.

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Viborg	19.01.19	kl. 12-16.45
Fredericia	02.02.19	kl. 12-16.45

Pris: Gratis

Dialogmøde

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

Dialogmødet er et arrangement, hvor din lokale kredsbestyrelse inviterer lokale ABF-medlemmer og ikke-medlemmer til erfaringsudveksling mellem andelshavere. Vi tager sammen fat på det, som ligger jer på sinde, og dialogmødet tager derfor udgangspunkt i jeres hverdag.

Indhold:

- Hvordan har lokale foreninger håndteret fx fælles arbejdsdage, vedligeholdelsesplaner og rekruttering af nye bestyrelsesmedlemmer?
- Hvilke erfaringer har lokale foreninger med fællesarealer, dødsboer og konflikt håndtering?
- Hvad betaler andre foreninger for fx forsikringer, administrationsydelser og snerydning?

ABF's medlemsrådgivning deltager ikke i et dialogmøde. Det er derimod et møde, hvor andelshavere kan sparre med hinanden på tværs af andelsboligforeninger. På mødet kan deltage max tre bestyrelsesmedlemmer per forening.

Kom og vær med til en snak om at bo i andel.

Sted:	Dato:	Tidspunkt:
Kolding	28.01.19	kl. 17.19.30
Roskilde	20.02.19	kl. 19-21
Lystrup	21.02.19	kl. 19-21.30
Lemvig	25.02.19	kl. 19-21
Menstrup	06.03.19	kl. 19-21
Viborg	11.03.19	kl. 19-21
Farum	09.04.19	kl. 19-21

Pris: Gratis

Ejendomsmesse Bella Center

Ejendomsmessen i Bella Center i København samler de mest indflydelsesrige ejendomsaktører på to intensive dage fyldt med netværk og viden. Begge dage står ABF på sin stand klar til at give jer viden og inspiration om andelsboligforeninger.

I løbet af dagene kan I høre oplæg fra to scener om aktuelle emner, og I kan også møde og få en snak med en lang række professionelle aktører inden for andelsboligsektoren. I løbet af dagene vil der også være guidede rundture til udstillerne over forskellige temaer.

Den 10. april byder på et særligt ABF arrangement fra kl. 15-19 med let forplejning. Det endelige program ligger klar i starten af 2019.

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

Sted: København, Bella Center

Dato og tidspunkt: 10.04.19 kl. 9-19
og 11.04.19 kl. 9-17.

Pris: Gratis

Bolig & Livsstilsmesse Kruså

På Bolig & Livsstilsessen Boligdage får I boliginspiration, nyheder og boligrends. I har mulighed for at møde professionelle aktører inden for boligrådgivning, boligindretning og boligrenovering. Deltagere kan også se udstillinger med energirenovering, fx tagrenovering og vinduesudstilling.

På messen deltager ABF's kreds Sydjylland. Her har I mulighed for at få en snak med en af de lokale jyske ABF-kredse og få en snak om jeres forening og om ABF som interesseorganisation.

Boligdage er også en livsstilsmesse, hvor I får nyheder, inspiration og trends inden for haveindretning men også møbeludstilling samt rejser, mad og sundhed.

Entré koster 60 kr. Klip kuponen ud på side 32, så får I gratis entré.

Vi glæder os til at jer.

Sted: Kruså, Grænsehallerne

Dato og tidspunkt: 23.02.19 kl. 10-17
og 24.02.19 kl. 10-17

Pris: Gratis (med ABF-kupon side 32)

Skyd på juristen

Indimellem kan det være uoverskueligt at finde rundt i vedtægter og lovgivning på andelsboligområdet. På arrangementet har I mulighed for at stille spørgsmål til en jurist fra ABF's medlemsrådgivning om alle emner indenfor andelsboligområdet.

Arrangementet er også en oplagt lejlighed til at møde andre andelshavere fra lokalområdet og høre om de udfordringer, som de har med at drive deres forening. Arrangementets indhold afhænger af de spørgsmål, som deltagerne stiller, og som kunne være:

Indhold:

- Har I styr på energimærkningsordningen?
- Hvilke regler gælder for fremleje?
- Kan andelshavere søge boligstøtte?
- Må andelshavere selv bestemme farven på deres hegn?

I er meget velkomne til på forhånd at indsende spørgsmål eller emner, som I ønsker, at vi tager op på arrangementet. Mail spørgsmål/emner til abf@abf-rep.dk og skriv "Skyd på juristen" i emnefeltet. I er også meget velkomne til at have spørgsmålene med til selve arrangementet.

Deltag på arrangementet og få svar på spørgsmål, som knytter sig til driften af en andelsboligforening.

Sted: Farum
Dato: 04.03.19
Tidspunkt: kl. 17-18.30

Pris: Gratis

DET SJOVE (OG EFFEKTIVE) UDVALGSARBEJDE

Festudvalg, altanudvalg eller haveudvalg. ABFnyt går bag om udvalgsarbejdet som et værktøj til foreninger, som arbejder med flere projekter og driftopgaver og giver dig tips, tricks og gode råd til, hvordan du som andelshaver kan bidrage til foreningens små og store opgaver. Vi besøger også A/B Aabo i København og A/B Blåhøj ved Århus, som deler ud af deres erfaringer med at få udvalgsarbejde, frivillighed og effektivitet til at gå hånd i hånd.

Fællesskabet får os til at løfte i flok

Korte møder, fokus på fællesskabet og begrænset kommunikation på Facebook. Ekspert giver nøglen til, hvordan du får flere til at lave frivilligt arbejde i andelsboligforeningen.

Bilag i bunkevis og møder, der varer til langt ud på de sene nattetimer. Det er noget af det, der skræmmer mange andelshavere væk fra det frivillige arbejde i andelsboligforeningen. Men hvis vi sørger for at holde fokus på fællesskabet frem for antallet af bilag, kan vi få flere til at deltage i arbejdet. Det mener Rie Skårhøj, der er sociolog og rådgiver organisationer i at lede frivillige:

– Papirusseri og vedtægter er en dræber for enhver. Vi skal gøre møderne interessante. Det kan vi gøre ved at skabe fællesskab, siger hun og foreslår, at vi for eksempel indleder møder med en hurtig runde, hvor hver enkelt person får lov til at tale i op til to minutter om, hvad personen er optaget af lige nu. Måske har naboen fået ny hund eller nyt job.

Runden er især relevant i nye bestyrelser eller udvalg, hvor medlemmerne ikke kender hinanden særligt godt. Det er også vigtigt at have en fleksibel dagsorden, så der er plads til at tale om grønne gårdmiljøer,

hvis det netop er det, der optager de andre andelshavere på dagen.

