2025

44. ÅRGANG

HÅNDBOGEN
for Min Boligforening

For andels- og ejerboligforeninger

Ejendoms-administration & jura

Administrators hjælp før og under en generalforsamling

s. 68

Skybrudssikring, gårdanlæg & affaldshåndtering

Er din bolig klar, når skybruddet kommer?

s. 210

Vedlige-holdelsesplan & byggeproces

Sikker styring af jeres renoveringsprojekt

s. 280

TREND:
Fremtidens bestyrelses-arbejde

s. 23

REBTEKNIKEREN

HÅNDVÆRKER I REB

WWW.REBTEKNIKEREN.DK

+45 20902813 // JP@rebteknikeren.dk

Spar udgiften til stillads og lift!

Vores team af fastansatte håndværkere inden for bl.a. tømrer-, murer-, smede- og malerfagene, som alle er fuldt ud certicerede i erhvervsklatring.

HÅNDBOGEN
for Min Boligforening

TIL BESTYRELSER I ANDELS- OG EJERBOLIGFORENINGER

Håndbogen for Min Boligforening 2025, 44. årgang. TREND: Fremtidens bestyrelsesarbejde
Forsidefoto: Arkitekturbilleder, Martin Toft Burchardi Bendtsen • **Udgiver:** Min Boligforening v/ ARENA Marketing Aps, Trekronergade 100, 2500 Valby, Tlf. 70228200 • **Kontakt:** info@minbf.dk www.minboligforening.dk • **Distribueret oplag:** 7.700 eksemplarer • **Ansv. redaktør:** Carsten V. Jagerkilde • **Redaktør:** Emma R. Helms, emma@minbf.dk • **Annoncesalg:** Carsten V. Jagerkilde, carsten@minbf.dk, Jeanette Knudsen, jeanette@minbf.dk, Maibritt Frovin, maibritt@minbf.dk • **Senior projektleder:** Siw Wahl Egede, siw@minbf.dk • **Projektkoordinatorer:** Jacob Kystgaard, jacob@minbf.dk, Katrine Degnegaard, katrine@minbf.dk, Caroline Vindelev, caroline@minbf.dk • **Lay-out:** Anja Ley Christensen
Tryk: Strandbygaard **Distribution:** Bladkompagniet A/S
Artikelbidrag: Artikler er udarbejdet i samarbejde med eksterne bidragsydere og annoncører (benævnt Advertorial). Gengivelse af artikler og billeder må kun finde sted efter forudgående aftale.

Cleanprint by Strandbygaard
Cradle to Cradle Certified® is a registered trademark of the Cradle to Cradle Products Innovation Institute
CERTIFIED cradle to cradle SILVER

Foto: iStock.

BOLIGEXPERTEN

Danmarks største administrationsselskab, som udelukkende administrerer andels-boligforeninger og ejerforeninger

- **Administration udelukkende af foreninger**
- **Én fast administrator, som trækker på et bagland af egne eksperter inden for økonomi, jura og byggeteknik**
- **Markedets førende digitale platforme**
- **Korte svartider og høj tilgængelighed**
- **Administration af ca. 500 foreninger og ca. 23.000 lejligheder**

Boligexperten er det naturlige valg, hvis foreningen ønsker et rådgivningshus med mere end 30 års erfaring, hvor alle eksperter er samlet under samme tag, og hvor dagligdagen kun handler om at servicere bestyrelser og beboere i andelsbolig-foreninger og ejer-foreninger.

Udfyld tilbudsformularen allerede i dag og få et uforpligtende tilbud: www.boligexperten.dk

Camilla Kornerup Johansen, salgsansvarlig
ckj@boligexperten.dk
Telefon 44 22 97 16

BOLIGEXPERTEN
ADMINISTRATION A/S

Vesterbrogade 12 • 1620 København V

Vi skaber plads til livet!

Altanen giver ekstra plads til morgenkaffen, barnevognen, en god bog eller hygge med vennerne.
Nyd solen og den friske luft, hjemme hos dig selv.

Bylivet på den gode måde.

www.balco.dk

tel: 36 46 42 60

BALCO
ALTANER

Hvad betyder bestyrelsesarbejdet for dig? I DEAS foreningsafdeling betyder det rigtig mange ting!

Samarbejde

Generalforsamlinger

Regnskaber

Budgetter

Byggesager

Bæredygtighed

Kommunikation

DEAS A/S
Bellidavej 20
2500 Valby
+45 70 30 20 20
info@deas.dk

deas

Vedligeholdelse

Lovgivning

Forsikringer

Vedtægter

SCAN
QR-KODEN
FOR AT LÆSE
MERE

Nyt vidensunivers til bestyrelser i boligforeninger!

Oplev minboligforening.dk – et nyt vidensunivers, der samler al viden, inspiration og netværksmuligheder ét sted. Dyk ned i et bredt udvalg af artikler og tilmeld jer gratis events, der gør det lettere at drive sunde og velfungerende boligforeninger.

Viden, værktøjer og netværk samlet ét sted!

Find viden og inspiration om:

- Bestyrelsen
- Ejendomsværdi
- Energiforbrug
- Fælles faciliteter
- Klimaskærm
- Udeliv
- Skade & Sikring

Scan QR-koden og se mere:

Min Boligforening

Vi glæder os til at byde dig velkommen i vores nye digitale univers!

BOLIGFORENINGERNES DAG ANDEL | EJER | ALMEN

Kom til Boligforeningernes Dag

- Messen for andels- og ejerboligforeninger samt almene boligforeninger

GRATIS ENTRÉ!

KØBENHAVN

Lørdag d. 1. marts

Fra 9-17

Forum, København

Arrangeres i samarbejde med:

Electrolux PROFESSIONAL · AZETS · PROLINE GROUP · Min Boligforening

MESSENS TEMA:

Den sociale boligforening

Hvordan skaber man et trygt og inkluderende fællesskab, hvor alle beboere føler sig velkomne og engagerede. Til Boligforeningernes Dag kan I gennem oplæg og netværksmuligheder få ny inspiration til at fremme sociale initiativer i jeres forening og lære, hvordan man arbejder sammen om at skabe et godt sted at bo, hvor trivsel og samarbejde er i centrum for alle.

Konferencier: Anne Glad

TILMELD DIG PÅ BFDAG.DK

BOLIGFORENINGERNES DAG
MESSEN FOR ANDELS- OG EJERBOLIGFORENINGER SAMT ALMENE BOLIGFORENINGER

Boligforeningernes Dag kommer til Aarhus i 2025!

Tilmeld dig nu på bfdag.dk

GRATIS ENTRÉ!

AARHUS

Lørdag d. 25. oktober

Fra 9-17

Aarhus Congress Center

Hvad kan I opleve?

- Mød mere end 70 udstillere
- Hør oplæg på scenerne og få inspiration til jeres projekter i jeres boligforeninger
- Netværk med andre bestyrelsesmedlemmer.

Arrangeres i samarbejde med:

Electrolux Professional · AZETS · PROLINE GROUP · Min Boligforening

Find den virksomhed, der kan hjælpe jeres boligforening i kommende projekter.

Find vores fagregister

BAGERST I HÅNDBOGEN

Fagregistret består af virksomheder, som har et mangeårigt erfaringsgrundlag med at servicere andels- og ejerboligforeninger.

Hvilke brancher, kan I finde?

- ADGANGSKONTROL & LÅSESERVICE
- ADMINISTRATION & JURA
- AFFALD & SORTERING
- ALTANRÅDGIVERE
- BANKER
- BYGGETEKNISKE RÅDGIVERE
- EJENDOMSSERVICE
- EL-INSTALLATØRER
- ENTREPRENØRER
- FORBRUGSMÅLERE/ FORBRUGSREGNSKAB
- INTERNET & TV
- RELINING & KLOAK
- SKADESERVICE
- SKYBRUD/VANDSIKRING
- TØRRERUM/VENTILATION/ISOLERING
- UDEAREALER
- VALUARER
- VINDUER
- VVS-INSTALLATØRER

På **side 324** kan I også finde kontaktinformationer på alle artikelbidragsyderne.

Foto: *iStock.*

Min Boligforening & Databeskyttelsesforordningen

Alle vores publikationer og events er et gratis tilbud til bestyrelser i andels- og ejerboligforeninger. Publikationer udsendes enten via almindelig post eller via e-mail nyhedsbrev.

Formål med indsamling af persondata
Dine persondata er alle slags oplysninger og informationer, der i et eller andet omfang kan henføres til dig som privatperson. Min Boligforening indsamler og behandler kun persondata, der er relevante og nødvendige i forhold til, at du modtager vores publikationer.

Vi sikrer, at dine persondata kun indsamles og behandles i overensstemmelse med følgende:
- For at kunne levere publikationer og ydelser bestilt af dig, herunder vores gratis:
  - *Håndbogen for Min Boligforening, der udkommer årligt.*
  - *Magasinet Min Boligforening, der udkommer fire gange årligt.*
  - *Events, herunder vores Gå-hjem møde, Viden-Seminarer, Caféaftener og Boligforeningernes Dag.*
  - *Nyhedsbreve.*
- For at kunne svare på dine spørgsmål eller klager.
- For at give dig oplysninger om andre produkter og ydelser vi tilbyder, der ligner dem, som du allerede modtager.
- For at underrette dig om ændringer i vores nuværende publikationer eller ydelser.
- For at hjælpe os med at forbedre vores website, publikationer og ydelser.

Hvilke informationer behandler vi?
Vi noterer alene almindelige persondata i form af dine kontaktoplysninger, dvs.
- Navn, adresse, telefonnr., e-mail.
- Rolle i boligforeningen (bestyrelsesformand/ kontaktperson).
- Præferencer vedrørende vores produkter og tjenester.

Vi kontrollerer og opdaterer dine persondata
Vi kontrollerer at de persondata, som vi behandler om dig, ikke er urigtige eller vildledende. Vi sørger også for at opdatere dine persondata løbende ved at ringe eller skrive ud. Du kan som bestyrelsesformand eller kontaktperson for din boligforening altid rette dine kontaktoplysninger på vores hjemmeside www.minboligforening.dk.

