

abf

NYT

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSHAVERE

ANDELSLIV

Robotplæneklipper hjælper andelshavere

FOKUS

Indsats mod
overpris

TEMA

Folketingsvalg 2019



Hvad vil politikerne?

Et folketingsvalg står for døren. Dit kryds på stemmesedlen vil også få indflydelse på de arbejdsbetingelser og udfordringer, som ABF skal forholde sig til i den kommende folketingsperiode.

I dette nummer af ABFnyt har vi derfor givet mikrofonen til de politiske partier, som forholder sig til ABF's mærkesager og andelsboligsektoren. Jeg har haft mulighed for at læse deres svar, og jeg glæder mig først og fremmest over, at der er bred politisk opbakning til, at andelsboligsektoren fortsat skal spille en rolle som boligen mellem ejer og leje.

Vi i ABF skal fortsat arbejde for at udbrede kendskabet til boligformen og sikre, at der er tillid til den. Skal boligformen fortsat have den rolle, er det nødvendigt med politisk fokus, og vi vil løbende minde både lands- og kommunalpolitikere om den fantastiske boligform, som nogen tilsyneladende har glemt lidt. Vi holder fanen højt ift. at sikre tilbudspligten og har også været med til at stramme, så der ikke stiftes skrøbelige foreninger. Men stramningerne har også ført til et stigende antal administrative opgaver. Min bekymring er ikke den enkelte opgave, som jo i sig selv lyder fornuftig nok; nej det er summen af opgaver, som bekymrer mig. Det er meget få, som sidder i bestyrelsen for at lave administrative opgaver og udfylde skemaer, så en af vores opgaver er nu at sørge for, at der ikke kommer en endnu større byrde for bestyrelserne.



Hans Erik Lund
LANDSFORMAND

”

Blandt andelshavere er der også grupper, som kan sidde hårdt i det økonomisk.

Vi skal jo huske på, at det er almindelige danskere, som bor i andelsbolig. Vi ser studerende, enlige forældre og pensionister. Det er skolelærere, håndværkere og sygeplejersker; alle mennesker, som er eminente til at hjælpe hinanden, og som gerne vil bære foreningens økonomi - i fællesskab. Alle andelshavere skal have en chance for at kunne gå ind i bestyrelsen uden at knække nakken i administrative opgaver.

En ting, der bekymrer mig ift. Christiansborg-politikerne her i bladet, er deres udmeldinger om at boligstøtte til andelshavere fortsat kun skal være som lån og ikke som en ydelse på lige fod med lejere. Blandt andelshavere er der også grupper, som kan sidde hårdt i det økonomisk, og som har brug for støtte for at få økonomien til at hænge sammen.

Hvis politikerne reelt ønsker, at andelsboligen skal placere sig imellem ejer- og lejeboligerne, så kræver det, efter min overbevisning, en både økonomisk håndsrækning og en opmærksomhed på ikke at øge den administrative byrde.

Der er masser af opgaver at tage fat på i de kommende år – både for ABF og for de folkevalgte. ■

LÆS TEMA SIDE 9

abf

Din andel - vores kompetencer

MEDLEMSBLAD FOR ANDELSBOLIGFORENINGERNES FÆLLESREPRÆSENTATION

NR. 2, MAJ 2019
UDGIVET AF ABF NYT APS

FORSIDEN: A/B SØNDER LIND-BJERG 2 I HERNING.

FOTO: HELENE BAGGER

REDAKTION

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

KONTAKT

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

LAYOUT: ROBERT HAREN

TRYK: DATAGRAF COMMUNICATIONS

ANNONCER:

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

ABF'S SEKRETARIAT & MEDLEMSRÅDGIVNING

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

MEDLEMSRÅDGIVNING

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

DU MODTAGER DIT NÆSTE
MEDLEMSBLAD I SEPTEMBER 2019

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

OPLAG 99.731
MEDLEM AF DANSKE MEDIER



5041-0004
TRYKSAG



9

FOLKETINGSVALG OG ANDELSBOLIGSEKTOREN

FLERE BILLIGE BOLIGER OG MERE DEMOKRATI /
ABF'S MÆRKESAGER

Tema

Indhold

- 4 NIELS FIK 25.000 KR. TILBAGE FOR PENGE
UNDER BORDET
- 5 INFORMATIONSSINDSATS MOD OVERPRIS
- 9 FLERE BILLIGE BOLIGER OG MERE DEMOKRATI
- 11 ABF'S MÆRKESAGER: DET MENER POLITIKERNE
- 16 KUN FOR MÆND
- 20 MEDLEMSTILBUD: VELKOMSTPAKKE
TIL NYE ANDELSHAVERE
- 22 ABFNYT NOTITSER
- 24 KRYDS OG TVÆRS
- 26 TØFFE TAGER SIG AF PLÆNEN
- 29 LOVE OG REGLER
- 31 SPØRG EKSPERTEN

20

Medlemstilbud
VELKOMSTPAKKE TIL
NYE ANDELSHAVERE



4

Fokus

NIELS FIK 25.000 KR. TILBAGE
FOR PENGE UNDER BORDET

16

Andelsliv
KUN FOR MÆND





Niels fik 25.000 kr. tilbage for penge under bordet

Akut boligbehov efter skilsmisse fik køber til at betale penge under bordet for at skaffe eget tag over hovedet. Pengene fik han senere tilbage.



I Valby i København sidder en lettet andelshaver. Niels Hansen kan puste ud efter en lidt hård start på livet som andelshaver. Efter en skilsmisse var han desperat efter at finde et nyt sted at bo, hvor han kunne være sammen med sine tre børn. Derfor blev han også rigtig glad, da han fik tilbudt en andelslejlighed, men så begyndte problemerne:

– Først får jeg en SMS fra sælger, som skriver, at lejligheden var min. Jeg blev vildt glad. Dagen efter får jeg en ny SMS, hvor der står, at en af de andre på listen har tilbudt 25.000 kr. for at få lejligheden. Jeg ringer til sælger og spørger, om det så betyder, at jeg skal betale 25.000 kr., hvis jeg vil have lejligheden. Det svarer han ”ja” til, fortæller Niels Hansen.

Den københavnske far til tre vælger at skrive under på salgsaf-

talten, og det er i den forbindelse, at han skal betale de 25.000 kr. til sælger. Det gør Niels Hansen via en bankoverførsel, hvor han i teksten til banken skriver ”Andelslejlighed”, så han har dokumentation for sit beløb med dato og tid.

Opbakning fra bestyrelsen

I de følgende dage, efter at Niels Hansen har overtaget lejligheden og er flyttet ind, går han og grubler over de 25.000 kr., ikke så meget over beløbet som princippet i at skulle betale ulovligt. Derfor kontakter han i første omgang sælger:

– Jeg siger til sælger, at jeg ønsker at få mine 25.000 kr. tilbage, men sælger siger, at han vil annullere salget og vil ikke betale mig de 25.000 kr. tilbage, fortæller han.

Inden Niels Hansen kontakter sælger, har han læst på nettet, at det kun er sælger, som kan straffes. Han

er ellers nervøs for, om de 25.000 kr. kan ramme ham selv, og om han mister den lejlighed, han så desperat har brug for. Og så tænker han også på forholdet til bestyrelsen i sin nye forening:

– Reglerne er uklare for mig, så jeg søger rundt omkring for at blive klogere på, hvordan jeg skal gribe sagen an. Det kræver lidt research. Da sælger ikke vil betale pengene tilbage, kontakter jeg foreningens administrator, som overtager sagen. Heldigvis har Niels SMS'erne fra sælger, der påviser, at han skulle betale 25.000 kr. under bordet for at få lejligheden. Det ender med, at sælger accepterer, at der bliver trukket 25.000 kr. fra det beløb, som administrator holder tilbage i forbindelse med salget. Og heldigvis har jeg også fuld opbakning fra bestyrelsen. Det betyder meget for mig, at de er på min side, slutter Niels Hansen. ■

INFORMATIONSSINDSATS MOD OVERPRIS

1. maj udrulles en række tiltag, som skal medvirke til at reducere overprissager. Initiativerne er en del af den politiske aftale om en mere robust andelsboligsektor.

Langt de fleste andelsboligsalg foregår "efter bogen" og bliver handlet til den lovpligtige maksimalpris eller under. Maksimalprisen er værdien af andelen i foreningens formue (andelsværdien) plus værdien af de forbedringer, der er gennemført i lejligheden samt eventuelt værdien af fast installeret inventar plus tillæg eller fradrag for vedligeholdelsesstand. Det er ulovligt at sælge en andelsbolig over denne pris. Alligevel går det galt engang imellem, og andelsboligen bliver ikke handlet til den lovlige pris.

Overpris kan ske på flere måder fx:

- En ulovlig høj andelsværdi (andelen i foreningens formue)
- Manglende fradrag af værdiforringelse på forbedringer, manglende fradrag for mangler eller vedligeholdelsesstand
- Penge under bordet (dusørpenge)
- For høj pris på løsøre/anden retshandel, som køber har accepteret at overtage.

grad af ensartethed, når prisen på forbedringer og løsøre skulle fastsættes rundt om i foreningerne.

For at minimere risikoen for at køber bliver tvunget ud i at betale en opskruet pris for fx køkken- eller badeværelsesforbedringer, er ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurve fra 1. maj 2019 ophøjet til branchenorm, hvilket betyder, at den ikke er lovpligtig, men sætter niveauet for hele sektoren. ABF-dokumenterne er nu tilgængelige for alle på ABF's hjemmeside, både for medlemmer og ikke-medlemmer og for købere og sælgere.