– Hvis der er energi i at tale om beplantning, skal det på dagsordenen, slår Rie Skårhøj fast og foreslår, at man som både bestyrelses- og udvalgsmedlem også tænker i at komme ud af sit eget mødelokale. Det kan være inspirerende at besøge andre foreninger i nærheden, der har et flot gårdmiljø, og så styrker det fællesskabet i andelsforeningen.

Fang de unge og børnefamilierne

Vi skal også blive bedre til at inkludere dem, Rie Skårhøj kalder for idealisterne, i det frivillige arbejde i andelsforeningen.

– Vi er dårlige til at fange idealisterne, siger hun og forklarer, at den form for arketype har brug for at vide, hvilken forskel de gør.

Og selve andelstankegangen har netop et stort potentiale til at kunne fange den type mennesker.

– Vi skal blive bedre til at tale om idealismen og formålet med at

bo i en andel. Mange mennesker vil gerne fællesskabet. Lige nu taler mange for eksempel om at bo sammen, dyrke en fælles gård eller at passe hinandens børn.

Ud over idealisterne er det svært både at få fanget og fastholdt de unge andelshavere i det frivillige arbejde. De har travlt med studie, venner og fritidsjob, og derfor skal der ofte lidt flere gulerødder til for at få deres opmærksomhed.

– Vi skal tydeliggøre, hvilke kompetencer de unge får. De får indblik i økonomisk styring af en millionvirksomhed, som en andel er. De får ledelseskompetence, kendskab til projektstyring og rigtig meget andet, forklarer hun.

Mange steder varer bestyrelsesmøderne op til 3-4 timer, siger sociologen, og det er simpelthen for lang tid, hvis vi skal fastholde både de unge og for eksempel også de travle børnefamilier.

– Jeg hørte om en forening, der holdt møder i lige præcis en time

hver gang, og det fik de unge og børnefamilierne til at deltage, siger hun.

Klokken 20 er et godt tidspunkt at indkalde til møde, for der er de fleste små børn lagt i seng, og du kan stadig nå at lægge dig i sofaen med Netflix, når du kommer tilbage til andelen en time senere.

Fordel opgaverne på flere hænder

Fælles oplevelser er et godt supplement til de korte møder. Det kan for eksempel være en julefrokost for de frivillige eller en årlig sommerfest i gården. Og det er en god ide at dele opgaverne ud på flere hænder ved at nedsætte en række forskellige udvalg, mener Anne Kristensen, konstitueret juridisk chef hos ABF's rådgivning.

– Udvalget har ingen beslutningskompetence, og udvalgsmedlemmerne skal gå til bestyrelsen, hvis de har brug for penge. Det vil dog altid være en skønssag, hvornår økonomien skal besluttet på en generalforsamling. En mindre forandring om for eksempel krukke eller småindkøb til legepladsen eller redskabskuret kræver sjældent en generalforsamlingsbeslutning, siger juristen og understreger, at et udvalg også er en god rekrutteringsmulighed. Det kan få medlemmerne til at interessere sig for bestyrelsesarbejdet.

– I et udvalg får folk lov til at arbejde med lige præcis det, de selv har interesse for. Men det er en myte at tro, at de selv melder sig, hvis vi sætter et opslag op, tilføjer Rie Skårhøj. Søger vi folk til et haveudvalg, skal vi gå i gården på en sommerdag for at finde ud af, hvem der bruger den mest. Vi skal invitere havefolket med til korte møder, hvor de nemt kan bidrage uden at skulle forholde sig til bestyrelsens bilag og mange vedtægter.

Facebook-grupper skaber misforståelser

– Det fysiske møde er den bedste rekruttering. Her kan vi diskutere aktivt, og når folk føler sig hørt og

”

Fælles oplevelser er et godt supplement til de korte møder. Det kan for eksempel være en julefrokost for de frivillige eller en årlig sommerfest i gården. Og det er en god ide at dele opgaverne ud på flere hænder ved at nedsætte en række forskellige udvalg.

Anne Kristensen
KONSTITUERET JURIDISK CHEF HOS ABF



forstået, får de lyst til at involvere sig, mener Rie Skårhøj, og derfor opfordrer hun også til, at vi tænker os om en ekstra gang, før vi laver opslag i andelsforeningens Facebook-gruppe eller stiller spørgsmål til de andre andelshavere på det sociale medie.

– Diskussioner går meget tit galt på Facebook. Vi misforstår hinanden, og generelt har vi et informations-overload af diverse medier, siger hun.

I stedet bør vi sørge for, at alle informationer bliver tilgængelige på alle foreningens platforme. På den måde er der større chance for, at andelshaverne får de vigtigste informationer. Send referat ud på både mail, i Facebook-gruppen og hæng det op i opgangene i foreningen. Hvis du bor i en lille forening, kan du også overveje, om de traditionelle kommunikationskanaler kan suppleres af et gammeldags fysisk møde, hvor du banker på naboernes døre.

– Ring på og giv et fysisk referat. Spørg, hvordan det går hos naboen.

Hvilke problemer har de, hvad optager dem? siger hun.

På den måde finder du ud af, hvad der interesserer dine naboer, og de kan få at vide, hvad bestyrelsen allerede gør for at afhjælpe problemerne. Og måske får det flere til at involvere sig i udvalgsarbejdet. ■

DE SEKS UDVALGSTYPER

- Arbejdshesten – vil gerne løse konkrete opgaver, gerne hurtigst muligt.
- Idealisten – vil gøre en forskel og mærke "det store formål".
- Forhandleren – tager ansvar for at få status eller noget på CV'et. Kan være ung.
- Relationisten – går op i fællesskabet, kan f.eks. stå for kage til sommerfesten.
- Udviklings søgeren – bruger sider af sig selv, personen ikke bruger til daglig. Kan f.eks. være pædagog.
- Senioren – Vil udfordre sig selv i den tredje alder.

Bofællesskab fikser alting selv

De har arbejdsdag hver sjette uge og spiser sammen dagligt. Bofællesskabet A/B Blåhøjen kan sagtens engagere de travle børnefamilier, der til gengæld får et unikt fællesskab.



Der er styr på hygiejnen, når børnene skal på "affaldstur" iført plastikhandsker til arbejdsdagen i A/B Blåhøjen i Aarhus.

Hver sjette lørdag er der arbejdsdag, og sådan har det været, siden 68-årige Gunner Byskov flyttede ind i bofællesskabet A/B Blåhøjen i 1985. En gårdmand har andelshaverne aldrig set skyggen af, og derfor kræver det både tid og gode næver at være en del af foreningen, der ligger i udkannten af Aarhus. Der skal males, buske skal plejes, og legeområder skal holdes ved lige. Det kræver sin andelshaver, og oven i det kommer det månedlige fællesmøde, fælles madlavning,

trivselslørdage og temadage, fortæller Gunner Byskov.