Vi sletter dine persondata, når de ikke længere er nødvendige
Vi sletter dine persondata, når de ikke længere er nødvendige i forhold til det formål, som var grunden til vores indsamling af dine data. Vi sletter dine persondata, når vi får information om, at der er ny bestyrelsesformand eller kontaktperson for din boligforening, eller hvis du ønsker at trække dit samtykke tilbage om at modtage vores publikationer og ydelser. I sidstnævnte tilfælde gemmer vi kun hovedadressen for din boligforening.

Vi videregiver ikke dine persondata
Vi videregiver eller sælger IKKE dine kontaktoplysninger til andre virksomheder, organisationer eller anden tredjepart.

Dine rettigheder
Hvis du har spørgsmål vedrørende vores behandling af dine personlige data, kan du kontakte os på info@minbf.dk. Du kan til enhver tid anmode om adgang til dine personlige oplysninger, og er oplysningerne ukorrekte korrigeres eller slettes disse. Du kan også anmode om begrænsning, overførsel af data eller trække dit samtykke tilbage. Hvis du har nogen klager over vores behandling af dine personlige data, kan du kontakte Min Boligforening på info@minbf.dk eller Datatilsynet på www.datatilsynet.dk.

Ejeroplysninger og dataansvar:
Min Boligforening
v/ARENA Marketing Aps,
CVR-nr. 33 57 71 41.
Telefon: 70 22 82 00.
E-mail: info@minbf.dk

Foto: iStock.

Håndbogen for Min Boligforening 2025

Gratis for bestyrelser

Få adgang til viden, inspiration og netværk, og gør det nemmere at være bestyrelse i en andels- og ejerboligforening.

Den vigtigste opgave hos Min Boligforening er at gøre bestyrelserne i andels- og ejerboligforeningerne dygtigere til deres hverv. Det gør vi på baggrund af det fundament af viden og netværk, som vi har opbygget gennem mere end 40 års udgivelser af Håndbogen.

I Håndbogen afdækker vi emner, der hjælper bestyrelsen med at drive en sund forening - både økonomisk og miljømæssigt. Vi sætter fokus på både drift og vedligeholdelse, der kan forbedre ejendomsværdien på lang sigt samt bestyrelsesarbejde og det sociale liv i foreningen. Alle områder er med til at tilføre værdi og livskvalitet til boligforeningen.

I dette års udgave af Håndbogen for Min Boligforening har vi mere end 50 artikler fordelt på over 300 sider. Håndbogen er inddelt i 19 sektioner, der gør det nemt for jer at finde netop den viden, I leder efter. Dyk ned i årets trendsektion, hvor vi retter blikket mod fremtidens bestyrelsesarbejde. Her får I indsigt i digitale værktøjer, effektive rekrutteringsstrategier, bedre samarbejdsmetoder og meget mere.

Vi ønsker fortsat at levere viden og inspiration til boligforeningerne samt facilitere netværk blandt bestyrelsesmedlemmer. I 2025 inviterer vi derfor til mere end 15 gratis events med forskellige temaer, der er relevante for bestyrelsesarbejdet. Tilmeld jer allerede nu på minboligforening.dk.

For fjerde år i træk afholder vi i 2025 Boligforeningernes Dag - en messe kun for andels- og ejerboligforeninger samt almene boligforeninger, som finder sted **d.1. marts 2025**. Samtidig er vi stolte af at kunne dele, at messen i 2025 også kommer til Aarhus **d. 25. oktober**. Du kan læse meget mere om begge vores messer samt tilmelde dig allerede nu på bfdag.dk.

Vi ønsker jer god læselyst, og vi glæder os til at møde jer til messen og ved vores øvrige arrangementer i det kommende år.

På vegne af hele teamet bag Min Boligforening

Carsten V. Jagerkilde

Ansvarshavende redaktør, Min Boligforening

Indhold

Mere end 300 siders artikler med indhold, der konkret kan bidrage til viden og inspiration hos bestyrelser i alle andels- og ejerboligforeninger. Opdelt i 20 sektioner er artiklerne altid nemme at vende tilbage til. God fornøjelse.

s. 23

TREND: FREMTIDENS BESTYRELSESARBEJDE

s. 24: Digitale vedligeholdelsesplaner

s. 30: Er digitale værktøjer vejen frem i bestyrelsesarbejdet?

s. 36: Hvad skal der til for at få flere unge i bestyrelsen?

s. 40: Datasikkerhed i boligforeninger: Nøglen til tryghed i en digital tidsalder

s. 46: Redskaber, der gør fremtidens bestyrelsesarbejde nemmere

s. 50: Fremtidens bestyrelsesarbejde - viden og værktøjer samlet ét sted

s. 53

ALTAN

s. 54: Din egen altan - fra idé til virkelighed

s. 60: Sådan kommer du sikkert og trygt i gang med dit altanprojekt

s. 67

EJENDOMSADMINISTRATION OG JURA

s. 68: Administrators hjælp før og under en generalforsamling

s. 74: Forsikringer i foreninger

s. 80: Forberedelse af projektforslag til generalforsamlingen

s. 85

EJENDOMSSERVICE

s. 86: Fjern graffiti på en grønnere måde

s. 90: Er der mon opgaver, der aldrig bliver gjort i jeres ejendom

s. 95

ELEVATOR, TRAPPE & BRANDSIKRING

s. 96: Få elevator i din boligforening

s. 100: De fleste boligbyggerier har fejl i brandsikkerheden

s. 104: Er der styr på brandsikringen?

s. 113

ENERGIFORBRUG & BESPARELSER

s. 114: Få overblik over energiforbruget og reducer dit CO_2-udslip

s. 118: Hvilken varmemåler har du på din radiator?

s. 122: Sådan kan I sænke energiforbruget i jeres ejendom

s. 127

FALDSTAMMER, RØR & KLOAK

s. 128: God vandkvalitet i bygninger: En nødvendighed for sundhed og holdbarhed

s. 134: Kontrolordning for faldstammerenovering gør vedligehold lettere

s. 138: Bæredygtige fordele ved relining og strømpeforing af faldstammer

s. 143

INDEKLIMA, ISOLERING & VENTILATION

s. 144: Danmarks største Glas til uldprojekt igangsat i Hostrups Have

s. 148: KAB bruger Brunatas indeklimasensorer til at dokumentere lav luftfugtighed

s. 153

INSTALLATIONER: VAND, VARME & EL

s. 154: Boligforeninger skal forberede sig på lavere fremløbstemperatur

s. 158: LED-belysning: Økonomiske besparelser og øget sikkerhed i boligforeningen

s. 162: Reducér behovet for et servicebesøg med ekspertvurdering

S. 167

KÆLDER, FUGT & SKIMMELSVAMP

s. 168: Tøjtørring uden opvarmning sparer både tid og penge

s. 170: Forebyg oversvømmelse med en brøndalarm

S. 173

LÅSE, ADGANGSKONTROL & DØRE

s. 174: Gør det nemt for administrator med et brugervenligt digitalt låsesystem!

s. 180: Trygheds-indsats fik beboerne tilbage på fælles-områderne

s. 184: Slut med at skifte låse, hvis nøg-len er væk: Elektroni-ske låsesystemer gør hverdagen lettere

s. 188: Er det tid til at renovere? Nyt dør-telefonsystem som en del af renoveringen

S. 193

REGNSKAB, ØKONOMI & VALUAR

s. 194: Risikofyldte nye regler for valuar-vurderinger

s. 198: Årsregnskabet - en ABC for bestyrel-sesmedlemmer

S. 205

SKYBRUDSSIKRING, GÅRDAN-LÆG & AFFALDSHÅNDTERING

s. 206: Sådan understøt-ter du affaldssortering ved hjælp af skiltning

s. 210: Er din bolig klar, når skybruddet kommer?

s. 214: Beredskabs-aftaler - jeres boligfor-enings bedste modsvar mod uventede skader

s. 220: Når skybrud rammer foreningen

s. 224: Udeliv i gård-miljøer: En kilde til trivsel og fællesskab

s. 230: Strømlin vedlige-holdelse af de grønne områder

S. 237

TAG, TAGTERRASSE & TAGBOLIG

s. 238: Tagboliger til gavn for klima, miljø, byen og pengepungen

s. 246: Tagbolig eller tagterrasse: Hvordan kommer vi i gang?

s. 252: Renovering i højderne

S. 255

TV & INTERNET

s. 256: Spar penge med et foreningsejet netværk

Foto: iStock.

S. 259

VASKERI

s. 260: Lavere energiforbrug med fællesvaskeri

S. 265

VEDLIGEHOLDELSESPLAN & BYGGEPROCES

s. 266: Vedligeholdelse af belægninger

s. 270: En byggeteknisk rådgiver er jeres bedste sparringspartner i byggesagen

s. 276: Derfor skal din boligforening have en drift- og vedligeholdelsesplan

s. 280: Sikker styring af jeres renoveringsprojekt fra start til slut

S. 285

VINDUER & FACADE

s. 286: Mange ældre ejendomme i København har brug for en facaderenovering

s. 290: Ventilationsvinduer sikrer sunde boliger i skovlunde

S. 297

VEDTÆGTER

s. 298: Vedtægter for andelsboligforeningen XX

s. 310: Alternative bestemmelser for andelsboligforeninger

s. 314: Bekendtgørelse om Normalvedtægt for ejerforeninger

FREMTIDENS BESTYRELSES-ARBEJDE

Fremtiden byder på nye værktøjer, teknologier og arbejdsformer, men hvordan navigerer bestyrelsen i nye udfordringer og muligheder? Bliv klogere på, hvordan digitale løsninger, rekruttering af nye bestyrelsesmedlemmer og styrket samarbejde kan effektivisere og fremtidssikre bestyrelsens arbejde.

Foto: *iStock.*

Manglende overblik over foreningens kommende vedligehold kan resultere i vedligeholdelsesefterslæb.

DIGITALE *vedligeholdelsesplaner*

Undgå uoverskuelige rapporter i print – få overblik over jeres ejendoms vedligehold med en digital vedligeholdelsesplan, der løbende opdateres og sikrer et bedre beslutningsgrundlag.

AF DANIEL ANDERSEN

CUSTOMER SUCCESS MANAGER, UPSITE

Det er efterhånden blevet standard i de fleste boligforeninger at have en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Men det varierer meget, hvor godt foreningerne er rustet til at håndtere de omfattende tilstandsvurderinger og arbejdsopgaver, som følger med, når man får udleveret en rapport på 60 sider med detaljer om bygningens større bygningsdele og tekniske installationer - ofte med billeder og tilhørende prisoverslag.