Og det handler ikke kun om at finde den korrekte pris på den enkelte bolig, men også om hele andelsboligområdet, fortæller ABF's direktør Jan Hansen:

– ABF har mere end 40 års erfaring på det her felt. Jeg føler mig helt tryk ved, at det fremadrettet er ABF som interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger, der sætter standarden for hele sektoren. Derfor opfordrer jeg også både bestyrelser, andelshavere, potentielle købere, administratorer og ejendomsmæglere til at bruge ABF's forbedringskatalog ved salg, så vi reducerer antallet af overprissager og tvister mellem køber og sælger, siger Jan Hansen.

Hjælp til køber

Et af de tiltag, der har været enighed om i en ministeriel arbejdsgruppe, som ABF har siddet med i, er en øget informationsindsats overfor købere og sælgere. Derfor har Erhvervsstyrelsen, i samarbejde med ABF og andre aktører, udarbejdet en "Vejledning til køber om prisfastsættelse af andelsboliger". Vejledningen informerer både køber og sælger om, hvad en overpris er, at overpris er ulovlig og hvilke sanktionsmuligheder, der eksisterer.



Jan Hansen
DIREKTØR

Med den nye og lovpligtige vejledning får køber information om, hvad maksimalprisen omhandler og det vil forhåbentlig hjælpe køber til at vurdere, om prisen er korrekt beregnet, inden salgsaftalen underskrives.

Og det ser Jan Hansen som en fordel for køber:

– Med den nye og lovpligtige vejledning får køber information om, hvad maksimalprisen omhandler og det vil forhåbentlig hjælpe køber til at vurdere, om prisen er korrekt beregnet, inden salgsaftalen underskrives. Køber har også tre år til at lægge sag an fra det tidspunkt, hvor overprisen er kendt eller burde være kendt. Tidligere var grænsen seks måneder, og det lægger nu et større økonomisk pres på sælger i forhold til et eventuelt tilbagebetalingskrav. Det sikreste for alle parter er derfor

Forbedringer under lup

For at hjælpe både køber og sælger undervejs i salgsprocessen har Erhvervsstyrelsen sammen med ABF og andre professionelle aktører udviklet en værktøjskasse, som består af ABF's forbedringskatalog, ABF's afskrivningskurve samt en lovpligtig vejledning til køber prisfastsættelse af andelsboliger, udarbejdet af Erhvervsstyrelsen.

ABF har igennem en årrække tilbudt ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurve som en del af opslagsværket ABF-håndbogen. Forbedringskataloget og den tilhørende afskrivningskurve har sikret en høj

at holde sig indenfor maksimalprisen lovlige rammer, fortæller Jan Hansen, som har repræsenteret ABF i arbejdsgruppen.

En undersøgelse fra 2018 viser, at ca. 3% af deltagerne i undersøgelsen har betalt penge under bordet. Undersøgelsen viser også et stigende antal købere, som mener at have betalt overpris for løsøre og forbedringer. I alt 1023 andelshavere har deltaget i undersøgelsen.

Fra 1. maj erstatter vejledningen sælgers pligt til at udlevere uddrag af andelsboligforeningsloven om overpris til køber, som det fremgår af andelsboliglovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Værktøjskassen er en udmøntning af den politiske aftale om en mere robust andelsboligsektor, som blev vedtaget i 2017. ■

FAKTA OM OVERPRIS:

- En andelsboligs pris består af andelsværdi plus forbedringer, eventuelle tilpasset løsøre og vedligeholdelsesstand, også kaldet maksimalpris.
- Det er ulovligt at tage en højere pris end maksimalprisen.
- Penge under bordet er ulovligt og bør altid stoppes.
- Køber skal løfte bevisbyrden.
- Kontakt bestyrelse eller administrator og informer dem om ulovligheden eller uenigheden.
- Køber har op til tre år fra overprisen er kendt eller burde være kendt til at gøre sit krav gældende over for sælger. Herefter er sagen forældet.
- Strafferammen for overpris er bøde eller fængsel indtil fire måneder.
- Det er kun sælger, som kan straffes.

Find Erhvervsstyrelsens vejledning og ABF's forbedringskatalog og afskrivningskurve på:

WWW.ABF-REP.DK > LDV 6 FAKTA > OVERPRIS

Læs rapporten om overpris på:

WWW.ERHVERVSSTYRELSEN.DK

Læs om andelsboligens pris på:

WWW.ABF-REP.DK > LDV 6 FAKTA > ANDELSBOLIGENS PRIS

STOP KALKEN – GARANTERET VIRKNING

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



LAGUR®
Tlf. 70 60 56 00
Made in Denmark

**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 sidst i Roskilde, Viborg og Fredericia



- 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



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
- Energooptimering
- Skybrudssikring

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

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 nyde jeres fritid med endnu bedre samvittighed. Få mere at vide på newsec.dk

FOLKETINGSVALG OG ANDELSBOLIGSEKTOREN

Der bliver stiftet færre og færre andelsboliger i byerne, foreninger vil gerne energirenovere, og andelshavere kan kun få boligydelse som lån. ABFnyt giver mikrofonen til de politiske partier og beder dem om at forholde sig til andelsboligsektoren anno 2019. Vi giver også ordet til Curt Liliegreen fra Boligøkonomisk Videncenter og politisk kommentator Lotte Hansen, og får deres bud på, hvor de ser, at andelsboligsektoren bør bevæge sig hen i de kommende år.

Flere billige boliger og mere demokrati

17. juni 2019 ved vi, om den kommende folketingsperiode bliver med rødt eller blåt flertal, og det får betydning for boligpolitikken i de kommende fire år. ABFnyt har bedt to eksperter byde ind med deres syn på andelsboligsektoren, og hvad der venter forude.

”Som teenagere på jagt efter sneakers: Folk ligger i kø til seniorboliger”, lød overskriften på TV2’s hjemmeside den 7. april. Den kække overskrift refererede til køen hos ejendomsmæglerkæden Home i Hedehusene, som åbnede for salget af private andelsboliger i et seniorbo-fællesskab som projektsalg. Og artiklen viste billeder af danskere med sølvhår sidde i kø for at købe en af de eftertragtede andelsboliger, på samme måde som deres børnebørn ligger i kø for de nyeste sneakers.

I København har købere svært ved at erhverve en andelsbolig, fordi udbuddet er for lavt. Her er priserne også steget blandt andet pga. danske og udenlandske kapitalfonde, som køber udlejningsejendomme op til høje priser, hvor

lejerne ikke kan være med. Det betyder, at lejere ikke får chancen for at købe ejendommen og stifte en andelsboligforening, som de ellers har mulighed for. Kapitalfonde kunne københavnere blandt andet læse om på Berlinskens hjemmeside den 17. november 2018 med overskriften ”Kapitalfond køber stort op i København: »Der tegner sig et billede af et selskab, der er ret aggressivt«”.

Ovenstående eksempler synliggør bredden af de demografiske og økonomiske udfordringer, som boligpolitikken står overfor i de kommende år. En boligpolitik, som andelsboligsektoren er en naturlig del af.

Glemmer skilsmisserne

En af de eksperter, som til dagligt sidder med hænder-

”

Når kapitalfonde kan gøre deres indtægter, skal ABF stille sig forrest og kæmpe for en mere demokratisk lovgivning og kæmpe for at få boligmarkedet tilbage til folket.

Lotte Hansen

POLITISK KOMMENTATOR

ne dybt nede i den danske boligpolitiske udvikling, er direktør i Boligøkonomisk Videncenter Curt Liliegreen. Han ser flere udfordringer i de kommende år:

– Der vil være politisk fokus på flere billige boliger i byen. Priserne er presset i vejret, og det ser ud til at vare ved et styk-

ke tid endnu. Det gør det svært for de traditionelle købere at komme ind på markedet. Her tænker jeg først og fremmest på unge førstegangskøbere. Manglen på billige boliger bliver værre og værre for hvert år. Dels fordi priser går op på ejerboliger, og husleje går op for udlejningslej-





ligheder, men også fordi billige boliger forsvinder som følge af sammenlægning af lejligheder og § 5.2 moderniseringer (Boligreguleringsloven, red.). Indbyggertallet i København stiger med 1.000 personer hver måned, og alt dette tilsammen har betydning for, hvem der har råd til at bosætte sig hvor.

– Den største udfordring, som andelsboligsektoren står overfor lige nu, er de store problemer med stiftelse af nye andelsboligforeninger, hvor ejendomme går fra lejeboliger til andelsboligforeninger og problematikken med, at kommende andelshavere nu skal lægge 5% af den tekniske pris (foreningens gæld, red.), ud over 5% af andelsboligens pris.

En anden ekspert, som også har fokus på det københavnske boligudbud og manglen på billige boliger, er politisk kommentator Lotte Hansen. Hun har tidligere arbejdet som presserådgiver i Boligministeriet og arbejder i dag med strategisk kommunikation og public affairs. Hun mener, at politikerne ikke prioriterer udfordringen med billige boliger:

– Da jeg flyttede fra Jylland til København for mange år siden var

det umuligt at få en billig bolig i København, og det problem eksisterer stadig. Det er jo interessant, at der ikke er politisk bevågenhed på den her problemstilling, og fokus i dag er kun på unges udfordringer med at få adgang til en billig bolig, men det er et lige så stort problem, hvis du bliver skilt og står alene med to børn, siger Lotte Hansen og fortsætter:

– I dag koster de fleste toværelses ejerboliger 4-5 millioner kr., og priserne for mange andelsboliger er også rigtig høje. Der er heller ikke en demokratisk adgang til billige boliger i København, hverken ejerboliger eller andelsboliger. Mange andelsboligforeninger er lukket land. Du skal kende nogen, som kender nogen for at få tilbudt en andelsbolig. Andelsboligmarkedet er blevet en fest for nogen, mens andre bliver holdt udenfor, mener Lotte Hansen.