– Vi sikrer, at alle får en opgave på fællesmøderne, siger han og understreger, at det aldrig har været et problem at uddelegere udvalgsposter og pladser i de mange arbejdsgrupper, der får bofællesskabet til at løbe rundt. Fællesskabet er nøglen til, at selv de travleste børnefamilier engagerer sig i arbejdet.

– Vi tiltrækker mange børnefamilier, fordi de vil være en del af fællesskabet. Det er som at bo i en landsby.

Børnene er enormt trygge, har venner i samme aldersgruppe, og der er altid børnepasning, siger han og griner:

– Og så skal de kun bekymre sig om madlavningen hver fjerde uge.

Beboerinddragelse frem for bestyrelse

Bofællesskabet har ingen bestyrelse. I stedet har de en flad struktur, hvor andelshaverne på skift tager ansvar for de forskellige arbejdsopgaver, som for eksempel maden, økonomien og rengøringen. "100 procent beboerind-



De gule efterårsblade skal fejles sammen. Gunner Byskov (t.v.) har boet i bofællesskabet i 33 år og deltager stadig aktivt i arbejdsdagene, der ligger hver sjette uge hele året.

dragelse” kalder Gunner Byskov det for.

Hver fjerde uge er man som andels-haver en del af madholdet, der består af 10 personer. I den uge laver man madplan, køber ind, tilbereder maden og ordner oprydningen efter måltidet. Resten af tiden dukker man blot op i fælleshuset og nyder maden sammen med sine naboer. Som regel spiser op til 50 mennesker ud af bofællesskabets 58 beboere sammen, og det er en rigtig god statistik, fastslår Gunner Byskov.

– Vi har et fantastisk leben, når vi er samlet. Jeg mener faktisk, at vi har fundet nøglen til at engagere folk, og nøglen er fællesskabet, der også hænger tæt sammen med selve andelstanken, siger han.

Når en andel bliver ledig, har fællesskabet tre måneder til at finde den rette køber. Et udvalg bliver nedsat for at sikre, at den familie, der flytter ind har både tid og kræfter til at deltage i fællesskabet. Og familien skal deltage i mindst en fællesspisning, før de ved, om de er de heldige udvalgte.

– Hemmeligheden ligger i udvælgelsen, når vi skal rekruttere nye beboere. Typisk søger omkring 10 forskellige familier andelen på samme tid, men vi bliver nødt til at vælge dem, der vægter fællesskabet højest, siger Gunner Byskov som

forklaring på, hvordan arbejdsopgaverne i foreningen kan blive fordelt så gnidningsfrit.

Høje idealer i firserne

Bofællesskabet består af en broget skare mennesker, og deres alder spænder fra 0 til 69 år. Gunner Byskov er en af de ældste, og rummeligheden er heldigvis blevet større siden firserne.

– Du fik en hjemmeopgave, hvis du

undlod at deltage i arbejdsdagen, da jeg lige var flyttet ind. Idealerne var meget høje i firserne. De er blevet slebet til med årene, og det er godt, siger han. I dag dukker cirka halvdelen af andelshaverne op til arbejdsdagen, og der er ingen hjemmeopgaver til dem, der bliver væk.

– Børnefamilier er belastede af mange ting i dag, og det er der en stigende rummelighed overfor. Vi tror på, at folk har en god grund til ikke at dukke op og stiller aldrig spørgsmål ved det.

Bofællesskabet prøver også at udvide rummelighed over for andelshaverne på andre måder. Gravide får orlov fra madholdet, og handicappede beboere bidrager på den måde, de kan. Til gengæld er der kommet færre retter at vælge imellem, og det skyldes noget så simpelt som, at nutidens andelshaverne kræver færre særhensyn.

– I firserne havde vi et særligt diæt-madhold, og de lavede som regel fem forskellige retter. Vi mener selvfølgelig stadig, at alle skal kunne spise med. Så vi laver altid også en vegetarret til de fem vegetarer, der bor her, og vi tager også hensyn til folks allergier. ■



I firserne fik beboerne en hjemmeopgave, når de meldte afbud til arbejdsdagen. I dag er der forståelse for, at især børnefamilier ind imellem må melde afbud på grund af travlhed.

Andelshavere gør baggården grøn

Generalforsamlingen er et tilløbsstykke uden lige, og udvalgsarbejdet bliver løftet i flok. Andelshaverne trækker i arbejdstøjet for at holde huslejen nede hos A/B Aabo, der ligger på Frederiksberg i København.



Legehuset er i to etager, og andelshaverne har selv bygget det. Det skete på en af de to årlige arbejdsdage, som A/B Aabo bruger til at forskønne foreningen.



Baggården er smal og snørklet. Et rækværk opdeler gården i to som en markering af, hvor A/B

Aabos ydergrænse er. Enkelte lysstråler trænger ind over de høje huse for at lande på asfalten som grå pletter. Men da vi snor os rundt i gården, dukker der flere og flere brud på asfalten op. Der er lagt fliser omkring et grillområde. Endevægge og tørrestativer er beklædt med et tremmewærk, som planter kan sno sig opad. Og for enden

af gården troner en række højbede, hvor små vintertrætte planter stikker hovedet opad.

– Gården er ekstremt grøn om sommeren, og vi har selv lavet det meste på vores arbejdsdage, siger formanden, 38-årige Mette Sarstedt, og viser os videre til gårdens hjerte: Det høje legehus, som andelshaverne selv har bygget.

– Når vi skifter mellem sommertid og vintertid, står der altid arbejdsdag i kalenderen, og det gør det nemt

for andelshaverne at huske, fortsætter hun.

Bliver de væk, skal de betale 500 kroner til foreningen, og det skaber et stort fremmøde. Ud af foreningens 64 andele plejer omkring halvdelen at dukke op på arbejdsdagen, som bestyrelsen også bruger til at rekruttere nye kræfter til udvalgsarbejdet.

Alle skal høres i udvalgsarbejdet

– Vi sætter næstformanden i gang med at grille pølser, fordi det er en god

måde at komme i snak med folk på. Hvis nogen henvender sig med problemer, siger vi: ”Det lyder som noget, du brænder for. Jeg har ikke styr på det, så vil du ikke give dit besyv med?” siger Mette Sarstedt, der sjældent selv når at lave noget på arbejdsdagen.

Hun sætter andre i gang med praktiske opgaver. Resten af tiden bruger hun på at lytte til, hvad der optager de andre andelshavere. Selv små problemer med trapperengøring eller manglende lys i opgangen prøver bestyrelsen at dele ud til beboerne. Og det virker helt naturligt, fordi mange af dem kender hinanden i forvejen.

– Som bestyrelse inviterer vi folk til at være med. Der er mange forskellige holdninger, fordi vi bor mange sammen, og de skal alle høres. Vi prøvede for eksempel også at få folk, der var imod altaner ind i vores altanudvalg, siger Mette Sarstedt.