Det kan hurtigt blive en uoverskuelig opgave, og desværre viser erfaringen, at disse rapporter alt for ofte ender nederst i skuffen, uden at der bliver taget ordentlig stilling til dem.

Måske er der tilmed sket udskiftning i bestyrelsen siden rapportens udarbejdelse, og så står foreningen pludselig igen uden det nødvendige overblik eller en konkret handlingsplan for ejendommens vedligehold. Og det er helt forståeligt. En vedligeholdelsesplan er nemlig omfattende, og som frivilligt bestyrelsesmedlem har man sjældent hverken tid eller kompetencer til at sætte sig grundigt ind i det hele. Det resulterer ofte i et vedligeholdelsesefterslæb.

En digital vedligeholdelsesplan gør det nemmere at følge og bruge planen i praksis.

> "Digitale løsninger gør det lettere for alle relevante parter at få indblik i ejendommens tilstand og økonomi."

Erfaringer fra min egen ejerforening

I 2023 fik vi udarbejdet en vedligeholdelsesplan i min ejerforening, og det blev hurtigt klart, at ejendommen havde et betydeligt vedligeholdelsesefterslæb. Samtidig viste det sig, at der ikke var afsat tilstrækkelige midler til den nødvendige vedligeholdelse, og de penge, der var sparet op til en ellers planlagt vinduesrenovering, måtte omprioriteres.

Pludselig stod vi over for en økonomisk udfordring - næsten alt krævede vedligeholdelse på én gang. En gammel vandskade på gavlen og en tagterrasse var aldrig blevet ordentligt håndteret, vinduer og facader trængte til snarlig renovering, taget var tæt på at have udtjent sin levetid, og faldstammerne var også ved at nå deres teoretiske grænse. Kort efter gik der så hul på en faldstamme, hvilket medførte dyre følgeskader og akut vedligeholdelse.

De penge, vi havde afsat til vinduerne, blev derfor nødt til at gå til en akut renovering af faldstammerne, og alle beboere måtte også selv til lommerne, mens resten af det nødvendige vedligehold er blevet udskudt yderligere.

Pointen fra mine personlige erfaringer er, at rettidig vedligeholdelse er både billigere og mere effektiv end akut vedligeholdelse - og det hele starter med en god vedligeholdelsesplan.

HVAD ER EN VEDLIGEHOLDELSESPLAN?

- En vedligeholdelsesplan er en byggeteknisk rapport, der giver overblik over ejendommens tilstand.
- Rapporten beskriver, hvilke opgaver der bør udføres med henblik på rettidigt vedligehold og i prioriteret rækkefølge.
- Udgifter opsummeres i et drift- og vedligeholdelsesbudget - oftest på 10 eller 15 år.

DERFOR SKAL I HAVE EN DIGITAL VEDLIGEHOLDELSESPLAN

- Planlæg vedligehold i realtid for en sund ejendom og god økonomi.
- Få indblik i vigtig viden om ejendommens tilstand.
- Overblik over historisk, planlagt og udført vedligehold.
- Tilgå andre relevante ejendomsdata, herunder BBR og energimærke.
- Bliv klædt på til grøn omstilling og afrapportering.

Erfaringer fra mit professionelle virke

I løbet af de seneste 8 år har jeg kvalitetssikret over 600 vedligeholdelsesplaner for boligforeninger i mit tidligere arbejde hos en af Danmarks førende leverandører. I samme periode har jeg også hjulpet mange af de samme foreninger med at implementere og følge deres vedligeholdelsesplaner. Noget af det vigtigste har altid været at gøre bestyrelserne opmærksomme på, at byggerådgiveren, der udarbejder rapporten, kun forholder sig til bygningens bedste.

Den afgørende opgave ligger derfor i, at foreningen selv efterfølgende tager stilling til planen, får igangsat de nødvendige og akutte opgaver og tilpasser de resterende opgaver, så de matcher foreningens tempo og økonomi. Det er en øvelse, man oftest kan få hjælp til sammen med byggerådgiveren eller sin administrator.

Hvis man ikke tidligt får justeret vedligeholdelsesplanen, så den hænger sammen med bestyrelsens handlingsplan, ender den ofte med ikke at blive fulgt - og det er helt forståeligt.

Det skyldes i høj grad, at vedligeholdelsesplaner traditionelt set har været fastlåste i et statisk, printet format. Og får man ikke lavet justeringen tidligt, resulterer det ofte i en vedligeholdelsesplan, der ikke bliver fulgt.

Det bliver derfor mere væsentligt at bevæge sig væk fra den gamle model og i stedet tænke digitalt og dynamisk.

Farvel til vedligeholdelsesplaner i PDF og Excel

Det er på tide at sige farvel til de traditionelle vedligeholdelsesplaner i PDF og

En digital vedligeholdelsesplan giver overblik over både historisk, planlagt og udført vedligehold.

"Rettidig vedligeholdelse er både billigere og mere effektiv end akut vedligeholdelse."

Excel. Med digitale vedligeholdelsesplaner bliver det langt nemmere at bruge og følge planerne i praksis. Det sikrer, at opgaver ikke falder mellem to stole, og at ejendommens vedligeholdelseshistorik bliver dokumenteret løbende og altid er opdateret.

Digitale løsninger gør det lettere for alle relevante parter at få indblik i ejendommens tilstand og økonomi, både når det gælder planlagt og historisk vedligehold. Som forening kan man med fordel give adgang til både bank, byggerådgiver og administrator, hvilket gør opfølgningen og vidensdelingen mere enkel og overskuelig.

Vælg en leverandør, der tilbyder digital adgang

Mange etablerede byggerådgivere samarbejder allerede med IT-leverandører, der tilbyder digital adgang til jeres vedligeholdelsesplan. Min klare anbefaling er at vælge en leverandør, der giver jer denne mulighed. Med en digital vedligeholdelsesplan kan I nemt tilpasse planen, flytte opgaver, tildele ansvarlige, markere opgaver som udført med tilhørende dokumentation og endda tilføje egne opgaver, hvis I ønsker det. Det hele bliver fulgt med kommentarer og handlingsspor, så I altid kan se, hvem der gjorde hvad, og hvornår det skete. ■

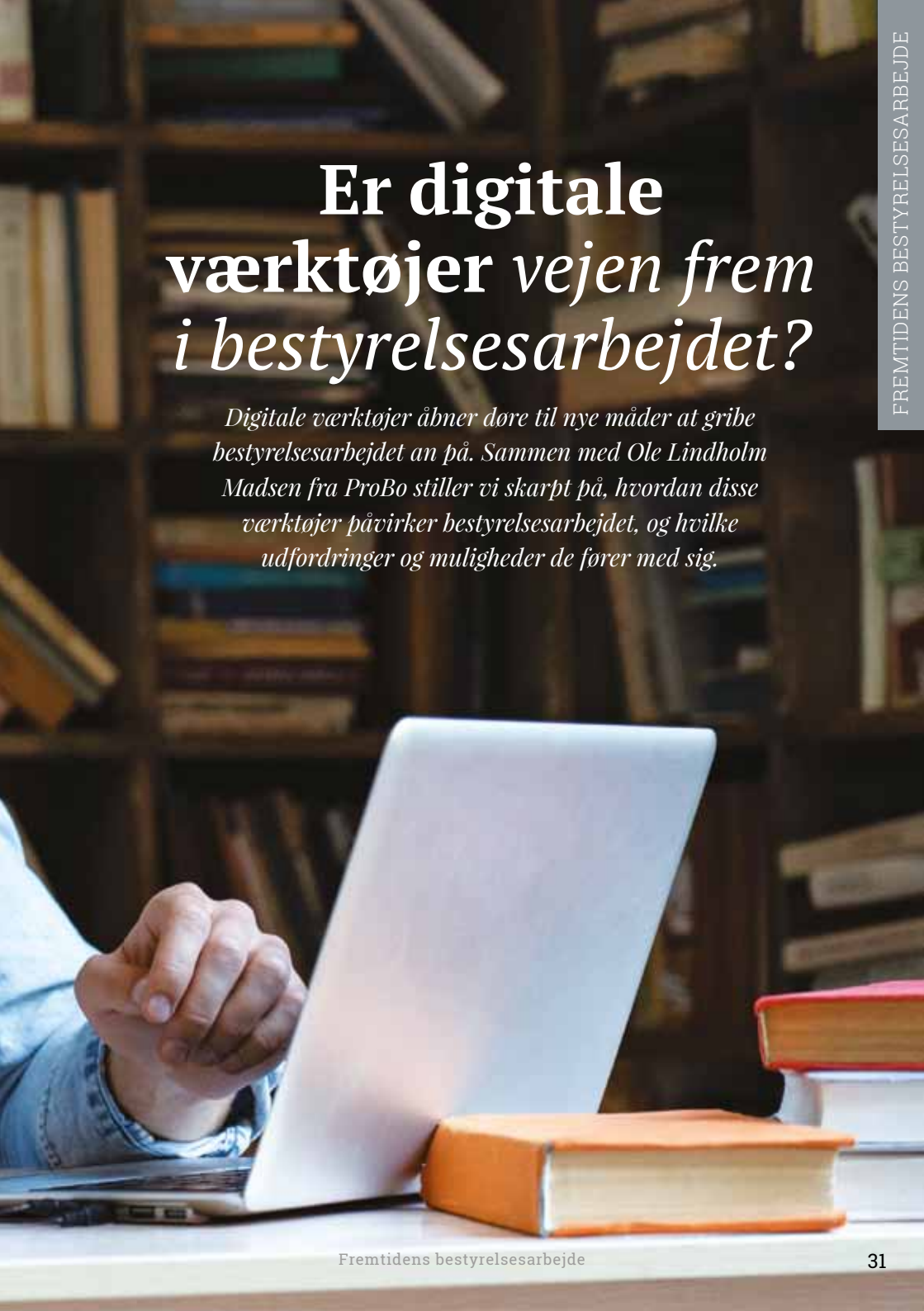
Læs mere på ***upsiteapp.com***

Foto: *iStock.*

Nye digitale værktøjer gør det muligt at arbejde smartere og mere effektivt i bestyrelsen i en boligforening.