Skummer fløden

Andelsboligsektoren er en naturlig del af andelsbevægelsen og en del af ABF's politiske arbejde. Og netop fokus på andelstanken ser Curt Liliegreen også som en opgave for ABF i de kommende år, hvor fokus efter hans opfattelse gerne



Der vil være politisk fokus på flere billige boliger i byen. Priserne er presset i vejret og det ser ud til at vare ved et stykke tid endnu. Det gør det svært for de traditionelle købere at komme ind på markedet. Her tænker jeg først og fremmest på unge førstegangskøbere.

Curt Liliegreen

DIREKTØR I BOLIGØKONOMISK VIDENCENTER

må løfte sig fra kun at tænke andelsboligpolitik til at tænke boligpolitik i bred forstand:

– Jeg håber, at ABF vil finde fælles fodslag med fx Lejernes Landsorganisation og sammen finde løsninger og være den organisation, som bibringer et slags holistisk perspektiv eller overordnet perspektiv på hele boligsektoren. Og det vil være en udfordring med stigende priser, som ofte skyldes nogle lidt for urealistiske valuarvurderinger, der er med til at udvande forskellen mellem andelsboliger og ejerboliger, forklarer han og fortsætter:

– I skal fortælle om konsekvensen af at fjerne maksimalprisen, som man har gjort i Sverige, hvor priserne efterfølgende er steget voldsomt, og ABF skal være den organisation,

som genskaber andelstanken og lader andelstanken genopstå ude på landet i nedslidte ejendomme, så der kommer liv tilbage i yderområderne.

Og netop det brede fokus ser Lotte Hansen også som en opgave for ABF i de kommende år og vurderer, at der skal tænkes mere demokratisk:

– Når kapitalfonde kan gøre deres indtog, skal ABF stille sig forrest og kæmpe for en mere demokratisk lovgivning og kæmpe for at få boligmarkedet tilbage til folket. Men så skal I også gøre jeres egen andelsboligsektor mere demokratisk, hvor nogen i dag skummer fløden og har en lukket familiefest. Andelsboligsektoren skal i min optik være mere inkluderende, og det kan ABF med fordel arbejde for. ■

ABF's mærkesager: Det mener politikerne

ABFnyt har givet mikrofonen til de politiske partier i folketinget og bedt dem om at forholde sig til en række emner, som ABF har fokus på.



Kaare Dybvad (A)

Boligordfører, Socialdemokratiet

Hvad vil Socialdemokratiet gøre for at fremme andelsboligsektoren?

Vi vil sikre andelsboligsektoren, som en sund sektor, som er kendt for at være et sikkert køb, hvor der er styr på pengene, og hvor andelshaverne forvalter deres ejendom godt. Det er vigtigere for socialdemokratiet end flere nye andelsboliger. Andelsboligen skal fortsat være en demokratisk boligform, og der skal ikke stiftes flere urentable foreninger.

Hvilken rolle skal andelsboligsektoren have?

Andelsboligen skal ligge økonomisk mellem en lejlighed og en ejerbolig. Det skal fortsat være en demokratisk boligform, og den skal ikke udvikle sig til et driftsselskab, men skal ejes af andelshaverne, som selv bestemmer over deres fælles ejendom. Andelsboligen har sin egen berettigelse og må ikke udvikle sig til at blive en kopi af en ejerbolig. Vi skal holde fast i, at der er forskelle på de to boligformer.

Hvad ser du som andelsboligsektorens største udfordring?

Det er svært at stifte nye andelsboligforeninger, som er økonomisk holdbare, som er billige, og hvor man samtidigt afdrager på gælden. Det er en nød, som vi i øjeblikket ikke er i stand til at knække.

Hvilken holdning har Socialdemokratiet til at genindføre den offentlige støtte til nybyggeri som andelsboliger?

Umiddelbart lyder det som en god ide, især hvis det bliver til ældre. Socialdemokratiet arbejder gerne for statsstøtte, hvis det er til boliger, der udgør et billigere alternativ. Hvis vi fik en ekstra milliard, ville vi nok bruge den på den almene boligsektor. Lige nu arbejder vi i Socialdemokratiet på et nyt boligpolitisk udspil, hvor man fx kunne forestille sig, at en andelshaver sparer langsomt op i sin andelsbolig, og så kun betaler den tilsvarende del af gælden.

I dag kan andelshavere kun modtage boligydelse som lån. Lejere kan modtage boligydelse som tilskud. Hvad mener Socialdemokratiet om den forskel?

Indtil 2008 kunne man som andelshaver få 40 % af boligstøtten som tilskud og 60 % som lån. De borgerlige partiers argument for at ændre den var, at der var en stor formue i mange andelsboliger, men vi stemte imod, fordi især mange ældre andelshavere sidder i foreninger, der netop ikke har en særlig høj værdisætning.

Mange andelsboligforeninger vil gerne energirenovere og dermed bidrage til regeringens klimaplan, men kan ikke bruge BoligJob-fradrag. Hvad vil Socialdemokratiet gøre for at skabe bedre energitilskudsordninger til private andelsboligforeninger?

Det er helt klart et område, som vi gerne vil kigge nærmere på. Socialdemokratiet vil gerne bidrage til grønne løsninger.

Bor du i ejer-, leje- eller andelsbolig?

Jeg bor i andelsbolig.



Rasmus Helveg Petersen (B)

Boligordfører, Radikale Venstre

Hvad vil Radikale Venstre gøre for at fremme andelsboligsektoren?

Radikale Venstre har ikke ingen plan for at fremme andelsboliger. Vi er glade for sektoren, som den er, men jeg kunne godt tænke mig at genopfinde andelsboligsektoren, især i København, hvor andelsboliger og ejerboliger er begyndt at ligne hinanden for meget, så det er svært for unge førstegangskøbere at få en bolig. Det er en adgangsproblematik, som vi ikke har løst.

Hvilken rolle skal andelsboligsektoren have?

Andelsboligen er en demokratisk institution og spiller en rolle i det aktive borgerskab, så jeg synes, at sektoren har stor værdi.

Hvad ser du som andelsboligsektorens største udfordring?

Pressehistorierne om foreninger, som er stiftet på et urentabelt grundlag har gjort stor skade på andelsboligsektoren. Der har gennem de sidste 10 år været alt for mange spekulative stiftelser, som der er drevet plat på.

Hvilken holdning har Radikale Venstre til at genindføre den offentlige støtte til nybyggeri som andelsboliger?

Radikale Venstre kommer ikke til at genindføre offentlig støtte til nybyggeri som andelsboliger her og nu. Dermed ikke være sagt, at det ikke ville kunne ske senere.

I dag kan andelshavere kun modtage boligydelse som lån. Lejere kan modtage boligydelse som tilskud. Hvad mener Radikale Venstre om den forskel?

Det er ok med Radikale Venstre, at der er forskel. Andelshavere betaler til gengæld ikke ejendomsværdiskat. Der er fordele og ulemper ved alle boligformer, og det må man leve med.

Mange andelsboligforeninger vil gerne energirenovere og dermed bidrage til regeringens klimaplan, men kan ikke bruge BoligJob-fradrag. Hvad vil Radikale Venstre gøre for at skabe bedre energitilskudsordninger til private andelsboligforeninger?

Klima er et vigtigt emne for Radikale Venstre, og vi er nødt til at energirenovere, hvis vi skal nå de klimamål, som er vedtaget fra politisk side. Jeg vidste ikke, at andelsboligforeninger er dårligere stillet end ejerboliger, når vi snakker BoligJob-fradrag og energirenoveringer. Vi må finde en vej til at skabe bedre vilkår, men jeg har ikke en færdig model her og nu.

Bor du i ejer-, leje- eller andelsbolig?

Jeg bor i andelsbolig.





Anders Johansson (C)

Bologordfører, Det Konservative Folkeparti

Hvad vil Det Konservative Folkeparti gøre for at fremme andelsboligsektoren?

Vi skal have skabt et mere transparent marked, hvor markedet bliver sat mere frit, så andele kan sælges på lige vilkår med ejerboliger. Det vil skabe et mere reelt marked, hvor man undgår ventelister og penge under bordet. Derudover skal vi have reduceret bureaukratiet ved at drive en andelsboligforening. Det skal være simpelt, og der skal være et minimum af administration forbundet med driften.

Hvilken rolle skal andelsboligsektoren have?

Markedet skal liberaliseres. Nu kan man værdiansætte andelsboligforeninger efter tre metoder, og det gør det svært at gennemskue. Ligeledes viser historien, at nogle foreninger har taget lån, de ikke kunne gennemskue. Det skal begrænses til, at andelsboligforeninger kun må have gæld med afdrag og fast rente, således at almindelige mennesker ikke får sig en overraskelse. Der er ikke krav om rådgivning ved andelsboligkøb, men oplysning om økonomien. Derfor kan det ikke forventes, at alle kan forstå alt.

Hvad ser du som andelsboligsektorens største udfordring?

At markedet er lukket for udefrakommende. Der er næsten dobbelt så mange andelsboliger som ejerlejligheder i Københavns Kommune, men parret fra Jylland som vil til København kan ikke lige gå ud og købe en andelsbolig, men kun en ejerlejlighed. Det skyldes, at markedet er skjult og ikke har fri prisdannelse, men derimod er sikret ved ventelister, som ingen kan finde, og de skal dermed også selv kontakte samtlige andelsboligforeninger for at blive skrevet op med risiko for at betale tusindevis af kroner hertil.

Hvilken holdning har I til at genindføre den offentlige støtte til nybyggeri som andelsboliger?

Andelsboligforeninger er selvstændige andelsselskaber, det skal staten ikke støtte. Staten støtter alment byggeri, hvilket er den måde, der bedst sikres en beboerdiversitet i nybyggerområder.

I dag kan andelshavere kun modtage boligydelse som lån. Lejere kan modtage boligydelse som tilskud. Hvad mener I om den forskel?