En af dem, der er aktive i altanudvalget, er 39-årige Thea Nørgaard, som støder til os i den frostklare

gård. Ligesom formanden har hun boet i foreningen halvdelen af sit liv. Men bestyrelsesarbejdet har hun valgt fra, fordi hun bruger sin tid på frivilligt arbejde i en basketballforening.

Frivilligt arbejde holder huslejen nede

– Jeg har været frivillig i mange år, og ofte bliver hele armen taget, når man giver en lillefinger. Men sådan er det ikke her. Når man siger ja til for eksempel have- eller altanudvalget, bliver det respekteret. Det er kun min egen interesse, der driver det, siger Thea Nørgaard, der mener, at udvalgsarbejdet er godt fordelt på mange forskellige hænder i foreningen.

Og de to årlige arbejdsdage med grillpølser er ikke det eneste sted, hænderne bliver spundet ind i arbejdet. En sommerfest, hvor alle deltagere tager en ret med, er også med til at styrke sammenholdet mellem andelshaverne. En fastelavnsfest, hvor der bliver serveret fastelavnsboller og slået katten af tønden er med til at

engagere gårdens mange børnefamilier. Og alle de sociale arrangementer giver flere lyst til at deltage i små og store opgaver.

Når andelshaverne selv trækker i arbejdstøjet frem for at købe sig fra de praktiske opgaver, kan de holde huslejen nede. En to værelsesandel koster i omegnen af 700.000 kroner, og ydelsen for samme type ligger på 3000 kroner. Det er billigere end mange lignende lejligheder i området, og derfor håber formanden, at det giver flere forskellige typer mennesker muligheden for at flytte ind i foreningen.

– Vores administrator siger, at vores økonomi dækker det vigtigste, men der er ikke plads til store armbevægelser. Til gengæld får pensionister, studerende, enlige forsørgere og alle os andre med almindelige jobs forhåbentlig råd til at bo her, slutter hun. ■



– Jeg har været frivillig i mange år og ofte bliver hele armen taget, når man giver en lillefinger. Men sådan er det ikke her, siger Thea Nørgaard (t.h.), mens hun hjælper formand Mette Sarstedt med at flytte foreningens fælles grill.



NEWSEC

HVAD VED I

OM FRITID OG FORENINGS- ADMINISTRATION

Newsec Datea 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

SPECIALISEREDE RÅDGIVERE I:

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



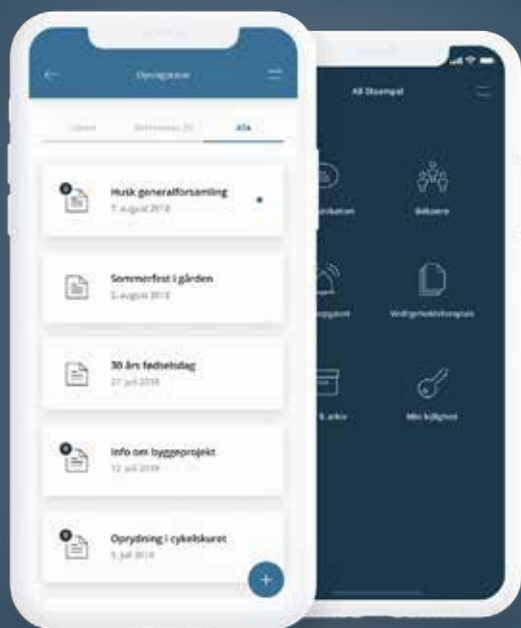
Plan1 - Cobblestone Architects
Gammel Køge Landevej 57, 3. sal
2500 Valby
Tlf.: +45 7022 7715
E-mail: www.plan1.dk

**DET KRÆVER
SÆRLIGE
KOMPETENCER AT
VÆRE REVISOR
FOR ANDELSBOLIG -
FORENINGER.**

**DET ER DER PT.
420 ANDELSBOLIG -
FORENINGER,
DER MENER, VI HAR.**

GLB REVISION

STATSAUTORISEREDE REVISORER A/S | KBH. | KØGE | GLB.DK



**Din boligforenings
nye bedste ven**

Download appen og ta' din ejendom i hånden

Download on the
App Store

GET IT ON
Google Play

Se mere på minejendom.dk

 **MinEjendom**

Fremtidens ABF

Hvert fjerde år holder ABF landsmøde, og 2018 bød både på ny struktur, nyt formandskab og kontingentstigning. ABFnýt guider dig igennem de tre beslutninger.



Medlemmer sover ikke på ABF's landsmøde. Her har Fremtidsforsker Anne Skare Nielsen sat gang i medlemmerne.



Humøret var højt hos den hårde kerne af medlemsforeninger, som havde lettet sig fra den bløde efterårssofa og draget til Odense. Her var fokus på fremtidens ABF, og dagen bød derfor både på nye kræfter i formandskabet, et nik til ny organisationsstruktur og grønt lys til en kontingentstigning.

Kendte og nye ansigter

Der skal som bekendt en fast hånd ved roret for at holde kursen, og i ABF-regi taler vi om tre par faste hænder.

ABF's landsformand Hans-Erik

Lund fra Viborg blev genvalgt som landsformand. Med på holdet er Kirsten Holm fra København, som blev genvalgt som landsnæstformand, og ny andelshaver i formandskabet er Brian Fabricius fra København.

De blev alle tre valgt med stort bifald og ser frem til i fællesskab at navigere organisationen sikkert igennem de næste fire års udvikling.

Ny struktur

Et af formadsskabets store ønsker på landsmødet var at høre medlemmernes holdninger til en ny organisati-

onsstruktur; et forslag som både er blevet præsenteret på ABF's kreds-generalforsamlinger i efteråret og på landsmødet i Odense.

Et overvældende flertal bakkede op om de nye ideer, kun én stemte imod. Dermed har medlemmerne sagt klart ja til, at ABF er på rette vej.

Næste skridt for det nye formandskab bliver nu at gear organisationen til en ny struktur.

Udvikling har en pris

På landsmødet var der også et overvældende flertal for en kontingentstig-

ning. 102 stemte for, 0 stemte imod, og 1 stemte hverken for eller imod.

ABF er heldigvis en organisation i udvikling med 5.080 medlemsforeninger med mere end 100.500 andelshavere. I 2023 er målet 5.330 foreninger med mere end 105.000 andele.

For at ABF kan sikre fremgangen og sikre, at foreningerne fortsat har lyst til at være medlem, skal organisationen ikke bare opretholde den nuværende medlemservice, men også udvikle tilbuddene, så de passer til medlemmernes behov.

Kontingentprisen stiger derfor med otte kr. pr. andel i 2019, og herefter med seks kr. pr. år. Der er stadig graduering efter antal andelsboliger i foreningen. Du kan se kontingentpriser og landsmødeindstillingen til kontingentforslag på ABF's hjemmeside. ■



ABF's formandskab 2018-2022, Kirsten Holm (landsnæstformand), Hans-Erik Lund (landsformand) og Brian Fabricius (landsnæstformand).