Er digitale værktøjer *vejen frem i bestyrelsesarbejdet?*

Digitale værktøjer åbner døre til nye måder at gribe bestyrelsesarbejdet an på. Sammen med Ole Lindholm Madsen fra ProBo stiller vi skarpt på, hvordan disse værktøjer påvirker bestyrelsesarbejdet, og hvilke udfordringer og muligheder de fører med sig.



AF CAROLINE FLAGA VINDELEV

SKRIBENT
MIN BOLIGFORENING

Vi befinder os for alvor ved en skillevej, når det kommer til brugen af digitale værktøjer - en skillevej, der er tydelig at få øje på i bestyrelsesarbejdet i boligforeninger, hvor flere og flere yngre - og digitalt velbevandrede - generationer melder sig ind, men hvor arbejdsgangene stadig er præget af en traditionel og analog tilgang. Så hvad byder fremtiden egentlig på, når det kommer til digitalisering af bestyrelsesarbejdet?

Et Corona-skub til digitale muligheder indenfor bestyrelsesarbejde

Da Corona-pandemien lammede verden, måtte samtlige brancher og sektorer øjeblikkeligt tilpasse sig de nye omstændigheder. Med raketfart blev der udviklet værktøjer, som gjorde det muligt at arbejde, samarbejde og løse opgaver på hidtil uset digital vis.

Til de flestes store held fortsatte denne digitale udvikling med hastige skridt efter, at Corona-pandemien var ovre, og i dag står vi i en verden af muligheder inden for digitale løsninger, som gør op med, hvordan mange arbejdsgange tidligere er foregået. Disse digitale værktøjer kan bl.a. have enormt stor værdi i en boligforenings bestyrelse, da de gør det muligt at arbejde smartere og mere effektivt.

"I dag muliggør digitale løsninger f.eks. at deltage til et møde i realtid fra sommerhuset eller rejsen og gør det endda muligt at stemme på lige fod med andre fysisk tilstedeværende i foreningen. Alt i alt gør det det hele mere fleksibelt. Og faktisk kan vi se, at stemmeprocenten øges til generalforsamlinger, hvis foreningen stiller mulighed for digital deltagelse til rådighed."

Sådan fortæller Ole Lindholm Madsen, der er Product Manager hos ProBo, og uddyber: "Nye digitale værktøjer gør det f.eks. også muligt at uddelegere og holde overblik over bestyrelsesmedlemmers individuelle opgaver eller at sende akutbeskeder ud til alle beboere i foreningen på én gang."

Digitale løsninger gør det muligt at løse rutineprægede opgaver langt hurtigere og giver bestyrelsen mulighed for at prioritere ressourcerne til de væsentligste opgaver.

"Hvis man skal have hjælp til noget, der ikke fungerer, så er det sjældent muligt på en platform som Facebook."

Også AI er ved at finde sin vej ind i de digitale løsninger til bestyrelsesarbejdet. Med kommende værktøjer til bestyrelsesarbejde med integreret AI bliver det muligt at løse ellers "kedeligt rugbrødsarbejde" på rekordtid, så bestyrelsesmedlemmerne i stedet kan koncentrere sig om de væsentligste opgaver, der står for døren.

"Du kan f.eks. bede AI-værktøjet om at få at vide, hvad foreningen har brugt på VVS-arbejde de sidste to år, og så dykker den ned i foreningens økonomiske

data, regner det hele sammen for dig og giver dig et svar," fortæller Ole Lindholm Madsen.

Fremtidens sikkerhedsbehov

Med øget digitalisering af bestyrelsesarbejdet følger også større behov for og opmærksomhed på datasikkerhed. Netop her er det værd at overveje, hvilke digitale løsninger man som forening og bestyrelse gør brug af og hvordan. Ole Lindholm Madsen understreger, at det bliver stadig vigtigere at vælge værktøjer, der kan håndtere den store mængde data, som en bestyrelse arbejder med og i tråd med gældende GDPR-regler.

Mange bestyrelser kan nikke genkendende til at anvende Facebook i stor udstrækning - til kommunikation om dagligdagen i foreningen, til organisering af generalforsamlinger og fællesdage eller til kommunikation bestyrelsen imellem.

Men Facebook beskytter hverken data eller står til rådighed, hvis tekniske proble-

Godt samarbejde er en nøglefaktor i bestyrelsesarbejdet og kræver, at man tager højde for hinandens behov - digitale såvel som analoge.

"Den nye og kommende generation af bestyrelsesmedlemmer er langt mere digitalt anlagte end tidligere."

mer opstår: “Hvis man skal have hjælp til noget, der ikke fungerer, så er det sjældent muligt på en platform som Facebook,” udpensler Ole Lindholm Madsen.

Kunsten at favne alles behov

Selvom digitale systemer og værktøjer kan være med til at effektivisere og optimere bestyrelsesarbejdet, hører det fortsat til sjældenhederne, at bestyrelser i landets boligforeninger har rykket arbejdsprocesserne markant i en digital retning.

Foto: iStock.

“Hos os mærkede vi tydeligt, at interessen for digitale generalforsamlinger faldt hurtigt, da Danmark blev åbnet op igen efter Coronapandemien,” fortæller Ole Lindholm Madsen.

Men hvorfor egentlig det? Ole Lindholm Madsen peger på, at den manglende interesse hænger sammen med de dybe traditioner, der ligger bag den måde, generalforsamlinger afvikles på: “Det er svært at gøre op med de vaner, der hersker i forbindelse med generalforsamlinger, nemlig at man fysisk møder op og stiller et forslag, fysisk stemmer om tingene osv.”

Alligevel forudser Ole Lindholm Madsen, at udviklingen kommer til at gå sin helt naturlige gang: ”Den nye og kommende generation af bestyrelsesmedlemmer er langt mere digitalt anlagte end tidligere, og de har forventninger om, at de værktøjer, de bruger, lever op til standarder, de kender fra andre platforme som f.eks. Facebook og Instagram.”

Men godt bestyrelsesarbejde kan på mange parametre koges ned til godt samarbejde - og godt samarbejde handler bl.a. om at tage højde for hinandens forskelligheder og behov.

Netop derfor kan en hybridløsning i form af en mellemvej mellem en digital og og traditionel arbejdsgang også være et godt sted at starte, hvor der tages højde for både udvikling og mulighed for at tilpasse sig denne udvikling.

“Man kunne jo sagtens forestille sig at starte et sted, hvor man afvikler en klassisk generalforsamling, men hvor de tidsintervaller, man stemmer i, udvides ved hjælp af digitale løsninger, eller hvor beskeder til beboere i foreningen sendes ud via et internt digitalt kommunikationssystem osv.,” fortæller Ole Lindholm Madsen. ■

HVAD SKAL DER TIL FOR AT FÅ

flere unge i bestyrelsen?

Mange boligforeninger kæmper med at tiltrække unge til bestyrelsen. Fremtidsforsker Anne-Marie Dahl giver her sit bud på, hvorfor det kan være svært at engagere de yngre generationer.

AF KATRINE SOFIA DEGNEGAARD

SKRIBENT
MIN BOLIGFORENING

Fremtidsforsker hos Futuria, Anne-Marie Dahl, har en unik baggrund i både psykologi og statskundskab, og med mere end 20 års erfaring inden for fremtidsforskning er hun ekspert i at identificere og analysere de store samfundsmæssige tendenser, også kaldet megatrends, som er med til at forme måden, generationerne engagerer sig i boligforeninger på.

> "Vi skal anerkende, at forskellige generationer har forskellige styrker og perspektiver."

Generationsforskelle i bestyrelsesarbejdet

"Der er en tydelig ændring i den måde, unge mennesker engagerer sig i deres boligområder," forklarer Anne-Marie Dahl. "Vi har tidligere organiseret os på en måde, hvor både arbejde, familie og bolig var meget stationært og struktureret. Den unge generation er vokset op meget mere individualistisk, med et mere fleksibelt mindset og en trang til at forandre noget her og nu."

Anne-Marie Dahl understreger: "Vi kender jo godt det samfund, vi allerede har, men vi skal prøve at forstå den unge generation, der er på vej ind i vores boliger og organisationer. De er nemlig påvirket af nogle andre tendenser end dem, der har skabt strukturen i vores boligforeninger."

Hvad kendetegner den yngre generation?

For bedre at forstå nutidens unge generationer er det værd at huske, at ungdommen til alle tider har haft en vis modstand mod det etablerede. Det er også i ungdommen, at man er særligt påvirket af de aktuelle megatrends, der er i samfundet. "De yngre generationer, som jeg med en bred betegnelse kalder SoMe-generationen,

For at drive sunde foreninger både nu og i fremtiden er det afgørende at rette fokus mod dialog og generationsforståelse.

har været unge i en digitaliseret og individualiseret verden, hvilket har formet dem til stærke meningsdannere, der ønsker hurtig indflydelse."

Den måde, vi har organiseret vores boligforeninger på, passer dog ikke nødvendigvis til de yngre generationers tilgang til fællesskabet. "De vil hellere have løbende organisering og mulighed for at kunne deltage fra sag til sag," forklarer Anne-Marie Dahl. Hvorfor forpligte sig som medlem af bestyrelsen for de næste to år, når man ikke er sikker på at bo i foreningen til den tid? Og hvorfor vente på en løsning til næste bestyrelsesmøde, når det hurtigt kan fikses over Facebook med lidt hjælp fra en hurtig Google-søgning?

For at give plads til de yngre generationer i foreningen og samtidig styrke bestyrelsesarbejdet fremhæver Anne-Marie Dahl, hvordan en kombination af traditionelle og nye metoder kan berige

boligforeningernes fællesskab. F.eks. kan digitalisering og fleksible deltagelsesmodeller blive nøgleelementer. “Ved at implementere mere digitale løsninger og skabe rum for ad hoc engagement, kan vi måske tiltrække flere unge medlemmer,” siger hun.

Digitale muligheder

“Men er de unge ikke hele tiden på deres skærm i stedet for at være en del af fællesskabet?”, lyder det ofte fra den ældre generation. Ifølge Anne-Marie Dahl er skærmtid ikke ensbetydende med fravær fra fællesskabet. “Det ser ud til, at de unge er meget sociale, selvom de også er meget individuelle”, påpeger Anne-Marie Dahl. “De sociale medier giver nemlig mulighed for spontanitet og er en helt anden måde at tænke det sociale på end planlægning. De kan være med til at skabe en samhørighedsfølelse og et større kendskab til hinanden, der giver os større lyst til at møde hinanden i det fysiske rum.”