Det offentlige skal ikke yde tilskud til folk som bor i ejerbolig – herunder andelsbolig. Andre boligejere betaler tilmed også ejendomsværdiskat i modsætning til andelsboligforening, og dermed gives der faktisk i forvejen en indirekte støtte til andelsboligerne.

Mange andelsboligforeninger vil gerne energirenovere og dermed bidrage til regeringens klimaplan, men kan ikke bruge BoligJobordningen. Hvad vil I gøre for at skabe bedre energitilskudsordninger til private andelsboligforeninger?

Det vil jeg meget gerne kigge på, om vi kan åbne op for. Det giver god mening, at andelsboligforeningerne kan få samme skattefordele som andre boligejere i forhold til BoligJobordningen.

Bor du i ejer-, leje- eller andelsbolig?

Ejerbolig.



Christina Egelund (I)

Politisk ordfører, Liberal Alliance

Hvad vil Liberal Alliance gøre for at fremme andelsboligsektoren?

I Liberal Alliance ønsker vi ikke at fremme specifikke boligformer. Vi ønsker, at danskerne skal indrette sig, som de har lyst til, og så de har mest mulig frihed. Liberal Alliance ønsker fx at sætte boligen fri, så folk selv kan få lov at bestemme over deres ejendom. Da andelsboligforeningen ejer ejendommen, skal den også have frihed til at bestemme, om den hellere vil være en ejerforening. Hvis det er ønsket fra beboerne, skal vi som politikere ikke stille os i vejen.

Hvilken rolle skal andelsboligsektoren have?

Idéen om at andelsboligsektoren er en boligform til dem, der ikke har så mange penge er sympatisk, men desværre også lidt af en illusion. Især i tider, hvor boligpriserne stiger, vil det ofte være de mest ressourcerstærke mennesker, der har et stort netværk og formår at sno sig gennem systemet, der får adgang til andelsboligerne.

Hvad ser du som andelsboligsektorens største udfordring?

Maksimalpriserne på andelsboliger, som skaber et uretfærdigt og ugennemsigtigt marked.

Hvilken holdning har Liberal Alliance til at genindføre den offentlige støtte til nybyggeri som andelsboliger?

Det er vi imod. Offentlig støtte til nybyggerier har som regel en karakter af lodtrækning, som gavner dem med de bedste forbindelser og største indflydelse i samfundet.

I dag kan andelshavere kun modtage boligydelse som lån. Lejere kan modtage boligydelse som tilskud. Hvad mener Liberal Alliance om den forskel?

Vi har ikke noget ønske om at ændre på reglerne for boligydelse på dette punkt. Vi ønsker som nævnt at sætte boligen fri, så man i højere grad kan omdanne andelsboliger til ejerforening.

Mange andelsboligforeninger vil gerne energirenovere og dermed bidrage til regeringens klimaplan, men kan ikke bruge BoligJob-fradrag. Hvad vil Liberal Alliance gøre for at skabe bedre energitilskudsordninger til private andelsboligforeninger?

BoligJobordningen er ikke noget, som er groet i Liberal Alliances baghave. Vi vil hellere bruge pengene til at lette skatten og øge borgernes økonomiske frihed, så de får bedre råd til at renovere deres boliger. Derudover har vi i vores 2030-plan afsat en pulje på 500 millioner til energirenoveringer.

Bor du i ejer-, leje- eller andelsbolig?

Jeg bor ejerlejlighed.





Merete Dea Larsen (O)

Boligordfører, Dansk Folkeparti

Hvad vil Dansk Folkeparti gøre for at fremme andelsboligsektoren?

Vi vil arbejde for, at andelsboliger også er økonomisk levedygtige boliger i fremtiden. Særligt de "selvgroede" boligforeninger ønsker vi fremmet, herunder seniorandelsboligforeninger, som har en rigtig positiv virkning på beboerne og dermed samfundet.

Hvilken rolle skal andelsboligsektoren have?

Andelsboliger skal fortsat spille en stor rolle på boligmarkedet og være et godt supplement til danskere med mellemindkomster og som opstartsboliger.

Hvad ser du som andelsboligsektorens største udfordring?

Egoisme. At der er folk, som køber andelsboliger for at få en fortjeneste. Derfor har vi også i Dansk Folkeparti arbejdet for de stramninger, der er kommet omkring valuarvurderinger. Det vil skabe økonomisk sunder foreninger, hvor almindelige borgere stadig kan gå ind i bestyrelsen og drive foreningens økonomi.

Hvilken holdning har Dansk Folkeparti til at genindføre den offentlige støtte til nybyggeri som andelsboliger?

Jeg vil ikke udelukke, at Dansk Folkeparti vil arbejde for at genindføre støtten. Det vil i givet fald formentlig blive til de selvgroede fællesskaber, men jeg vil understrege, at offentlig støtte til nybyggeri ikke er en del af vores partiprogram her og nu.

I dag kan andelshavere kun modtage boligydelse som lån. Lejere kan modtage boligydelse som tilskud. Hvad mener Dansk Folkeparti om den forskel?

Det er ikke hensigtsmæssigt, at der er den ulighed mellem lejere og andelshavere, når vi snakker boligydelse, men det er store beløb vi snakker om, hvis lovgivningen skal ændres, så jeg kan ikke love, at der kommer ændringer.

Mange andelsboligforeninger vil gerne energirenovere og dermed bidrage til regeringens klimaplan, men kan ikke bruge BoligJob-fradrag. Hvad vil Dansk Folkeparti gøre for at skabe bedre energitilskudsordninger til private andelsboligforeninger?

Vi vil gerne se på, om vi kan gøre noget for andelsboligforeninger, som gerne vil energirenovere. I første omgang kunne det være til de selvgroede foreninger, hvor det kan være svært at få økonomien til at hænge sammen, senere de store foreninger.

Bor du i ejer-, leje- eller andelsbolig?

Jeg bor i ejerbolig.



Carsten Kissmeyer (V)

Boligordfører, Venstre

Hvad vil Venstre gøre for at fremme andelsboligsektoren?

Andelsboliger skal være en del af systemet og sikre et varieret udbud af boligformer i hele landet. Der har været en del negative historier om andelsboliger med dårlig økonomi, men med lovpakken om robuste foreninger fra 2017 har vi vedtaget et effektivt styringsværktøj, som også inkluderer vedligeholdelsesplaner og regler for stiftelser, så tilliden til sektoren er kommet tilbage. Vi har også haft fokus på penge under bordet og forældelsesfristen ved overpris, så jeg synes, at vi allerede har gjort meget for sektoren.

Hvilken rolle skal andelsboligsektoren have?

Andelsboligsektoren skal have en afgørende rolle. Der, hvor jeg kommer fra (Ikast, red.) og hvor jeg har været borgmester, kan jeg se, at især inden for oldekolle-tanken har andelsboliger spillet en rolle, og jeg mener også, at andelsboliger skal være attraktive for developere.

Hvad ser du som andelsboligsektorens største udfordring?

Med de tiltag, som jeg nævnte i starten, så synes jeg ikke, at andelsboligsektoren står overfor de helt store udfordringer.

Hvilken holdning har Venstre til at genindføre den offentlige støtte til nybyggeri som andelsboliger?

Venstre vil ikke arbejde for at genindføre den offentlige støtte til nybyggeri som andelsboliger.

I dag kan andelshavere kun modtage boligydelse som lån. Lejere kan modtage boligydelse som tilskud. Hvad mener Venstre om den forskel?

Venstre vil ikke arbejde for at ændre boligydelsen, vi synes ikke, at den skal gå til ejere eller andelshavere som tilskud, men kun til lejere.

Mange andelsboligforeninger vil gerne energirenovere og dermed bidrage til regeringens klimaplan, men kan ikke bruge BoligJob-fradrag. Hvad vil Venstre gøre for at skabe bedre energitilskudsordninger til private andelsboligforeninger?

Lige nu pågår der forhandlinger i skatteministeriet omkring BoligJob-fradraget, hvor man er i gang med at se på effekten af den nuværende ordning. I Venstre har vi stort fokus på klimaløsninger og afventer ministeriets udmelding ift., om der skal ske energivenlige justeringer indenfor BoligJob-fradraget. Derfor vil vi i Venstre ikke være afvisende over for tilskudsmuligheder til andelsboligforeninger, hvis der ikke kommer ændringer i BoligJob-fradraget, der kan komme andelsboligforeninger til gode, som gerne vil energirenovere.

Bor du i ejer-, leje- eller andelsbolig?

Jeg bor i ejerbolig.



Søren Egge Rasmussen (Ø)

Boligordfører, Enhedslisten

Hvad vil Enhedslisten gøre for at fremme andelsboligsektoren?

Andelsboligsektoren er en forsvarssag i øjeblikket. Med Blackstones indtog bliver priserne så høje, at der ikke bliver stiftet nye foreninger, det gælder nu om at forsvare i stedet for at skabe nye. Jeg vil gerne have, at det bliver anderledes, at det bliver op til foreningerne at holde prisen nede.

Hvilken rolle skal andelsboligsektoren have?

Andelsboligen spiller en forskellig rolle rundt om i landet, og det er også forskelligt, hvad folk betaler i boligafgift. Det er glædeligt at se de foreninger, hvor fællesskabet fylder, hvor man er sammen med naboer om fx arrangementer eller fælles faciliteter. Hvis andelsboligen skal overleve som unik boligform, skal vi værne om fællesskabet og ikke kun tænke på prisen.

Hvad ser du som andelsboligsektorens største udfordring?

Prisen på en andelsbolig. Selv i Århus er de dyre pga. forældrekøb. Vi skal også hjælpe kriseramte foreninger med statsgaranterede lån og på sigt omdanne de urentable andelsboligforeninger til almene boliger. Vi mangler også en løsning på de dyre indeksslån, som er sværere at komme ud af.