- En fantastisk mulighed at komme ud i det fri



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

BALCONIES
FOR
GREATER
LIVING



ANDELSPANEL

I hvert nummer af medlemsbladet ABFnyt giver vi ordet til en ekspert, som vil drysse sin viden ud over bladet. I dette nummer har vi givet pennen til underviser Mette Juel Madsen fra Center for Konfliktløsninger.



Tine Rensch Sode
BYGNINGSKONSTRUKTØR
OG FAGEKSPERT I BOLIVUS

Mette Juel Madsen
UNDERVISER, CENTER
FOR KONFLIKTLØSNING

Rie Skårhøj
CHEFKONSULENT
I LED FRIVILLIGE

Mads Boserup Lauritsen
BYBONDE OG GRUNDLÆGGER
AF TAGTOMAT.DK

Kunsten at bevare det gode naboskab

Det er torsdag aften, og der har lige været generalforsamling i andelsboligforeningen. Pia, Jens og Peter er frustrerede. Det er blevet besluttet med et smalt flertal, at der må lejes ud gennem Airbnb i foreningen. ”Det er også formanden, der bare trumfer sin holdning igennem!”, siger Pia.

Der er nu risiko for, at der dannes grupper, som taler dårligt om hinanden. Eller måske bliver andre beslutninger i andelsboligforeningen efterfølgende modarbejdet.

Spørgsmålet er, hvordan vi kan håndtere store konflikter i foreningen, uden at det går ud over fællesskabet? Hvordan kan vi være uenige og stadig være gode naboer?

Gift dig ikke med dit synspunkt

Når vi diskuterer kontroversielle emner, kan man have tendens til at gifte sig med sit synspunkt – det betyder, at vi kun ser vores eget synspunkt. Men oftest har vi jo flere perspektiver selv. Der kan godt være en del af dig, der mener, det er en god idé at leje ud til Airbnb, bl.a. fordi det giver folk mulighed for en indtjening. Samtidig kan du også

menne, det er risikabelt for fællesskabet, hvis der er for mange korttidsudlejninger, samt at det kan skabe utryghed, at du ikke ved, hvem der kommer i opgangen. Det kan nemt ende med en polarisering, hvor nogle kun argumenter for noget, mens andre kun argumenter imod, og det øger risikoen for, at uenighederne bliver til personlige konflikter.

En anden metode til at diskutere et kontroversielt emne er at stille fordele og ulemper op på en tavle, så alle finder argumenter for og imod, og det betyder, at diskussionen vil handle om synspunkterne – ikke personer. Processen kan medvirke til, at alle samarbejder om at udfolde problemet og overveje alle for og imod-argumenter.

Inkluder mindretallets pointer

Efter en grundig diskussion for og imod skal der stadigvæk stemmes – men hvis man følger ovenstående får det også den effekt, at det ikke er personer men synspunkter, der taber en eventuel afstemning, og det kan være afgørende for relationerne efterfølgende. Efter afstemningen giver det mening at spørge ind til de

synspunkter, der tabte afstemningen. Fx hvis afstemningen viste, at der gerne må lejes ud med Airbnb – hvad skal der til for, at alle kan være med på den beslutning? Skal det måske besluttes, at det er i en prøveperiode på et år, og derefter evalueres beslutningen? Det handler om at inkludere de bekymringer, der er blevet udtrykt under ”imod”-punkterne.

Respektér og lyt til uenighederne

Når vi tager alles holdninger alvorligt og forsøger at medtænke mindretallets pointer, er der større sandsynlighed for, at beslutningen bliver gennemført i praksis, men også at folk ikke er sure og skaber splid i foreningen. Det er helt menneskeligt, at når vi oplever at blive taget alvorligt og lyttet til, så er det nemmere for os at acceptere beslutninger, som vi er uenige i. Hvis vi derimod bliver ignoreret eller latterliggjort, er det mere sandsynligt, at vi ikke ønsker at bakke op om beslutningen eller forsøger at modarbejde den – eller andre emner på dagordenen. ■

Nedgravede affaldssystemer designet til kundens behov



Spar op til 30% på driften

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

Væk med det tunge arbejde

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

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

Ring efter en fagmand på 9838 5800

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

Be-low A/S

Jellingvej 19 · 9230 Svenstrup
Telefon: 9838 5800

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



Kompetent juridisk rådgivning til andelsboligforeninger

Kontakt Jens Glavind for en uforpligtende samtale på tlf. 79 25 30 06 eller mail jg@lrp.dk



A: Løvenørnsgade 17, DK-8700 Horsens E: mail@lrp.dk T: 79 25 30 00

Ejendomsadministration med nærvær

Hos Real Administration får du én fast administrator som tager sig af både overdragelser, regnskaber, budgetter, generalforsamlinger og alt det andet omkring din forening. Denne arbejdsmetode giver os det mest indgående kendskab til din forening, og jo bedre vi kender din forening, jo bedre kan vi udføre de tilbagevendende opgaver og rådgive dig og din bestyrelse bedst muligt.

Vi kalder det ejendomsadministration med nærvær.

Du kan læse meget mere om os på vores hjemmeside realadmin.dk



Ejendomsadministration med nærvær

Real Administration A/S

Jernbanegade 58 - 4000 Roskilde

Tlf.: 4635 1843

web: www.realadmin.dk

e-mail: info@realadmin.dk

Savner du rådgivning?

brandtrevision.dk

Vi hjælper dig igennem de typiske udfordringer:

- Omlægning af lån
- Salg af andele
- Opgørelse af andelsværdien
- Budget og huslejberegning
- Nøgleoplysninger
- Vedligeholdelsesplaner

Find din personlige rådgiver på: brandtrevision.dk/andelsboligforeninger



København | Aarhus | Esbjerg | Kolding | Skive | Fredericia
Thisted | Nykøbing Mors | Fjerritslev | Hurup Thy | Hanstholm

BRANDT
revision & rådgivning

abf nyt



Facebook-hits

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

Tre populære efterårsopdateringer har været:

- **Opdatering af overdragelsesaftale** (15. november)
- **Den offentlige ejendomsvurdering** (1. november)
- **Ventelister** (29. oktober)



ABF-forsikring med GDPR-dækning

ABF tilbyder bestyrelsesansvars- og besvigelserforsikring til medlemmerne gennem forsikringsmæglerfirmaet Dahlberg Assurance Agentur. Forsikringerne er på favorable vilkår, og ABF genforhandler aftalerne hvert år.

I forbindelse med genforhandlingen pr.

1. oktober 2018 er bestyrelsesansvarsforsikringen udvidet med dækning for eventuelle bøder, som andelsboligforeningen bliver idømt for overtrædelse af databeskyttelsesforordningen (GDPR).