Ved at udnytte de unges evne til spontanitet og deres naturlige tilknytning til digitale netværk kan man skabe en mere dynamisk og inkluderende boligforening. For eksempel kan der oprettes grupper eller sider, hvor beboere kan dele idéer, arrangementer og information om fællesaktiviteter.

> "Den unge generation er vokset op meget mere individualistisk, med et mere fleksibelt mindset og en trang til at forandre noget her og nu."

Vi kan allesammen bidrage med noget
Selvom det er de yngre generationer, der repræsenterer fremtiden, betyder det ikke, at andre generationer ikke længere har noget at bidrage med. Tværtimod. "Der er forskellige måder at deltage og arbejde på, men selvfølgelig kan det forenes," påpeger Anne-Marie Dahl. "De ældre generationer kan bidrage med deres erfaring og overblik. De kan sætte ting i kasser, har prøvet det meste mange gange før og er måske bedre til at tage det lange seje træk, end de sprælske unge", fortæller Anne-Marie Dahl og fortsætter: "De unge er bedre rustet til fremtidens mere flydende samfund med deres evne til at være fleksible og omstille sig under skiftende betingelser."

Anne-Marie Dahl

Mod en ny ære af bestyrelsesarbejde
For at drive sunde foreninger både nu og i fremtiden er det afgørende at rette fokus mod dialog og generationsforståelse. Anne-Marie Dahl opfordrer til mere åbenhed og samarbejde mellem generationerne. "Vi skal blive bedre til at lytte og være nysgerrige, frem for at blive irriterede over det, der er anderledes. Vi skal turde at ryste posen og prøve noget nyt. Og så skal vi forklare og forventningsafstemme med de andre generationer, hvorfor vi opbyggede vores systemer på den måde, vi gjorde," forklarer Anne-Marie Dahl. Herefter understreger hun vigtigheden af, at vi skal huske at grine af os selv og hinanden: "Når vi sætter den her generationskløft meget skarpt op, så kan vi bedre se nogle af de forskelle, som vi alle ubevidst er bærere af. Når jeg holder oplæg, prøver jeg at sætte et spejl op, så vi kan grine lidt af os selv og forskellen imellem os. Det er sådan, forandringen opstår," siger Anne-Marie Dahl. ■

Foto: iStock.

DATASIKKERHED I BOLIGFORENINGER:

NØGLEN TIL TRYGHED I EN DIGITAL TIDSALDER

Med den digitale verdens hastige indtog i bestyrelsesarbejdet, er datasikkerhed blevet vigtigere end nogensinde før. Men hvordan sikrer man som bestyrelse, at informationer ikke falder i de forkerte hænder? Få råd til at navigere i en ny digital virkelighed her.

"Det er via e-mails, at de fleste "kommer til skade".

Datasikkerhed er et vigtigt område i bestyrelsesarbejdet, der har stor betydning for, at foreningens følsomme data ikke havner i de forkertes hænder.

AF CAROLINE FLAGA VINDELEV

SKRIBENT
MIN BOLIGFORENING

En IT-jungle. Det er præcis, hvad det digitale landskab, som bestyrelser skal navigere i, let kan føles som. Specielt taget i betragtning, at mange bestyrelsesmedlemmer er frivillige og lægfolk, der ikke nødvendigvis er eksperter i digital databeskyttelse.

Alligevel er man som bestyrelsesmedlem medansvarlig for foreningens drift og økonomi, hvilket også inkluderer ansvar for håndteringen af følsomme data som f.eks. økonomiske dokumenter, persondata om beboerne mm. Oplysninger, der ikke må havne i de forkerte hænder.

Disse oplysninger befinder sig i dag ofte online, og af samme grund er digital datasikkerhed kun vigtigere end nogensinde før og et område, der ikke må overses i bestyrelsesarbejdet.

Derfor melder spørgsmålet sig: Hvordan kan bestyrelsen sikre, at foreningens data beskyttes tilstrækkeligt?

Et øget trusselsbillede

Når man hører ordet "cyberangreb", ledes tankerne ofte hen på breaking news

Det behøver ikke at koste en formue at sikre foreningens data - man kan komme langt med nogle grundlæggende forholdsregler.

> "En administrator bør hjælpe bestyrelserne med at navigere i datasikkerheden, så de kan føle sig trygge ved, at der er styr på tingene."

i medierne om store virksomheder, der er blevet ramt af professionelle hackere. Men det er væsentligt at forstå, at det ikke kun er store, forkromede dataløsninger, der udsættes for hackerangreb.

Det er i ligeså høj grad de digitale værktøjer, der bruges til helt almindelige gøremål som kommunikation til beboere i boligforeninger, forklarer Lars Wiberg, salgsdirektør i NHL Data: "Det er via e-mails, at de fleste "kommer til skade". Her hacker robotter folks e-mailadresser. En robot (også kaldet "bot") kan f.eks. tilgå Gmail eller Outlook.com og skrive koder, der har til formål at overtage personlige e-mails. Bliver robotten ikke mødt af et sikkerhedslag, kan det i nogle tilfælde lykkes robotten at overtage e-mailkontoen. Har robotten succes, kan den frit kaste sig over at generere autosvar, der sendes ud til diverse kontakter på mailinglisten - det kunne f.eks. være med formålet at generere falske faktura og opkræve penge fra folk mm.," fortæller Lars Wiberg og tilføjer, at det faktisk kun fantasien, der sætter grænser for, hvad en robot kan finde på.

Hvad kan bestyrelsen gøre?

Heldigvis findes der løsninger på de nye, digitale udfordringer. For selvom alle boligforeninger måske ikke har midlerne til at investere i avancerede sikkerhedssystemer, er der nogle grundlæggende forholdsregler, som bestyrelserne kan tage for at beskytte foreningens data.

MFA - DEN HELLIGE GRAL: E-mails er en kommunikationsform, der bruges flittigt i bestyrelsesarbejdet i mange foreninger. Netop derfor er et oplagt første skridt i forhold til foreningens datasikkerhed at indføre MFA på alle e-mailkonti, fortæller Lars Wiberg fra NHL Data og betegner sikkerhedsmekanismen som "den hellige gral indenfor datasikkerhed".

MFA står for Multi Factor Authentication (på dansk to-faktor-godkendelse), og sikkerhedsløsningen tilføjer et ekstra godkendelseslag ud over f.eks. brugernavn og kodeord, så en konto bliver ekstra sikker og væsentligt sværere for en hacker at overtage.

MFA kan, hvis der bruges Business Premium licens/Conditional Access, samtidig fortælle dig, hvis nogen har forsøgt at logge ind på din e-mailkonto, så du hurtigt kan reagere.

BACKUP AF DATA: En anden - og meget væsentlig - forholdsregel, en bestyrelse bør tage, er backup af foreningens data. Men ikke en hvilken som helst backup -

Foto: iStock.

det skal foregå på en anden enhed/ platform end den, man bruger til daglig.

"Får en hacker adgang til foreningens platform, og ligger al foreningens data gemt samme sted, vil al data blive låst på én gang og altså forsvinde fra bestyrelsens hænder," fortæller Lars Wiberg og uddyber, at netop dette kan have katastrofal betydning for en boligforening, der således ikke længere har mulighed for at gendanne vitale oplysninger som økonomiske transaktioner, vedtægter og persondata.

Datasikkerhed er foreningens eget ansvar - men der er hjælp at hente

Selvom bestyrelsen har det overordnede ansvar for foreningens data, er de sjældent alene om at have adgang til oplysningerne om foreningen og dens beboere. Har foreningen en administrator tilknyttet, har vedkommende også adgang til foreningens data og spiller en central rolle i håndteringen af den.

"En administrator administrerer og behandler foreningens data, men det er foreningen selv, som er ansvarlig for den," forklarer Martin Skaarup, partner, CCO og seniorkundechef hos Qvortrup Administration. Han understreger dog, at det naturligvis er i administratorens bedste interesse at sikre, at de data, de behandler, bliver beskyttet så godt som muligt.

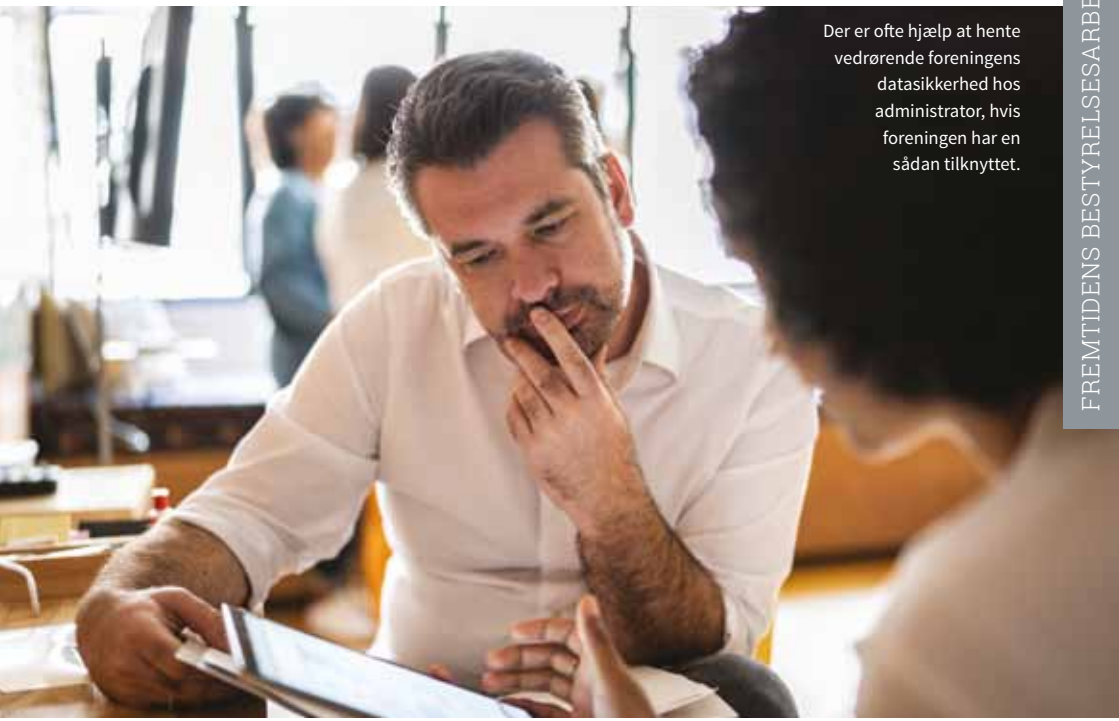
Af samme grund står de fleste bestyrelser ikke helt alene overfor opgaven med at håndtere og behandle foreningens data. "I mange tilfælde fungerer en administrator som en personlig assistent for bestyrelsen, der bl.a. hjælper med at identificere de risici, der er forbundet med datasikkerhed," uddyber Martin Skaarup.