Hvilken holdning har Enhedslisten til at genindføre den offentlige støtte til nybyggeri som andelsboliger?

Det har Enhedslisten ikke en klar politik omkring, men umiddelbart vil jeg hellere støtte flere almene boliger og ungdomsboliger end de private andelsboliger.

I dag kan andelshavere kun modtage boligydelse som lån. Lejere kan modtage boligydelse som tilskud. Hvad mener Enhedslisten om den forskel?

Jeg synes, det giver god mening, at der er forskel på de to boligformer. Andelshavere har jo en gevinst i deres bolig, som lejere i den almene sektor ikke har.

Mange andelsboligforeninger vil gerne energirenovere og dermed bidrage til regeringens klimaplan, men kan ikke bruge BoligJob-fradrag. Hvad vil Enhedslisten gøre for at skabe bedre energitilskudsordninger til private andelsboligforeninger?

Enhedslisten er imod BoligJob-fradraget, men vi er åbne overfor statsgaranterede lån til energirenoveringer i andelsboliger. Jeg forestiller mig, at andelsboligforeninger fx skal kunne søge billige lån gennem Danmarks Grønne Investingsfond.

Bor du i ejer-, leje- eller andelsbolig?

Jeg bor i alment boligbyggeri.



Røger Matthiesen (Å)

Boligordfører, Alternativet

Hvad vil Alternativet gøre for at fremme andelsboligsektoren?

Grundlæggende har andelstanken et fokus på at dele ejerskabet omkring en ting, det kan være energi eller boliger. Det er en ejerform, som inddrager borgerne, og det vil vi i Alternativet gerne støtte op om. Andelsboligsektoren skal handle om lighed og gennemsigtighed, hvis vi fortsat skal kunne fastholde andelstanken.

Hvilken rolle skal andelsboligsektoren have?

Sektoren skal have en mere væsentlig rolle, men har været skævvredet på grund af urealistiske valuarvurderinger.

Hvad ser du som andelsboligsektorens største udfordring?

Grådighed, skulle jeg næsten sige, eller individualisme, at solidaritet fylder mindre og mindre, og at man sætter sig selv før fællesskabet, det udvander andelsboligsektoren.

Hvilken holdning har Alternativet til at genindføre den offentlige støtte til nybyggeri som andelsboliger?

Det går vi absolut ind for. I hvilket omfang vil komme an på en forhandling, men offentlig støtte til nybyggeri som andelsboliger er noget, som vi bakker op om i Alternativet.

I dag kan andelshavere kun modtage boligydelse som lån. Lejere kan modtage boligydelse som tilskud. Hvad mener Alternativet om den forskel?

Det er en svær diskussion. Med de høje valuarvurdering, hvor en andelsbolig kan koste 2-3 millioner kroner, er forskellen på ejerbolig og andelsbolig blev udvisket i hvert fald i de store byer. Vi er derfor nødt til at se på, om boligydelsen har en geografisk slagside, så det rammer på landet og ikke i byerne. Vi ved, at folk på fx Lolland har kortere levetid end i resten af Danmark, så hvis der også er en slagside ift. boligydelse, er det noget, som vi gerne vil diskutere, men jeg kan ikke sige ja til, at vi skal ændre loven her og nu.

Mange andelsboligforeninger vil gerne energirenovere og dermed bidrage til regeringens klimaplan, men kan ikke bruge BoligJob-fradrag. Hvad vil Alternativet gøre for at skabe bedre energitilskudsordninger til private andelsboligforeninger?

Det vil vi gerne undersøge nærmere. Vi ved, at 42% af CO₂ udslippet kommer fra private boliger, herunder andelsboliger, så den barriere vil vi gerne forhandle om.

Bor du i ejer-, leje- eller andelsbolig?

Jeg bor i andelsbolig.

SF er ikke vendt tilbage med henblik på interview til artiklen.

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



En vedligeholdelsesplan giver overblik over fællesudgifterne de næste 10 år



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

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

Vi er klar til at hjælpe Jer:

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

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

vi mærker efter



RENS ALGEBEHANDLING IMPRÆGNERING

Trænger jeres andelsboliger
til en kærlig hånd?

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

Derudover udfører vi tagrenderens, graffiti fjernelse samt fugtspærring af sokler.

KONTAKT OS

FOR PRØVERENS
OG TILBUD
3131 5475



TAG



FACADE



FLISER



www.egelundrens.dk

info@egelundrens.dk

KUN FOR MÆND

Mandeklubben i Andelsboligforeningen Løkkeparken i Odense lukker kun kvinderne ind til aktiviteterne, hvis alle er enige om det.



Mandeklubben mødes den første onsdag i måneden. I april gik turen til Tirpitz bunkermuseet ved Blåvand. I forreste række er det andelsboligforeningens formand Johnny Rosling (tv) og formanden for mandeklubben Leif Pedersen.



Statistikken er utvetydig: Der bor 10 mænd og 18 kvinder i Løkkeparkens 20 andelsboliger. Gennemsnitsalder for andelshaverne i Løkkegården er samlet 70 år.

– Når man kommer op i den aldersgruppe, som vi befinder os i, er der ikke så mange mænd tilbage, konstaterer formanden for Løkkeparkens mandeklub 1616 Leif Pedersen nøgternt.

Minoriteter har det ofte med at søge sammen, og det gjorde mændene i Løkkeparken også, da Leif Pedersen inviterede til stiftende generalforsamling den 16. marts 2016 – datoen udgør den sidste del af mandeklubbens navn.

– Vi mænd er ikke så gode til at etablere sociale fællesskaber som kvinderne. Hvis fire kvinder bliver ansat på samme arbejdsplads, finder

de straks sammen i en strikke- eller kaffeklub. Mændene skal have lidt mere hjælp til den slags, siger Leif Pedersen.

I begyndelsen var det meningen, at mændene blot skulle mødes og snakke om vind og vejr eller spille kort over en øl eller en kop kaffe den første onsdag i måneden i Café Vaskehuset. Caféen hører til Fyens Væddeløbsbane, der ligger et dovent stenkast fra

Løkkeparken. Faktisk har en del af andelshaverne første parket til galopbanen, der svinger forbi terrasserne i få meters afstand.

– Det er ikke fordi vi mænd render hinanden på dørene i det daglige, men vi har altid snakket godt sammen, og efterhånden udviklede klubmøderne sig til også at omfatte små udflugter til steder, vi godt kunne tænke os at se, forklarer Leif Pedersen.

Biler, øl og staldtips

Mændene har blandt andet været på kursus i ølbrygning, på bridgewalking på Lillebæltsbroen, besøgt Strøgers eksklusive bilsamling og fået staldtips om væddeløbsbanens spillesystem. Fast på mandeklubbens program er den årlige bowlingtur, julefrokost og generalforsamling.

ABFnyt følger med mandeklubben på tur til Tirpitz-museet i Blåvand, der rummer udstillinger om rav, livet ved Vesterhavet og beton. Desuden er der mulighed for at gå på opdagelse i den ene af to markante Tirpitz-bunkere, der med deres gigantiske kanoner skulle



Tidlig afgang fra A/B Løkkeparken. De syv deltagere i dagens udflugt har god plads i de to privatbiler.

holde englænderne på afstand fra det tyskbesatte Danmark under krigen.

Mandeklubben bevæger sig i små grupper rundt i udstillingen og får undervejs mulighed for at diskutere detaljer, der især interesserer mænd:

Kanonrørene i Tirpitz-stillingen var 20 meter lange, vejede 111 tons og kunne fyre 500 kilo tunge granater 55 kilometer ud i Nordsøen.

Mændene hyggesnakker afdæmpet på rundturen i de forskellige udstillingslokaler.

– Vi er alle sammen pensionister, og vi kan mødes på lige fod i mandeklubben. Her er ikke noget hierarki, som man kan møde på en arbejdsplads, siger Johnny Rosling, der har en fortid som politimand og i dag er formand for Andelsboligforeningen Løkkegården.

Kvindernes kattelerm

Udflugten til Tirpitz-museet slutter med en god frokost i Blåvand, for god mad og drikke hører altid med til et arrangement i mandeklubben.

I fremtiden planlægger mandegruppen blandt andet at besøge en flugtskydningsbane, flyve med svævefly, smage på ost og øl i Gundestrup og aflægge Folketinget en visit.

Mandeklubben er som titlen antyder kun for mænd, men vedtægterne for foreningen åbner en kattelerm for kvinderne. Ved enstemmighed blandt mandeklubbens medlemmer kan kvinderne inviteres til at deltage i en aktivitet, men det er ikke sket endnu.



Tirpitz-museet er tegnet af den verdensberømte danske arkitekt Bjarke Ingels. Museet er bygget ind i klitterne få hundrede meter fra Vesterhavet.



– Hvis et medlem siger nej, så kommer kvinderne ikke med, og jeg synes det er en god regel. Jeg tror, det samlet set gavner det sociale sammenhold i andelsboligforeningen, at vi mænd har mulighed for at dyrke vores fællesskab, siger Leif Pedersen.

Harmonien i mandeklubben er imidlertid smittet af på kvinderne i Løkkeparken, der nu er ved at organisere deres egen kvindeklub. Første arrangement bliver efter planen bridgewalking på Lillebæltsbroen. ■



Mandeklubben forstår at nyde tilværelsen. Ved ankomsten til Tirpitz er det tid til en lille skarp.



Da mandeklubben ankommer til Tirpitz sidst på formiddagen, tjener bagagerummet i formand Leif Pedersens bil som buffetbord for den medbragte morgenmad.

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 Professionel, 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!