Forsikringssummen udgør en million kr. ekskl. omkostninger for de ABF-medlemmer, som har tegnet forsikringen. Der er ingen selvrisiko, og udvidelsen er uden merpris.



Ventelister

Det er ABF's anbefaling, at andelsboligforeninger benytter sig af ventelister, da en venteliste bl.a. kan bidrage til en hurtig og billig overdragelse af andelsboliger.

Det fremgår derfor også af § 13 i ABF's standardvedtægter, at det er muligt at blive indtegnet på en venteliste med henblik på at få en bolig i foreningen.

ABF har ikke fastsat et beløb i forhold til, hvad der er rimeligt at tage i gebyr for indtegnelse, men anbefaler, at gebyret hænger sammen med arbejdsbyrden ved administration af ventelisten.



Emner til nye ABF-aktiviteter

ABF's aktivitetsafdeling skal snart i gang med at planlægge efterårssæsonen 2019. Aktivitetsudbuddet skal sammensættes, så det matcher de behov, som foreningerne har.

Hvis du har idéer eller forslag til, hvad underviserne skal tage med i planlægningsfasen, så send en mail til abf@abf-rep.dk mrk. "Idé til nyt kursus".

Vis din kunst

Maler du, og har du lyst til at vise din kunst frem, er det muligt at udstille i ABF's sekretariat i centrum af København. Udstillingerne vises typisk i to måneder.

ABF garanterer ikke salg af værker, men der kommer mange besøgende i sekretariatet, som ser din kunst i forbindelse med vores kurser og arrangementer. Du er naturligvis også velkommen til at lægge pjecer, som beskriver dig og dine værker.

Er du interesseret, så send en mail til abf@abf-rep.dk for at høre, hvornår der er ledige tider. Har du spørgsmål eller er interesseret i at se lokalerne, er du også meget velkommen til at kontakte ABF's sekretariat.



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



Nye låger

- monteret på 1 dag

Skift kun låger, skuffer og eventuelt bordplader efter mål og...
dit køkken bliver som nyt!

Ring og bestil tid til et **GRATIS** hjemmebesøg!
Find din lokale OK ekspert på **OKKR.DK** eller ring T: 3012 1314



KØKKEN-RENOVERING

KØKKEN · BAD · GARDEROBE

FINANSIERING: Nye låger og skuffer fra kun kr. 309,00 pr. måned. Se mere på www.okkr.dk



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

Andelsboligforeninger & Ejerforeninger

Rådgivning | Bogføring | Revision

Lad os hjælpe, før problemerne opstår:

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

**Kontakt os allerede i dag
- vi tilbyder et gratis, uforpligtende møde.**

Vores afdeling for andelsbolig- og ejerforeninger har stor ekspertise indenfor området. Vi sætter os ind i jeres behov, bevarer tæt dialog og skaber et trygt og fortroligt samarbejde.

Roskildevej 12A
www.dossing.dk

3400 Hillerød
forening@dossing.dk

+45 4824 7314
Facebook & LinkedIn

BOLIG & LIVSSTILS-MESSE

BOLIGDAGE.DK

FRIBILLET
for 2 personer
(SPAR 120,-)

KRUSÅ, 23. - 24. FEBRUAR 2019
GRÆNSEHALLERNE
Harkærvej 3A, 6340 Kruså
Lørdag & Søndag kl. 10-17
læs mere på www.boligdage.dk

Mød os på messen:
Standnr. 7



T	SLIK	...? BABA	STØTTE	BAG	KVINDER PÅ LANDET	HELE		KAN EN BOG VÆRE
								6
STANNIOL				1				
SKRÅNING	3		TUNESIEN FREM-SKREDEN			MEITNERIUM DYRKE		
AFMÅLER		SILE			12			
							BEKYMRE	
ANAIS ...?	5							
			SNUET			4		
								SKUEPLADSEN
ØJENSMINKE		AFKØLE DEL AF RIGET				ARTIKEL YIN OG ...?	11	
ARVEFAKTOR				JYSK BY 			GROEDE SAMMEN	
					UDBRUD 		10	
GIVE HALS	9		SAGEN UFRUGTBAR					
		FIRMA 						
						SES 		2
			7	HJERTELØSE				
OPFYLDT						8		

VINDERNE FRA SIDSTE NUMMER:

Anna-Lise Rosenbeck, 9460 Brøst
Keld Jensen, 8370 Hadsten
Martha D. Pedersen, 2200 København N

LØSNINGSORD I OKTOBER-NUMMERET VAR "LANDSMØDE".
INDSEND DETTE NUMMERS LØSNINGSORD SENEST 23. APRIL 2019
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.





CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

Foreningsrevision MED SUNDE KERNEVÆRDIER

Pålidelighed og engagement

Som revisorer for mere end 400 andels- og ejerforeninger har vi betydelig erfaring i alle relevante økonomiske og regnskabsmæssige problemstillinger for foreninger.

Kontakt os, hvis I ønsker en gennemgang af jeres regnskab og et tilbud på assistance.



Statsautoriseret revisor

Henrik W. Jørgensen

Tlf.: 33 30 16 18

Mail: hwj@ck.dk

www.ck.dk

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

TLF: 33 30 15 15

STORE KONGENSGADE 68
1022 KØBENHAVN K

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Vores kunder er blandt de mest tilfredse

Ifølge den mest anerkendte undersøgelse af danske banker, EPSI.

Vil du også være tilfreds?

Hos os får du en personlig rådgiver, du altid kan ringe direkte til, og som hurtigt giver dig svar.

Find den nærmeste afdeling på sparkron.dk
- vi har 53 afdelinger, du kan vælge imellem.

sparkron.dk | tlf. 89 12 24 00



SPAREKASSEN
KRONJYLLAND

#påvej

Vi passer på jeres bygning

Gaihede, ingeniører og arkitekter, hjælper jer med at lave en plan over vedligehold og nødvendige investeringer i jeres ejendom. Det sikrer ro og luft til andre spændende projekter i andelsboligforeningen.

Gaihede er eksperter i renovering og vedligehold af bygninger. Vi hjælper allerede en række foreninger med:

- Bygningsrenovering
- Vedligeholdsplan
- VVS-installationer
- Energioptimering
- Skybrudssikring

Ring til os og hør nærmere på tlf. 70 22 11 41

Gaihede a/s · Trekronergade 126 H · 2500 Valby · www.gaihede.dk

Gaihede
Ingeniører & arkitekter



ALTANER LUKKET MED GLAS

ALTANER LUKKET MED GLAS GØR EN FORSKEL



Vi kan hjælpe dig med at etablere en helt ny altan lukket med glas eller udvide din eksisterende altan og lukke den med glas. Vi har mere end 25 års erfaring på området og er eksperter i at finde den bedste løsning til netop dine behov og ønsker – vi hjælper dig hele vejen!