Som administrator har man adgang til store mængder følsom information - herunder persondata om beboere, økonomiske dokumenter og foreningens interne sager - hvilket kræver høj sikkerhed. Administrationsbranchen har derfor måttet tilpasse sig det digitale landskab og indføre nødvendige sikkerhedstiltag for at beskytte de data, de administrerer.

Dette gør administratoren i stand til at vejlede bestyrelserne i, hvordan de bedst beskytter deres data.

Martin Skaarup fremhæver, at deres virksomhed bl.a. har indgået en underdatabehandlingsaftale, der sikrer, at kundernes data opbevares forsvarligt. For at beskytte foreningens data anvender Qvortrup moderne systemer som Microsoft 365 og MFA, så kun de rette personer har adgang. "En administrator bør hjælpe bestyrelserne med at navigere i datasikkerheden, så de kan føle sig trygge ved, at der er styr på tingene," siger Martin Skaarup og tilføjer, at administrator også selv bør tage sig nogle forholdsregler vedrørende datasikkerheden.

> "Bestyrelsen kan i mange tilfælde drage fordel af de digitale løsninger, som administratoren anvender."



Der er ofte hjælp at hente vedrørende foreningens datasikkerhed hos administrator, hvis foreningen har en sådan tilknyttet.

Med bedre datasikkerhed kommer digitale fordele

Sikring af foreningens data kan virke som en uoverskuelig opgave, men nye systemer bringer samtidig mange fordele med sig. De kan blandt andet gøre det nemmere for bestyrelsen at holde styr på foreningens data og økonomi.

"Vores administrationssystem gør os mere transparente og sikrer, at bestyrelsen også har adgang til de data, vi behandler," forklarer Martin Skaarup.

Bestyrelsen kan i mange tilfælde drage fordel af de digitale løsninger, som administratoren anvender. For eksempel kan dokumenter og data opbevares sikkert og samles ét sted, hvilket reducerer risikoen ved at have dem liggende spredt på usikre platforme som private e-mails.

Man kan komme langt med få og enkle tiltag

Det digitale landskab kan virke komplekst og udfordrende at finde rundt i - og især i en tid, hvor udviklingen indenfor teknologi og datasikkerhed sker i et hastigt tempo. Men selvom det kan føles overvældende, kan man med få og enkle tiltag og forholdsregler komme langt i forhold til at beskytte foreningens data. Vigtigst af alt er det at være opmærksom på og skabe opmærksomhed i foreningen omkring datasikkerhed og potentielle risici, og netop her kan en dialog om emnet til et bestyrelsesmøde eller en generalforsamling være et rigtig godt sted at starte. ■

"Forretningsordenen skaber både klarhed og struktur i bestyrelsens arbejde og gør beslutningsprocesserne mere gennemsigtige."

Bestyrelser i boligforeninger står overfor både nye udfordringer med forandrede behov og love samt nye teknologier.

Redskaber, der gør *fremtidens* bestyrelsesarbejde *nemmere*

Fremtidens bestyrelsesarbejde kræver overblik, struktur og tilpasningsevne. Med de rette værktøjer kan bestyrelser navigere i komplekse beslutninger og skabe et velfungerende fællesskab i foreningen.

AF KATRINE SOFIA DEGNEGAARD

KOMMUNIKATIONSMEDARBEJDER
MIN BOLIGFORENING

I en tid, hvor boligforeninger står over for både nye udfordringer og muligheder, er det stadig vigtigere, at bestyrelserne er godt rustet til at træffe informerede beslutninger. Beboernes behov ændrer sig, lovgivningen udvikler sig, og nye teknologier skaber nye måder at samarbejde på. Derfor kræver bestyrelsesarbejdet en sund balance mellem tradition og nytænkning.

For at navigere i denne udvikling har bestyrelser brug for redskaber, der kan gøre arbejdet både mere overskueligt og effektivt. To af de værktøjer, der kan sikre et mere struktureret og gennemsigtigt bestyrelsesarbejde, er husordenen og forretningsordenen.

HUSORDEN

- et fleksibelt værktøj til hverdagen

Et af de første dokumenter, som mange beboerne møder, når de flytter ind i en boligforening, er husordenen. Den fungerer som et sæt spilleregler, der regulerer brugen af fællesarealer og visse aktiviteter i boligerne, såsom støj. Husordenen er et fleksibelt redskab, som kan tilpasses efter foreningens specifikke behov og ændringer i beboersammensætningen, hvilket gør den til en værdifuld støtte for bestyrelsen. Har foreningen mange unge beboere, kan husordenen eksempelvis inkludere klare retningslinjer for støjniveauer ved fester. Denne fleksibilitet gør det lettere for bestyrelsen at tage beslutninger og samtidig bevare et godt naboskab.

En velformuleret og opdateret husorden gør det lettere for bestyrelsen at håndtere klager og konflikter, da der allerede er fastlagte regler at henvise til. Det mindsker derfor risikoen for subjektive vurderinger, som kan skabe unødvendige spændinger i foreningen. Samtidig giver husordenen beboerne mulighed for selv at tage ansvar og håndtere små konflikter, hvilket kan lette arbejdsbyrden for bestyrelsen.

FORRETNINGSORDENEN

- struktur og gennemsigtighed

Mens husordenen fokuserer på hverdagslivet i foreningen, har forretningsordenen en anden rolle. Den fastlægger retningslinjer for, hvordan bestyrelsen arbejder internt, herunder procedurer, ansvarsområder og beslutningsprocesser,

> "Husordenen er et fleksibelt redskab, som kan tilpasses efter foreningens specifikke behov og ændringer i beboersammensætningen."

Husordenen og forretningordenen er redskaber, der kan gøre bestyrelsesarbejdet nemmere og mere effektivt.

hvilket skaber både klarhed og struktur i bestyrelsens arbejde og gør beslutningsprocesserne mere gennemsigtige.

En væsentlig fordel ved forretningsordenen er, at den løbende kan justeres efter bestyrelsens behov uden at kræve generalforsamlingens godkendelse, i modsætning til vedtægterne, der er mere permanente . Det gør den til et dynamisk værktøj, der kan tilpasses i takt med forandringer i bestyrelsen eller foreningen som helhed.

Forretningsordenen kan også være en stor hjælp i forbindelse med den årlige generalforsamling. Den kan hjælpe med at planlægge dagsordenen, fastsætte tidsrammer og sikre, at alle relevante emner bliver behandlet på en effektiv måde. Dette bidrager til en mere smidig proces og minimerer risikoen for misforståelser blandt både bestyrelsen og beboerne.

FLEKSIBILITET OG TILPASNING

- nøglen til fremtidens bestyrelsesarbejde

Både husorden og forretningsorden er dynamiske redskaber, som kan tilpasses i takt med foreningens udvikling. Det gør dem særligt relevante i en tid, hvor boligforeninger skal kunne indrette sig efter skiftende beboersammensætninger og nye udfordringer. Mens husordenen kan justeres løbende for at imødekomme beboernes behov, sikrer forretningsordenen, at bestyrelsens beslutningsprocesser forbliver effektive og gennemsigtige - selv når nye medlemmer træder ind i bestyrelsen.

Ved at benytte både husordenen og forretningsordenen kan bestyrelserne få et bedre overblik over deres ansvarsområder og skabe en mere harmonisk og velfungerende boligforening. I sidste ende handler det om at gøre bestyrelsesarbejdet nemmere og mere effektivt - både for nuværende og fremtidige bestyrelser. ■

Foto: *iStock.*

Fremtidens bestyrelsesarbejde

– VIDEN OG VÆRKTØJER SAMLET ÉT STED

Bestyrelsesarbejdet i andels- og ejerboligforeninger er under hastig forandring. Digitalisering, nye krav til ejendomsdrift, bæredygtige løsninger og øget fokus på samarbejde har ændret, hvordan fremtidens bestyrelser skal arbejde.

AF EMMA ROSE HELMS

KOMMUNIKATIONSANSVARLIG
MIN BOLIGFORENING

Som bestyrelsesmedlem i en andels- eller ejerforening kan det være en udfordring at holde styr på de mange forskellige områder, der er aktuelle for foreningens daglige drift og fremtidige beslutninger. Der er ofte brug for viden om alt fra juridiske spørgsmål, økonomi og vedligeholdelsesplaner til mere tekniske områder som energirenovering og datasikkerhed. Med alle disse komplekse emner kan det være svært at vide, hvor man skal begynde.

For at træffe de rigtige beslutninger kræver det, at bestyrelsen har adgang til opdateret og relevant viden, og det kan være en tidskrævende opgave at søge rundt på flere forskellige platforme for at finde det.

Ét samlet vidensunivers for bestyrelser

Hos Min Boligforening har vi skabt et nyt website, **minboligforening.dk**, der fungerer som et samlet vidensunivers for bestyrelser i boligforeninger. Dette vidensunivers er udviklet for at gøre det nemmere for bestyrelser at finde den information, de har brug for - uanset om det drejer sig om små dagligdags-udfordringer eller større renoverings-projekter.

> "For at træffe de rigtige beslutninger kræver det, at bestyrelsen har adgang til opdateret og relevant viden."

Foto: *iStock.*

Vi har samlet al viden indenfor syv kategorier: **bestyrelsen, ejendomsværdi, energiforbrug, fælles faciliteter, klimaskærm, udeliv, og skade & sikring.**

Disse kategorier hjælper jer med hurtigt at finde svar på de spørgsmål, der opstår i bestyrelsesarbejdet, uanset om det handler om at forbedre ejendommens værdi, optimere energiforbruget eller noget helt tredje.

Her er alt samlet ét sted, så I kan få det fulde overblik og træffe informerede beslutninger, der både er økonomisk forsvarlige og gavner foreningen på lang sigt.