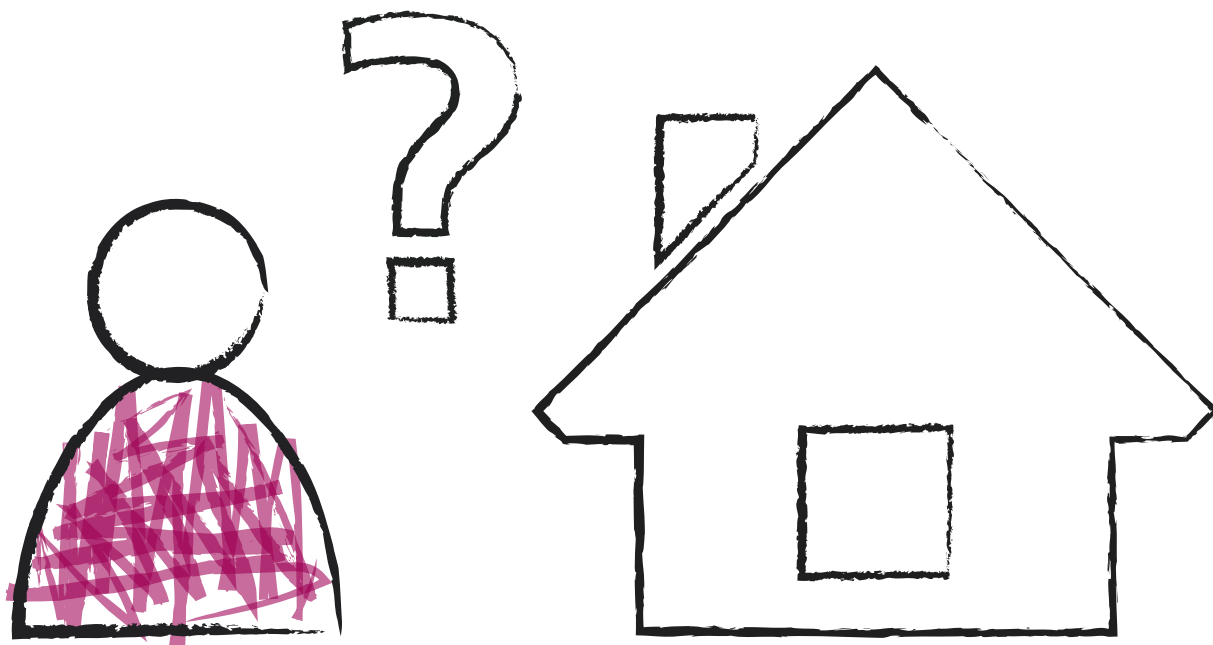


“Vi ser store fordele i, at vi ikke skal stå for driften. Vaskeriet er en service til beboerne og skal fungere optimalt. Derfor er det en stor fordel, at L'EASY Business varetager driften. Jeg har kørt i ejendomsbranchen i 20 år, og ofte oplevet store udfordringer med drift og service af vaskerier. Det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

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

NYT ABF-PRODUKT: VELKOMSTPAKKE TIL NYE ANDELSHAVERE

ABF har udviklet en velkomstpakke med informationsmateriale til nye andelshavere. Og du kan med fordel læse og kigge med, hvis du har glemt, hvad det vil sige at bo i andelsbolig.



Har foreningen en vicevært? Må jeg fremleje min andelsbolig? Hvilke opgaver har en bestyrelse? Og hvilke beslutninger bliver truffet på generalforsamlingen?

ABF får løbende henvendelser fra bestyrelser, andelshavere og potentielle købere, som efterspørger informationsmateriale om livet som andelshaver. Derfor har ABF udviklet en værktøjskasse med en folder til nye andelshavere, en video til nye andelshavere og en tjekliste til bestyrelsen.

Inspiration

Der er ikke to foreninger, som er ens. Materialet tager derfor udgangspunkt i ABF's standardvedtægter og gængs praksis, men der kan være foreninger, som har vedtaget egne regler, der er gældende for netop din forening.

Værktøjskassen kan således bruges som inspiration til, hvilke informationer nye andelshavere generelt efterspørger, fortæller organisationskonsulent Anna Pedersen Bækhoj fra ABF, som har været med til at udvikle informationsmaterialet:

– Værktøjskassen er udviklet på baggrund af de mange ønsker fra medlemmerne og på baggrund af den forvirring, som vi hører, at der også kan opstå hos nye andelshavere. Der skal velkomstpakken gerne være en hjælp, forklarer hun.

Hej nye nabo

Mange andelsboligforeninger har en hjemmeside og måske også en facebookgruppe. Her kan nuværende andelshavere og bestyrelser med fordel linke til værktøjskassen, ligesom det vil være en hjælp at videreformidle

materialet til administratorer og eventuelt ejendomsmæglere.

Og så er det vigtigste slet ikke nævnt, nemlig at du som rutineret andelshaver i din forening banker på døren til din nye nabo og byder velkommen. Det er den bedste start, du kan give en ny andelshaver.

ABF udvikler løbende informationsmateriale målrettet medlemmernes behov. Savner du materiale om specifikke emner, så send en mail til abf@abf-rep.dk mærket "ABF infomateriale" og beskriv, hvilke emner du ønsker materiale om.

Læs folder og tjekliste:

WWW.ABF-REP.DK > PUBLIKATIONER > PJECE

Se og del video:

WWW.ABF-REP.DK > LOV OG FAKTA > ANDELSBOLIGENS KENDETEGN

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 forhindret.

Ring efter en fagmand på 9838 5800

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

Be-low A/S

Jellingvej 19 · 9230 Svenstrup

Telefon: 9838 5800

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



Kompetent juridisk rådgivning til andels-boligforeninger

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 arbejds metode 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

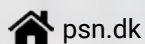
web: www.realadmin.dk

e-mail: info@realadmin.dk



Poul Sejr Nielsen er en af Nordsjællands største teknikentreprenører, med mere end 170 medarbejdere.

Vi leverer serviceydelser og totalløsninger inden for EL, VVS, tag & facade, ventilation samt grøn energi.



psn.dk



45 81 55 77



KOMPETENCER

VVS

EL

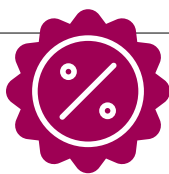
TAG & FACADE

VENTILATION

GRØN ENERGI

DØGNVAGT

Medlemsrabat på selvsalg.dk



Husk, at du som andelshaver i en ABF-medlemsforening får 20% rabat på nyoprettede boligannoncer på selvsalgsportalen boligaselvsalg.dk

Annoncerne bliver automatisk vist på Boliga.dk, som er en af danmark's største boligportaler med over 900.000 besøgende om måneden.

Lykkes det ikke at få solgt din bolig lige med det samme, så er der hjælp at hente. Medlemsrabatten stiger nemlig fra 20% til 60% efter seks måneder, hvis andelsboligen ikke er solgt.

Som en ekstra service til ABF's medlemmer vil boliger i ABF's medlemsforeninger få eksponering ved gratis at komme i Selvsalg's Facebook-katalog. Det er et tillægsprodukt, som normalt koster 450 kr./md.

► **Læs mere om medlemstilbuddet på:**

WWW.ABF-REP.DK

ABF-forsikringer

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

ABF råder sine medlemmer til at forsikre sig mod et eventuelt erstatningsansvar som følge af fejl, som bestyrelsen begår. Det fremgår derfor også af ABF's standardvedtægter, at foreningen skal tegne en bestyrelsesansvars- og besvigelsesforsikring.

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 besvigelsesforsikring 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 på:**

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

Ny formand / Foreningsmail

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 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.

Ungdommens Folkemøde

"Dit, mit og vores. Kan en ejerform løse fremtidens udfordringer?" er titlen på en workshop, som Tænk tanken Demokratisk Erhverv arrangerer på Ungdommens Folkemøde i Valbyparken i København. Elever på ungdomsuddannelserne kan på Demokratisk Erhvervs stand blive klogere på andelsbevægelsen og deltage i workshoppen. På standen kan de unge også møde ABF og en lang række demokratisk ejede virksomheder.

Ungdommens Folkemøde finder sted torsdag og fredag den 5. og 6. september. Folkemødet er en demokratisk ungdomsfestival, hvor unge kan møde en lang række organisationer og politiske partier, der alle sætter fokus på unges løsninger af fremtidens udfordringer.

► **Læs mere om Ungdommens Folkemøde på:**

WWW.UNGDOMMENSFOLKEMOEDE.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:

Københavns Kommune har glemt 30% af sin bygningsmasse (16. april)
Strammere krav til andelskøbere skævvrider boligmarkedet (28. marts)
Stiftelse af andelsboliger (20. februar)

► **Følg ABF på:**

FACEBOOK.COM/ABF.REP.DK



TRÆNGER JERES ANDELSBOLIGFORENING TIL ET LØFT?

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

- Tag og tagterrasser
- Facader
- Vinduer
- Altaner
- Badeværelser
- Trappeopgange
- 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



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!

**AFFALDSSTATIV/
AFFALDSSORTERINGSSYSTEM**

FLOWER

MED FLOWER BLIVER DIN KØKKEN AFFALDSSORTERING LET SOM EN LEG

Med en minimum indsats kan du gøre noget godt for miljøet og din boligforening kan muligvis spare omkostninger til dagrenovation.



FLOWER, den fleksible løsning:

- Individuelle løsninger til at sortere netop det, som I ønsker
- Placér stativerne samlet
- Eller placér dem rundt i samme skab eller forskellige skabe.
- Flower stjæler ikke plads i bunden af dit skab

FLOWER kvalitet:

- Vælg små eller store moduler, som passer dit køkkenbehov
- Metallet optager ikke lugt (det gør plastik)
- Metallet er hygiejnisk og tåler alle rengøringsmidler
- 10 års produkt garanti!
- Flower er kompatibel med de fleste plastik- og bioposer.