SPAR PENGE

Altaner lukket med glas beskytter facade, vinduer og døre mod vejret. Det betyder, at du skal bruge færre penge på løbende vedligeholdelse af ejendommen. Samtidig stiger værdien af din bolig.



LAVERE ENERGIFORBRUG

Når en altan lukkes med glas, fungerer den som isolering for resten af din bolig. Der bliver lunere indenfor, og du bruger mindre energi på at opvarme din lejlighed.



MINDRE STØJ

Er der trafik eller andre højlydte aktiviteter i nærheden af din bolig, vil du opleve, at støjen bliver dæmpet betydeligt med en altan lukket med glas.



ALLE DELTAGER - DET LIGGER I KULTUREN

Årets Andelsboligforening 2018 blev A/B Marsvej i Gjessø, der har en særlig evne til at aktivere andelshaverne.



Aktivitetsniveauet i A/B Marsvej er højt. Beboerne i 11 af 26 huse er repræsenteret i et eller flere af foreningens syv udvalg.



10 mænd og kvinder møder op til interview med ABFnyt klokken 09.00 en småkold tirsdag morgen.

Det siger en hel del om den ånd, som præger A/B Marsvej, og som er årsagen til, at andelsboligforeningen i den lille landsby, Gjessø, otte kilometer syd for Silkeborg er blevet udpeget som Årets Andelsboligforening 2018: Når en opgave skal løses, er der fuld opbakning. Det er faktisk en fjerdedel af beboerne i den 26 andele store andelsboligforeningen, der sidder bænket omkring kaffekopperne i foreningens fælleshus og fortæller om det, de har skabt sammen.

– Da foreningen blev etableret i 2006, stod det hurtigt klart, at besty-

relsen ikke kunne overkomme alle opgaver, og derfor blev der nedsat en række udvalg. Siden dengang har det været indbygget i andelsboligforeningens kultur, at så mange som muligt deltager i aktiviteterne i andelsboligforeningen, siger Kurt Laursen, der er formand for bestyrelsen og desuden sidder i to udvalg.

Andelsboligforeningen har syv stående udvalg, der tager sig af henholdsvis økonomi, fester, fælleshus, havearbejde, hjemmeside, køb og salg samt teknik.

I teknisk udvalg sidder for eksempel tre pensionerede håndværkere, blandt dem en VVS-er, der tager sig af småreparationer, såsom udskiftning af vandhaner og mindre justeringer af gasfyr.

Kurt Laursen roser det tekniske udvalg for at repræsentere de fleste håndværkerkompetencer.

– Det eneste, vi mangler, er en murer, siger han med et smil.

Haverne er veltrimmede

Fire gange om året mødes andelshaverne til havedage. Haveudvalget peger på de arbejdsopgaver, der skal løses, og så går alle i gang.

– De fleste møder op, og hvis nogle ikke har helbred til at yde en indsats, er der altid andre, der hjælper dem med opgaverne på deres matrikel, forklarer Keld Vejvad, der er formand for haveudvalget.

Havedagen sluttet altid af med en god frokost.





A/B Marsvej har selvfølgelig en petanque-bane, som bliver benyttet ved de lokale mester-skaber. På billedet træner fra venstre Kirsten Jensen og Birthe Hansen, mens Poul Brøgger sørger for vedligeholdelse af banen.

De regelmæssige havedage betyder, at andelsboligforeningen fremstår veltrimmet og indbydende, når potentielle andelshavere kommer på besøg, og i øjeblikket er der fire på ventelisten til en bolig i A/B Marsvej.

Havedagene og småreparationerne, som teknisk udvalg tager sig af, betyder også, at der spares på udgifterne til havemand og håndværkere, men de økonomiske overvejelser er ikke dem, der vejer tungest.

– Det er ikke for at spare, at vi har oprettet udvalgene. Det er i højere grad ønsket om at være sammen om at løse opgaverne. Vi har en havemand, som vi betaler for at slå græsplænerne, og de større håndværkeropgaver, køber vi os naturligvis også til, siger Kurt Laursen, der understreger, at andelsboligforeningen har en god økonomi.

Festudvalget er vigtigst

Da de 10 deltagere i interviewet bliver bedt om at pege på det vigtigste af de syv udvalg, taler de med én tunge: Festudvalget – og fælleshuset.

Fælleshuset er rammen om de arrangementer, der året rundt står i kalenderen: Nytårsfest, hvor alle mødes i fælleshuset klokken 23.30, gule ærter den første lørdag i februar, julefrokost, sankthansfest, hyggeeftermiddag den anden onsdag i hver måned, vinsmagning og så videre.

– Fælleshuset er vores samlingspunkt og bliver brugt flittigt, konstaterer Kirsten Jensen, der er formand for fælleshuset.

Fælleshuset er på 140 kvadratmeter og har plads og service til 60 gæster. Desuden indeholder fælleshuset to dobbeltværelser med bad, som andelshaverne kan leje til overnattende gæster.

Når nye andelshavere flytter ind, bliver de med det samme inviteret ind i fællesskabet med en forventning om, at de også selv tilbyder sig.

– Vi inviterer for eksempel nye andelshavere med til vores julefrokost, selv om de endnu ikke er flyttet ind, siger Kirsten Jensen, som får muntre kommentarer fra resten af selskabet om, at de nye andelshavere risikerer at

sælge igen, når de ser, hvor meget gang der er i festerne i A/B Marsvej.

Støtte til lokalsamfundet

Sammenholdet i A/B Marsvej er så stærkt, at enkelte røster i Gjessø har påpeget, at andelsboligforeningen isolerer sig fra lokalsamfundet.

– Det er korrekt, at vi for eksempel ikke er så flittige brugere af Gjessø fine forsamlingshus, som i øvrigt er Danmarks ældste fungerende. Det skyldes, at vi selv har så fine faciliteter i vores eget fælleshuset, siger andelsboligforeningens kasserer Ulla Vejvad, der afviser påstanden om, at andelshaverne ikke kerer sig om resten af byen, der har 1300 indbyggere.

– Vi har en lille købmandsbutik i Gjessø, som kun kan overleve, hvis lokalbefolkningen bakker op, og det gør vi. Hvis købmanden forsvinder, skal vi ud at køre, og det vil vi gerne undgå, understreger Ulla Vejvad.

Kamp om pladserne

11 af de 26 huse i andelsboligforeningen er repræsenterede i et eller flere af de udvalg, som er omdrejningspunkterne i A/B Marsvejs høje aktivitetsniveau, og flere andelshavere står på spring for at få en plads.