Fremtidens bestyrelsesarbejde starter her

På minboligforening.dk får I adgang til de værktøjer, informationer og ressourcer, der kan hjælpe jer med at gøre bestyrelsesarbejdet mere effektivt og fremtidssikret. Vi ønsker at gøre jeres arbejde nemmere og hjælpe jer med at træffe informerede beslutninger, der gavner både ejendommen og beboerne.

Besøg **minboligforening.dk** i dag og udforsk de mange muligheder, der kan styrke jeres bestyrelsesarbejde i fremtiden. ■

På minboligforening.dk er relevant viden og værktøjer samlet ét sted, så I kan træffe informerede beslutninger i bestyrelsen.

Foto: iStock.

ALTAN

Vi elsker udeliv og dyrker det både ude og hjemme. Derfor går altanen aldrig af mode, og der er mange arkitektoniske løsningsmuligheder for boligforeninger.

1885

Din egen altan

-FRA IDÉ TIL VIRKELIGHED

Det er næppe tilfældigt, at "altan" er et af de mest populære søgeord, når folk er på jagt efter en ny bolig. Ud over en øget livskvalitet for beboerne forhøjer den også værdien af ejendommen og gør lejlighederne attraktive. En altan er altid en god investering.

AF JOHAN SÖDERLING

ADM. DIREKTØR
BALCO A/S

Vi lever i og bruger byen hele året rundt og gerne i de kolde måneder assisteret af en gasvarmer. Det samme gør sig gældende for altaner, der bliver brugt i mange af årets måneder. Altaner er således mere populære end nogensinde. For byboere er den vinduet mod verden og livet udenfor. En enestående plads, som tilføjer en spændende dimension til hjemmet. En plads der bruges til social samvær eller afslapning og rekreation. Altaner har formodentlig lige så mange anvendelsesmuligheder, som der findes mennesker, og ingen altaner ligner hinanden.

For byboeren i etageejendomme giver altanen naturligvis en fantastisk mulighed for at komme ud i det fri, mærke sollyset og indånde den friske luft. En plads som du kan tilbringe sommeraftenerne på, eller hvor du måske kan dyrke din hobby? Urban Gardening bliver mere populært år efter år, og altanen egner sig udmærket til en lille køkkenhave eller til at dyrke frugt og grøntsager (*se f.eks. mere på www.tagtomat.dk*).

Altanen gør lejligheden lysere

Hvad mange ikke tænker på er, at en altan faktisk påvirker hele lejligheden. Da en ny altan ofte indebærer, at et vindue udskiftes med en stor altandør, vælger man at arbejde med glas og lyse farver, som reflekterer meget lys. På den måde

> "Altanen egner sig udmærket til en lille køkkenhave eller til at dyrke frugt og grøntsager."

> “Totalentreprisen er en tryghed for kunden, som her kun skal holde styr på én kontakt.”

bidrager altanen til at gøre lejligheden lysere. Placeringen påvirker også flowet i lejligheden. Hvis udgangen placeres og udformes korrekt, bidrager samspillet mellem altan og lejlighed til et mere attraktivt boligmiljø både inden- og udendørs. Samtidig kan det forbedre indemiljøet gennem bedre udluftning, og dermed mindskes gener fra fugt, lugt og skimmelsvamp.

Kan man forestille sig et liv uden altan?

De beboere, der allerede har en altan, kan ikke forestille sig et liv uden den. Og de beboere, som ikke har nogen altan, føler ofte, at der mangler noget. Derfor står altanen højt på ønskesedlen hos mange andels- og ejerboligforeninger i de større byer. At montere altaner på en ejendom er samtidig et ret omfattende projekt, men med det rette udstyr og den rette viden og erfaring kan man bygge altaner på de fleste ejendomme i dag. Når man designer altaner, er det vigtigt at tage hensyn til ejendommens æstetik og arkitektur, hvor man ofte stræber efter at bevare bygningens følelse og identitet samtidig med, at man vil skabe en moderne og velfungerende altanløsning. Det er derfor vigtigt at gå nænsomt til værks for hvert projekt, uden at det betyder, at der er begrænsede valgmuligheder.

For at møde efterspørgslen hos en voksende målgruppe i de større byer har Balco udviklet en fleksibel serie byaltaner i stål, som passer til de fleste behov. Døre, vinduer, værn, gelændere, gulv samt tilbehør vælger kunderne selv.

Farvevalget er i princippet ubegrænset, så man kan finde de præcise nuancer, man vil sætte op og matche med.

Første skridt til ny altan

Hvad gør man så, hvis man er interesseret i at få opsat sin egen altan? Det første skridt er ofte at undersøge, om der er flere i din boligforening, der også er interesserede i at få en altan. Derefter kan man sammen med bestyrelsen beslutte at danne en altangruppe, som får mandat fra bestyrelsen til at arbejde videre med at indhente forslag og tilbud.

De fleste altanleverandører tilbyder at opsætte altaner i en totalentreprise - dvs. at tage hånd om projektet fra start til slut. En anden vej vil være at involvere en teknisk rådgiver såsom en arkitekt eller rådgivende ingeniør, der kan foretage forberedende undersøgelser, beregninger og kontakt til myndigheder samt indhente tilbud fra altanudbydere.

Med en erfaren leverandør af altaner ved jeres side bliver proceduren enklere. Altanleverandørens job er at vejlede boligforeningen hele vejen fra idé til virkelighed, så I får den bedste og mest økonomiske altanløsning, der passer til jeres behov. En kontakt til en teknisk rådgiver eller altanleverandør tidligt i planlægningsfasen er at anbefale og kan spare tid og penge for foreningen.

Involvering af øvrige beboere

Den næste store udfordring for bolig-foreningens altangruppe bliver at få afklaret, hvad de øvrige beboere vil være

med til. Her er det vigtigt, at gruppen er klædt rigtig godt på og føler sig trygge ved projektet og dets indhold. I den fase drejer det sig om at finde den løsning, som I mener vil få størst opbakning blandt beboerne. Hos Balco A/S deltager vi gerne ved bestyrelses- eller beboermøder, så en altangruppe ikke skal stå alene med alle spørgsmålene fra de øvrige beboere. Vores arkitekt kan lave skitsetegninger af jeres ejendom med jeres nye altaner, så I og alle beboerne kan se, hvordan jeres altanprojekt vil komme til at se ud. Hvis I har brug for rådgivning og vejledning vedrørende finansiering, har vi flere samarbejdspartnere, som vi også gerne tager med til sådanne møder.

Myndighedstilladelser

Efter en beslutning er taget, skal der indhentes tilladelser fra jeres kommune. Til dette skal der bruges en række ingeniørberegninger og tegninger, og også her kan en teknisk rådgiver eller os som altanleverandør sørge for at få det hele på plads på en let og smidig måde så hurtigt som muligt. En rådgiver eller leverandørs erfaringer i godkendelsesprocessen gør, at tingene kan gå igennem myndighedsbehandling en del hurtigere, end hvis man ikke har prøvet det før. Når alle godkendelser og tilladelser er på plads, tager den tekniske rådgiver eller altanleverandørens montører og projektledere over, og foreningen behøver blot se på, mens jeres altanprojekt bliver realiseret.

Totalentreprise eller hjælp fra ekstern rådgiver

Hos Balco og andre leverandører tilbydes en totalentreprise, der hjælper kunden gennem hele byggeprocessen fra de første usikre spørgsmål frem til afleveringen. Totalentreprisen er en tryghed for kunden, som her kun skal holde styr på én kontakt. Det kan også være en fordel for leverandøren, eftersom man har kontrol over alle dele i processen og kan garantere, at arbejdet bliver udført korrekt. Omvendt kan en ekstern teknisk rådgiver være boligforeningens “mand” i processen, der sikrer en tredjeparts gennemgang af kvalitet, proces og levering.

Da en altan hovedsageligt vil være en fornyelse og værdiskabelse til andelsboligen, vil den ikke kun repræsentere en brugs- og herlighedsværdi for den enkelte andelshaver eller ejer, men også være en konkret værdiforøgelse for ejeren og andelshaveren samt gøre en lejlighed mere attraktiv i salgsøjemed. ■

*Læs mere på **balco.dk***

“En altan repræsenterer en værdiforøgelse for ejeren samt gør lejligheden mere attraktiv i salgsøjemed.”

SÅDAN KOMMER DU SIKKERT OG TRYGT I GANG MED DIT ALTANPROJEKT

Ingen altanprojekter er ens. Alligevel er der nogle ting, der går igen, når man skal etablere altaner. Vi giver dig en hjælpende hånd til at sætte skub i et kommende altanprojekt i foreningen.

AF LOUISE GANCI

MARKETINGSANSVARLIG
ALTAN.DK

Du kan lige se det for dig. Fuglene synger, solen er på vej op over byens tage, og morgenkaffen dufter bedre end nogensinde. Døren til altanen står på vid gab og lukker den friske luft og byens liv ind. Altankasserne bugner med friske krydderurter og smukke blomster, der passer til årstiden. Det gode altanliv er ikke bare en drøm, men et løfte om at skabe en oase midt i byens travlhed. Et fristed, hvor du kan trække vejret dybt og finde ro. Du mangler bare altanen.

Når altandrømmen opstår

Når drømmen om altaner melder sig, så opstår der hurtigt en lang række spørgsmål. Hvordan gør vi? Kan vi få tilladelse til altaner? Skal vi ringe til kommunen? Hvor store kan altanerne blive? Hvordan skal de se ud? Og hvad vil det så koste?

Hos Altan.dk har vi hjulpet hundredvis af ejer- og andelsforeninger sikkert igennem deres altanprojekter, og én ting er helt sikkert: Der er aldrig to projekter, der er ens, når det gælder altaner i eksisterende etagebyggeri. Alligevel følger her en lille trin-for-trin guide til, hvordan du og din boligforening kan tage hul på altanrejsen.

> "Når I indgår aftale om et altanprojekt, er det en stor fordel at vælge en leverandør, der tilbyder at stå for hele processen."

En altan giver mulighed for at lukke frisk luft og byens liv ind.