Ligger foreningen i Københavns kommune, kan du søge tilskud. Se mere på vores hjemmeside.

Bestil eller få mere info på affaldsstativflower.dk eller kontakt os på info@affaldsstativflower.dk eller ring på Telefon: 21 93 96 42

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab



Andelsboligforeninger & Ejereforeninger

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 ejereforeninger 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

Bevar de smukke Sandblæste motivruder til Entredøre og Trappevinduer

Ballusign decor-glas råder over et stort arkiv med over 1000, gamle klassiske motiver og mønstre, vi kan genskabe næsten alle ruder til entredøre og trappevinduer, de ældste er fra 1895.



Motiver til over 2600 adresser i København og Provinsen

Ved vinduesudskiftning kan de oprindelige mønstre genskabes på glas, som så samles til nye lavenergitermoruder, - ring gerne og hør nærmere. Kan også henvises til forhandler

Ballusign decor-glas siden 1980

v/ Flemming Jakobsen Yderholmen 15 - 2750 Ballerup
44 65 95 97 www.ballusign.dk mail. info@ballusign.dk

Følg ABF på
facebook.com/abf.rep.dk

abf

... og få nyheder og information om andelsboligområdet



		GOD-TEN			PEJLE-APPA-RATET	MUSIK-STIL
	MÅLER	EMIRAT	1			
		EMNE				
		SKIBS-FØRER	2			
		JULEDRIK				
9	STIL			...? OG VE		
				LYD		
				SPISE-STED		
				GUFFER		
KORREK-TUR-TEGN	3		FRÅSER			
				4		
LAG	...? AL-LAN POE PLANTE		5			SIDST-NÆVN-TE
			UDE		FØLGELIG	
					TYSKERE	
			FACTS	12		
ÆGGE-HVIDE-STOF	6					ØVE-STYKKE
		8	ÆGTE			
			KULSURT NATRON			
	BJERG			LUFTIG		10
ALBA-NIEN		SANG	7		BIMS	
		ERBIUM				
LYRISK SANG	11			BLUS-SENDE		
FREM-UISE						

VINDERNE FRA SIDSTE NUMMER:

Kate Autzen, 6200 Aabenraa

Lis Landin, 3790 Hasle

HP Larsen, 6000 Kolding

LØSNINGSORD I JANUAR-NUMMERET VAR "FRIVILLIGHED".
INDSEND DETTE NUMMERS LØSNINGSORD SENEST 1. AUGUST 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.

Nyt produkt tager kampen op imod salt og fugt i væggene

Med det nye produkt Salt Out, kan man skånsomt fjerne salt og fugt i væggen, så ejendommen bliver anvendelig igen inden for få måneder.

I en ejendom på Nørrebrogade i København var saltindholdet i vægfladen meget højt, hvilket fik bygherrerådgiver Henrik Christiansen til at slå alarm. I dag er ejendommen igen taget i brug og indholdet af salt og fugt er blevet reduceret til næsten ingenting.

I forbindelse med en kælderrenovation i en gammel erhvervs ejendom, ringede bygherrerådgiver Henrik Christiansen fra Christiansen og Co. til Drytech for at komme salt og fugtproblemerne til livs. Da Drytech ankom, konstaterede de hurtigt at kælderen var ubrugelig, fordi salt- og fugtprocenten var for høj.

Omfangsdræn var ikke muligt

"Kælderen er fire til fem meter dyb, og derfor kunne man ikke komme til fugten gennem ydervæggene. Hvis vi prøvede at grave, ville ejendommen styrte sammen, så omfangsdræn var ikke en mulighed," fortalte Henrik Christiansen og fortsatte:

"Min kollega fra Over Byen Arkitekter anbefalede mig Drytech's løsninger, som de selv havde brugt med stor succes på Farum Kaserne. Desuden fik jeg også positive referencer fra en række ejer- og andelsforeninger."

Salt Out beskadiger ikke væggen

Salt Out er en grødlignende masse, der består af organiske fibre og lerminerale. Det fungerer således at massen bliver påført den saltholdige vægflade i ejendommen, i 1,5 centimeters tykkelse. Efter fire uger tages massen, som nu har suget alt saltet til sig, af væggens overflade. Det efterlader en pæn og glat væg, hvor både vægmalerier, stuk eller andet bevaringsværdigt udsmykning af væggene, er velbevaret. Behandlingen er komposterbart efter endt behandling, hvilket betyder at materialet nemt kan tages af og afleveres på genbrugspladsen.

Dokumenterede resultater

Både inden og efter Henrik Christiansen havde besluttet sig for at prøve Salt Out, foretog Drytech nogle boreprøver fra væggen. Boreprøverne viste at indholdet af kalium var faldet med 93 procent, indholdet af magne-



sium var faldet med 77 procent og indholdet af natrium blev reduceret til næsten ingenting. Et resultat Henrik Christiansen beskriver som meget tilfredsstillende.

Salt Out fjerner salt og fugt

Når man som Henrik Christiansen oplever saltaflejringer i de yderste lag af en vægflade, er det fordi fugten i væggen får saltet til at bevæge sig ud mod vægfladen. Ved at benytte sig af Salt Out får man fjernet saltet og fugten i de yderste lag af vægfladen, hvilket er nødvendigt før man kan få bugt med den opstigende grundfugt. Hvis problemet primært er saltudtræk og pudsafskalning, så er Salt Out behandlingen en relativt billig og hurtigtvirkende løsning. Hvis der både er meget salt og fugt i væggene, så er en kombination af Salt Out behandlingen og en elektrosmose installation en effektiv løsning.

Elektrosmosesystemet

Drytech's elektrosmosesystem løser problemer med opstigende grundfugt, ved hjælp af svage impulser af jævnstrøm der sendes ind i murværket. Dette gør at vandet i væggene bliver positivt ladede. Negativt ladede spyd placeres i jorden omkring ejendommen, hvilket tiltrækker det positivt ladede vand fra murværket og ud i jorden omkring huset, og forhindrer samtidig en ny opstigning af fugt i ejendommen. Denne metode er et simpelt og billigt indgreb, der allerede efter seks måneder giver en fugtreduktion på minimum 25-30 procent.

Venter for længe

Oftentimes er kælderen i en andelsboligforening det sidste foreningerne bruger deres penge på. Når man venter for længe, eller benytter sig af de forkerte løsninger, ender renoveringen typisk med at blive uforholdsmæssigt dyrt. For at undgå dette, er det vigtigt at få stoppet den opstigende grundfugt, før fugten når de bærende bjælker i etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen. Det er derfor en god investering at reagere hurtigt, når man opdager salt og fugt på væggene. Derudover er det også en god investering af helbredsmæssige årsager, da kælder ofte bliver angrebet af skimmelvækst, som kan give allergi og astma m.m.. Når man har en tør og anvendelig kælder, stiger ejendommen naturligvis også i værdi, og kælderen kan bl.a. indrettes til beboerrum eller lignende.

Bestil et gratis fugttjek

Når man bestiller et gratis fugttjek hos www.drytech.dk, så kommer Drytech forbi og måler og rådgiver om hvilke tiltag der er nødvendige, for at din kælder igen kan blive tør og anvendelig.

Samarbejdet med Drytech

"Samarbejdet var fantastisk og kørte på skinner. Drytech fulgte godt op på sagen, og jeg anbefaler derfor alle andre at bruge dem for at komme fugten og saltet til livs," sagde Henrik Christiansen.



En robotplæneklipper er nem at betjene via det simple display. Janni Poulsen (tv) og Hanne Møller kan nemt hjælpe plæneklipperen på rette spor, hvis den kommer på afveje.

TØFFE TAGER SIG AF PLÆNEN

Andelsboligforeningen Sønder Lindbjerg 2 har anskaffet en robotplæneklipper i erkendelse af, at nogle andelshavere har svært ved at passe tjansen med at slå græs.



Alle hverdage klokken 10 i sommerhalvåret forlader Tøffe sit lille metalskur i kanten af fællesarealets græsplæne og giver sig i kast med at trimme den cirka 200 kvadratmeter store græsplæne. Fire timer senere kan plænen måle sig med en golf-green, og Tøffe returnerer til sit skur til en vel-fortjent genopladning af batterierne.

– I begyndelsen var Tøffe programmeret til kun at slå græs hver tredje dag, men erfaringen har vist os, at plænen ser bedst ud, hvis han er i gang på alle hverdage, forklarer Janni Poulsen, der er formand for A/B Sønder Lindbjerg 2, der ligger i Gjellerup lidt øst for Herning.

Andelsboligforeningen anskaffede sig Tøffe for to år siden, da den gamle personbetjente plæneklipper skulle udskiftes. Nyerhvervelsen blev straks opkaldt efter fodbold-spilleren Stig Tøfting alias Tøffe, der også gik under navnet ”plæneklipperen” på grund af hans særlige evne til at ”klippe” modstanderne på fodboldbanen.

– Der var enighed i foreningen om at spendere de 5.000 kroner, som

Tøffe kostede, fordi nogle af andelshaverne ikke længere formåede at slå fællesarealerne enten på grund af alder eller fysiske problemer. Vi forudså, at den tendens ville blive tydeligere i takt med, at andelshaverne bliver ældre, forklarer Janni Poulsen, der tilføjer, at græsallergi heller ikke længere er en forhindring for potentielle købere af en andelsbolig.

Et puf på ret kurs

Sønder Lindbjerg 2 består af 14 andelsboliger på hver 89 kvadratmeter, der er bygget i en halvcirkel rundt om fællesarealets græsplæne. I alt 26 børn og voksne kan hver dag holde øje med Tøffes arbejde fra deres stuevinduer, men én person er særligt opmærksom på Tøffes bevægelsesmønster. Maria Schultz er superbruger og tjekker hver morgen, at Tøffe ikke er kommet galt afsted.