– Vi sidder fast på vores stole, så man skal indynde sig for at blive valgt, siger Ulla Vejvad med et smil. Hun er selv medlem af fire udvalg plus kasserer i bestyrelsen. ■



Hver anden onsdag i måneden mødes beboerne i fælleshuset for at hygge sig med spil og snak. Blandt de faste deltagere er Kirsten Jensen (tv) og Sonja Brøgger.



Ny sats for rykkergebyr

Har foreningens vedtægter regler for at kunne opkræve gebyrer ved påkravsskrivelser (rykkere) i henhold til lejelovens regler for manglende betaling af boligafgift?

Hvis ja, så er rykkergebyret 284 kr. i 2019.

I skal være opmærksomme på, at der er tale om et gebyr, som kan kræves i forhold til det skyldige beløb og ikke til antallet af rykkere.

Hvis foreningen rykker to gange for det samme skyldige beløb, har foreningen kun ret til at opkræve rykkergebyret én gang. Husk at medlemmer gratis kan downloade ABF's standarddokumenter i forbindelse med manglende betaling.

Download på:

www.abf-rep.dk/standarddokumenter

Ejendomsvurderinger udskudt til 2021

Skatteminister Karsten Lauritzen har meddelt folketingets partier, at den offentlige ejendomsvurdering udskydes yderligere et år.

Baggrunden er, at man gerne vil have mulighed for at kunne teste systemerne godt igennem, inden der gives en juridisk bindende ejendomsvurdering.

For de private andelsboligforeninger vil det betyde, at vurderingerne tidligst vil komme i 2021.

Læs mere på:

www.skm.dk

Nye regler for valuarvurderinger

Valuarvurderinger, der udarbejdes efter 1. oktober 2018, skal nu overholde en række nye krav og retningslinjer.

Det betyder bl.a., at alle valuarer skal have gennemført uddannelsen "Diplom i Vurdering", have mindst to års erfaring, have indgående kendskab til markedet og have en ansvarsforsikring.

De nye krav er en del af den lovpakke

om "robuste foreninger" (L177), som ABF har deltaget i at udforme, og som trådte i kraft pr. 1. juli.

Kravene til valuarer er udarbejdet for at ensrette vurderingerne.

Download vejledning på:

www.de.dk



Er du klar til et langvarigt forhold?

- Trapperengøring
- Ejendomsservice
- Vinduespolering

Ring til os på 70 275 475

www.racoon.dk

Boligvaskeri uden bekymringer

Lad L'EASY Business varetage drift, vedligehold og service af jeres vaskeri – og nyd godt af en fleksibel og enkel løsning med tilfredse beboere.

Inkl. levering, installering og service.



Vælg en løsning, der matcher jeres behov

Ingen boligforeninger er ens. Derfor samarbejder vi med Electrolux Professional, så vi med markedets bedste og bredeste udvalg, kan skræddersy løsninger, der dækker jeres behov. Vi varetager drift, vedligehold og service i hele leasingperioden. Det betyder færre bekymringer og tilfredse beboere.

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

Operationel leasing

Levering, installering, service, reservedele og fuld forsikring af jeres vaskeri.
Til små månedlige ydelser.

Brugerbetalt vaskeri

Levering, installering, service, reservedele og fuld forsikring, afregnet automatisk per vask.
I skal ikke have en krone op af lommen!



“ Vi ser store fordele i, at vi ikke skal stå for driften. Vaskeriet er en service til beboerne og skal fungere optimalt. Derfor er det en stor fordel, at L'EASY Business varetager driften. Jeg har kørt i ejendomsbranchen i 20 år, og ofte oplevet store udfordringer med drift og service af vaskerier. Det her fungerer bare. ”

Kim K. Falden, Ejendomschef – TG BRENTWOOD / THYLANDER GRUPPEN

Hvordan er det lige med... forbedringer?



Shalaleh Momeni
JURISK CHEF, ADVOKAT
(PÅ BARSEL)

Anne Kristensen
KONSTITUERET
JURISK CHEF

Karina Egholm
ØKONOMISK RÅDGIVER

Maleha Qureshi Ansari
JURIST

Jacob Vilhelmsen
JURIST

Pernille Vig Arvad
JURIST

Ved salg kan andelshavere få tilbagebetalt en del af udgiften ved forbedringer i boligen.

Hvad er definitionen på forbedringer?

Forbedringer er genstande, der tilføjer boligen noget nyt og giver boligen en øget brugsværdi. Det kan fx være et nyt køkken eller et nyt badeværelse. Er du i tvivl om, hvad der er en forbedring, og hvad der er vedligeholdelse, er din forenings bestyrelse velkommen til at kontakte ABF's medlemsrådgivning.

Hvad siger andelsboligforeningsloven om afskrivninger på forbedringer?

Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12 præciserer ikke, hvordan man beregner afskrivninger på forbedringer men alene, at der skal tages hensyn til alder og slitage. Afskrivninger følger derfor den enkelte andelsboligforenings praksis, som er beskrevet i foreningens vedtægter.

Har ABF retningslinjer for afskrivninger?

Ja, ABF har udfærdiget et forbedringskatalog, der beskriver, hvad der anses som en forbedring, og som beskriver, hvor mange år en genstand bør afskrives over. Forbedringskataloget findes i ABF-håndbogen, både i den trykte og digitale version.

Hvad er ABF's afskrivningskurve?

Sammen med forbedringskataloget er der også afskrivningskurver i ABF-håndbogen, der viser afskrivninger på forbedringer efter hvor mange år, man afskriver over. Husk at bestyrelsen eller vurderingsmand altid skal besigtige boligen ved salg og udarbejde en rapport over forbedringer og eventuelle fradrag. I henhold til andelsboligforeningslovens § 6, stk. 6 er det bestyrelsen, der formelt godkender prisen på forbedringerne.

Hvad gør man, hvis der opstår uenighed?

Kan køber og sælger ikke blive enige om prisen, kan man, inden salgsaftalen underskrives, gennemføre en voldgift gennem ABF. Her vil en uvildig sagkyndig tredje part træffe beslutning om prisen. ■

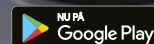




TOTALCARE™

MODERNE OG BRUGERVENLIGE VASKERUM
UDEN ETABLERINGSOMKOSTNINGER

Læs mere om hvordan jeres ejer- eller andelsforening kan få et nyt, professionelt vaskeri, hvor I kun betaler for det faktiske forbrug på nortec.dk/totalcare



Hos Nortec® ved vi, at et professionelt vaskeri skal være funktionelt, indbydende og omkostningseffektivt. Alt det får I med TotalCare™ – en løsning, hvor I udliciterer vaskeridriften til Nortec® og får et fuldt udstyret og veldrevet vaskeri stillet til rådighed – helt uden etableringsomkostninger.

VEST

Ellehammersvej 16 · 7100 Vejle

ØST

Søndre Ringvej 49F · 2605 Brøndby

Tlf. 70 256 256

WWW.NORTEC.DK

nortec