– Hvis han kommer forkert ind i et hjørne, eller hvis der ligger regnvandspytter på plænen, får han problemer, siger Janni Poulsen, der ligesom de andre andelshavere giver et lille skub ud på ret kurs, hvis de kommer forbi den strandede robotplæneklipper.

Det er sjældent, at der er problemer med ham, og selv om Tøffe lige er begyndt på sin tredje sæson, har der ikke været alvorlige komplikationer.

– Vi har ikke haft reparationer på Tøffe endnu, og der er bred enighed om, at han har været en god investering for alle. Når der ikke længere er nogen, der skal slå græsset på fællesarealerne, er der overskud til at påtage sig andre opgaver, siger Janni Poulsen.

Det er forholdsvis enkelt at installere en robotplæneklipper. Der skal graves et kabel et par centimeter ned i plænen langs det område, som robotplæneklipperen skal bevæge sig indenfor, og så skal der sørges for el til den ladestation, som plæneklipperen vender tilbage til, når batterierne er ved at være flade.

Andelshaverne i Sønder Lindbjerg 2 har desuden selv bygget det lille metalskur, som Tøffe kan søge ly i efter dagens dont.

– Vi byggede skuret for at afskærme ham lidt for de nysgerrige unger, der kommer forbi, og som måske kunne få lyst til at pille ved ham, siger Janni Poulsen.





Andelsboligforeningen holder to årlige havedage, hvor alle de øvrige gøremål på fællesarealerne klares i løbet af en formiddag. Havemøblerne skal ud, bedene skal ordnes, der skal sprøjtes mod myrer, og tagrenderne skal renses. Den eneste assistance, Tøffe skal have for at holde plænen, er, at kanterne skal trimmes ved håndkraft.

Tøffe er foreløbig det eneste initiativ i andelsboligforeningen i retning af at imødekomme andelshavere, der ikke længere har samme fysik på grund af alder eller andre forhindringer.

– Vi har talt lidt om at anskaffe en maskine til snerydning, men foreløbig er det blevet ved snakken, siger Janni Poulsen. ■



A/B Sønder Lindbjerg 2 har fået en håndværker til at opføre et lille skur til Tøffe, så robotplæneklipperen kan stå i ly for uvejr og nysgerrige børn.



Er du klar til et langvarigt forhold?

- Trapperengøring
- Ejendomsservice
- Vinduespolering

Ring til os på 70 275 475

www.racoon.dk



Udlejning med Airbnb

Tilladelse til korttidsudlejning skal fremgå af foreningens vedtægter. Hvis foreningen vedtager korttidsudlejning, må andelshavere som udgangspunkt udleje deres andelsbolig i maks 70 dage ifølge lovgivningen, men kommuner kan vedtage op til 100 dage. Har jeres forening skrevet et maks loft ind i foreningens vedtægter, er det foreningens regler, der skal følges, medmindre foreningen har besluttet et højere antal dage end fastsat af kommunen.

Airbnb begynder fra 1. juni 2019 at dele oplysninger med skattemyndighederne om danskernes indtægter fra udlejning, herunder også udlejning i andelsboliger. Fra 2021 deles oplysningerne helt automatisk.

På SKAT's hjemmeside kan du læse mere om, hvilke regler der gælder. Her finder du også regneeksempler på skatteindberetning for henholdsvis udlejning af enkelte værelser og hele boligen.

Læs mere om det på:

WWW.SKM.DK OG WWW.RETSINFORMATION.DK

Godtgørelse til bestyrelser

En andelsboligforening har mulighed for at udbetale skattefri godtgørelse til foreningens bestyrelsesmedlemmer for deres frivillige arbejde for foreningen. Beløbene er til bestyrelsesmedlemmets brug af fx egen mobil og printer, men der er ikke krav om dokumentation for afholdte udgifter.

I 2019 har Skatterådet hævet taksterne til:

- Maksimum 2.400 kr. årligt (telefon og internet)
- Maksimum 1.450 kr. årligt (porto, møder, kontorartikler m.v.).

Det står foreningen frit for, om man ønsker at yde bestyrelsesmedlemmer en økonomisk kompensation for den tid, de bruger på bestyrelsesarbejdet. Beslutningen skal træffes på foreningens generalforsamling, og det er ABF's anbefaling, at punktet fremhæves og diskuteres særskilt for at sikre åbenhed om spørgsmålet.

Læs mere på:

WWW.ABF-REP.DK > LOV & FAKTA > GODTGØRELSE TIL BESTYRELSEN

Timesats 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 2019 udgør den vejledende timesats for eget arbejde:

- 188 kr./time i København
- 166 kr./time for resten af landet.

Læs mere om timesatser:

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

Wantzin Ejendomsadvokater

Wantzin Ejendomsadvokater er et moderne advokatkontor. Vi er eksperter inden for boligområdet og yder høj kvalificeret 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

Beskyt det vigtige i livet

Moderne boliger er ofte så godt isolerede, at fugten ikke kan komme ud. Det kan i værste fald betyde skimmelsvamp, der kan være skadeligt for helbredet og boligen. Med DUKA One kan du få frisk luft døgnet rundt uden at åbne vinduer.

Med DUKA One får du

- Komplet løsning, der er usynlig i væggen
- Nem installation
- Op til 27 kvm med en enhed
- Nedsætter fugt- og radonniveau
- Effektiv genanvendelse af varmen

Læs mere om de forskellige modeller på www.dukaventilation.dk



DUKA
VENTILATION

NYT VASKERI UDEN INVESTERING

Med Nortec TotalCare™ kan jeres forening få et moderne, brugervenligt og driftssikkert vaskeri stillet frit til rådighed - I betaler kun for det faktiske forbrug.

RING OG HØR MERE PÅ 70 256 256



nortec

VEST

Ellehammersvej 16 · 7100 Vejle

ØST

Søndre Ringvej 49F · 2605 Brøndby

+45 70 256 256

WWW.NORTEC.DK

Hvordan er det lige med... lån?



Shalaleh Momeni
JURIDISK CHEF, ADVOKAT
(PÅ BARSEL)



Anne Kristensen
KONSTITUERET
JURIDISK CHEF



Karina Egholm
ØKONOMISK RÅDGIVER
(PÅ BARSEL)



Maleha Qureshi Ansari
JURIST



Jacob Vilhelmsen
JURIST



Pernille Vig Arvad
JURIST

**Andelshavere
har mulighed
for at optage
lån med pant i
andelsboligen.**

Hvad er pant?

Pant er sikkerhed for en långivers økonomiske krav. Andelshavere kan ikke optage realkreditlån, men hvis du optager et andelsboliglån med pant i andelen, vil det normalt være billigere end et almindeligt forbrugslån. Pant i andele bliver tinglyst i andelsboligbogen, der findes på www.tinglysning.dk.

Påvirker pantet andelsboligforeningens økonomi?

Nej, det er din personlige gæld, som du alene hæfter for. Bestyrelsen har nogle administrative opgaver i forbindelse med tinglysningen og ved overdragelse af boligen, hvor bestyrelsen sørger for at afregne til de långivere, der har tinglyst pant i andelen. Det sker, når overdragelsessummen er indbetalt til foreningen.

Må jeg optage lån i min andelsbolig til fx bilkøb?

Ja, der er ikke regler for, hvad der må optages lån til med sikkerhed i boligen. Pant i andele optages dog typisk i forbindelse med andelshavers køb af andelen eller til forbedringer i boligen.

Hvor stor en del af min bolig kan jeg pantsætte?

Du kan som hovedregel optage lån med sikkerhed i boligen uden begrænsninger. Den enkelte forening kan vedtage en begrænsning i vedtægterne på 80% af andelens værdi, inklusiv forbedringer og tilpasset løsøre. Der kan ikke vedtages andre begrænsninger, fx vil et forbud mod pantsætning ikke være gyldigt, selvom det fremgår af vedtægterne.

Har banken ret til at sælge min andelsbolig, hvis jeg ikke kan betale mit lån tilbage?

Hvis du ikke betaler de ydelser på lånet, som du er forpligtet til, kan banken gå til fogedretten, der kan træffe beslutning om et tvangssalg. Det er foreningen, der står for salget, og du bevarer din indstillingsret i henhold til vedtægternes regler, ligesom ventelister m.v. skal respekteres. Hvis boligen ikke kan sælges ved tvangssalg, kan fogedretten beslutte, at andelen skal sælges på tvangsauktion. ■



Læs mere om pant og udlæg på:

ABF-REP.DK > LOV OG FAKTA > ØKONOMI > PANT OG UDLÆG





Erfaren leverandør af rådgivning til ABFs medlemmer

Vi har et stort erfaringsgrundlag som en af Danmarks største udbydere af energimærker, vedligeholdelsesplaner og rådgivning inden for miljø og sundhed. Når I vælger OBH-Gruppen, er I sikker på at kvaliteten er høj.

ENERGIMÆRKNING

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

Vi har certificerede energikonsulenter i hele landet, som kan sikre at bygningerne i jeres forening har det lovpligtige energimærke.

VEDLIGEHOLDELSESPLANER

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.

*En OBH Vedligeholdelsesplan inkluderer også en gennemgang af el og vvs i fællesområder for etageejendomme.



Vi er din faglige sparringspartner til bestyrelsen. Vi har et team af specialister til andelsboligforeninger, som kender til de udfordringer, som I møder i dagligdagen.

MILJØ & SUNDHED

OBH Gruppens afdeling for Miljø & Sundhed er et team af specialister, som rådgiver og udfører bygningsundersøgelser inden for asbest, PCB, tungmetaller, skimmelsvamp, trænedbrydende svamp og insekter. Vi har eget bygningslaboratorium til undersøgelse af bygningsanalyser.

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