SÅDAN KOMMER DU I GANG - TRIN FOR TRIN

1 TAG FAT I BESTYRELSEN OG TAL MED DINE NABOER

Når du går og drømmer om altaner, kan det være en god idé at tage fat i bestyrelsen for at finde ud af, om der tidligere har været tale om et altanprojekt i foreningen. Tal desuden med jeres naboer, om der er flere, der går med de samme drømme om det søde altanliv. Det er altid en fordel at være flere med i projektet - især i forhold til økonomien, da der er mange penge at spare på fællesudgifter til f.eks. ansøgninger, byggeplads m.m.

2 FÅ EN RÅDGIVER TIL AT KOMME PÅ BESØG

Inviter jeres altanleverandør på besøg til en besigtigelse, et beboermøde eller en generalforsamling, hvor vedkommende kan gennemgå ejendommens muligheder og give en vurdering af, hvad der kan lade sig gøre. Før besøget vil konsulenten sætte sig ind i kommunens regler, lokalplanen og kan med sin indgående viden om opsætning af altaner vejlede foreningen bedst muligt. Et indledende møde vil på kort tid afklare både muligheder og begrænsninger, så I har et godt grundlag for at gå videre i processen med et tilbud på altaner i jeres ejendom.

3 GENNEMGANG AF TILBUD

Når I modtager et tilbud, er det vigtigt, at alle aspekter bliver gennemgået nøje. Det kan være en stor beslutning, og det er derfor afgørende, at både bestyrelse og beboere forstår indholdet af tilbuddet, så I føler jer godt klædt på til at træffe en beslutning. Overvej eventuelt både fysisk og online møde med jeres altanleverandør alt efter, hvad der giver bedst mening i jeres forening. At tilbuddet bliver forklaret i detaljer skaber tryghed for alle ved processen.

4 SØRG FOR AT HAVE EN TOTALLEVERANDØR

Når I indgår aftale om et altanprojekt, er det en stor fordel at vælge en leverandør, der tilbyder at stå for hele processen.

Det vil sige en leverandør, der står for alt lige fra de indledende besigtigelser og tegninger, ingeniørberegninger og myndighedsbehandling til selve produktionen og monteringen af altanerne inklusiv de lovpligtige

4 HURTIGE SAMMENLIGNINGSPUNKTER VED SAMMENLIGNING AF KONTRAKTER:

1. Hvordan bliver altanen hængt op, og er dette inkluderet i tilbuddet?
2. Tager tilbuddet højde for ejendommens forhold? Er der f.eks. inkluderet hejs over tag til gården, hvis porten ikke er stor nok?
3. Hvordan ser betalingsplanen ud?
4. Indeholder tilbuddet f.eks. følgende:
   - Landmåler?
   - Ejendomsregistrering?
   - Miljøscreening?
   - Håndtering af affald?
   - Indvendigt arbejde?
   - Certificeret ingeniør?

1-års og 5-års gennemgange. På den måde slipper I for alt bøvlet og kan i stedet sikkert og trygt læne jer tilbage og bare glæde jer til, at I snart kan nyde det søde altanliv.

5 BRUG VENTETIDEN PÅ AT GLÆDE DIG OG EVT. "INDRETTE" DIN ALTAN

Mens du går og venter på din altan, kan du bruge tiden på at finde ud af, hvordan din altan skal indrettes. Der er mange muligheder, og vigtigst er det først og fremmest at finde ud af, hvad dit behov er. Skal der være spiseplads på altanen? Skal din altan være en lille have i form af en grøn oase? Eller skal din altan bruges til noget helt tredje?

Undgå at sammenligne æbler med bananer

Et altanprojekt er en stor beslutning, som kan betyde, at man indhenter tilbud fra flere forskellige leverandører. Hvis man gør det, kan vi kun anbefale, at I sammenligner tilbuddene, da der kan være penge at hente, men også fordi forskellige leverandører håndterer altanprojekter på forskellig vis.

Når du skal sammenligne dine tilbud, er det imidlertid vigtigt at kigge på mere end blot den samlede pris. Ellers kan du meget vel ende med at betale mere for et tilbud, som ved første øjekast ser billigst ud.

*Læs mere på **altan.dk***

5 GODE GRUNDE TIL AT INVESTERE I EN ALTAN

1 EN ALTAN ØGER DIN LEJLIGHEDS VÆRDI

Udover herlighedsværdien vil din lejligheds reelle værdi også stige. Derfor står altanen højt på ønskesedlen hos mange andels- og ejerboligforeninger.

2 DU FÅR DIT HELT EGET PRIVATE UDERUM

I byen kan det være sparsomt med kvadratmeterne, men med en altan får du flere brugbare kvadratmeter, som du kan indrette og benytte efter lyst og behov.

3 DU BIDRAGER TIL BIODIVERSITETEN I BYEN

Altaner i sig selv bidrager ikke til biodiversiteten, men det gør indretningen af dem. Med en lille indsats kan du bidrage til bedre vilkår for både bier, insekter, småfugle m.m. i byen.

4 BEDRE INDEKLIMA

Når du udskifter et vindue med en altandør, får du bedre betingelser for mere lys og luft til din lejlighed, og mere lys og luft giver et bedre indeklima.

5 MULIGHED FOR DIN EGEN LILLE BYHAVE

Med planter, blomster, krydderurter og grøntsager på altanen kan du skabe dit eget lille grønne fristed - en privat altanhave i byen.

VIDSTE DU...

At ordet "altan" er det mest søgte, når det kommer til danskernes boligjagt. Faktisk var der i 2023 fire gange så mange søgninger på ordet "altan" sammenholdt med andenpladsen, nemlig ordet "havudsigt".

Kilde: Boliga

"Det er altid en fordel at være flere med i projektet."

Få tryghed i dagligdagen

Vi forstår, hvor vigtigt det er for bestyrelser i andelsboligforeninger at skabe trygge og velfungerende rammer for beboerne. Hos DEAS har vi mange års erfaring med at sikre netop det.

Med vores ekspertise og mere en 30 års erfaring inden for ejendomsadministration kan vi tilbyde skræddersyede løsninger, der skaber tryghed i hverdagen og mulighed for, at I som bestyrelse kan fokusere på det, I er bedst til: At skabe et godt hjem for beboerne.

SCAN QR-KODEN

DEAS A/S
Bellidavej 20
2500 Valby
+45 70 30 20 20
info@deas.dk

deas

EJENDOMS-ADMINISTRATION & JURA

Ejendomsadministration bliver mere automatiseret og nemmere, hvilket også betyder bedre kommunikationsveje mellem administrator, bestyrelse og beboere.

Foto: iStock.

ADMINISTRATORS

hjælp før og under en general-forsamling

Årets ordinære generalforsamling er ofte højdepunktet for en frivillig forening. Det er uanset, om man er boligforening, haveforening eller grundejerforening eller en helt anden type forening.

Det er en god idé, at man som bestyrelse holder møder med administrator forud for generalforsamlingen.

AF ANDREAS ELLEBY

ADVOKATFULDMÆGTIG
HUPFELD EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Ved årets ordinære generalforsamling får man gennemgået det år, der er gået, og man får sammen kigget frem mod et nyt år og måske endnu længere ud i fremtiden. Her har bestyrelsen til opgave at aflægge beretning for det år, der er gået. Bestyrelsen har desuden til opgave at fremlægge et retvisende årsregnskab for det forgangne år samt et realistisk budget for det nye år. Det er også på generalforsamlingen, at der skal vælges nye bestyrelsesmedlemmer, og derudover vil der typisk være forslag, som skal drøftes og sættes til afstemning.

Mange foreninger gør i dagligdagen brug af en ejendomsadministrator. En professionel aktør, som kender til det årshjul, en boligforening skal igennem. Som administrator er det afgørende at være på forkant, således at det er muligt at bistå og hjælpe foreningen og særligt bestyrelsen bedst muligt.

Før generalforsamlingen

Mange foreninger har enten årsafslutning med et kalenderår eller halvvejs igennem et kalender-år. Andre har på andre skæve datoer i løbet af et år. Her tages der udgangspunkt i årsafslutning med et kalenderår.

For administrator er det vigtigt at sikre, at processen bliver styret med fast og kyndig hånd.

Da der ofte er rigtig travlt i de første måneder efter et nyt år, er det afgørende, at den plan, man lægger, kan følges, og derfor begynder planlægningen ofte allerede i november og december måned.

Hvad skal gøres hvornår?

Mange foreninger har i sine vedtægter stående, at de skal gennemføre den ordinære generalforsamling inden udløbet af 4. eller 5. måned efter afslutningen af årsregnskabet.

Det er derfor afgørende administratoren, at der tælles baglæns, da ikke alle generalforsamlinger kan placeres på den sidste dag i f.eks. april måned.

Forud for den ordinære generalforsamling skal der sendes indkaldelse ud til beboerne.

Denne indkaldelse skal som regel være modtaget senest 14 dage før den ordinære generalforsamling. Men forud for at materialet til generalforsamlingerne kan

> "Indimellem er der mange, der ønsker at være en del af bestyrelsen, og så skal man sikre, at dette bliver behandlet på en ordentlig og fair måde."

sendes ud, skal årsregnskabet være gennemgået med bestyrelsen, og budgettet skal være drøftet.

Derfor er det vigtigt, at man som administrator har en plan klar for, hvornår generalforsamlingerne skal afholdes, således at man kan tælle bagud og få det hele planlagt ordentligt, for at sikre at man også har den fornødne tid til at gennemgå materialet med bestyrelserne. Ofte afholder administratoren et budget- eller regnskabsmøde med bestyrelsen, og eventuelt revisoren, ca 3-4 uger før datoen for den ordinære generalforsamling.

Administrators rolle

Administratoren kender til rutinerne og skal sørge for at hjælpe bestyrelserne til at huske det hele. Dette indebærer at sikre, at forslag er stillet på en måde, således at de kan komme til afstemning, herunder sikre at et forslag også indeholder en eventuel påvirkning af de økonomiske forhold for beboerne.

En dygtig administrator har allerede forud for et regnskabsmøde været i tæt dialog med bestyrelsen og foreningens tekniske rådgivere for at undersøge, om der er større vedligeholdelsesopgaver, som er nødvendige at få indarbejdet i dagsorden, herunder om der skal undersøges omlægning af foreningens lån eller om nye lån eventuelt skal stilles i forslag til finansiering af et projekt.

Ved et regnskabsmøde er det administrator eller revisors opgave at sikre, at bestyrelsen forstår det regnskab, som skal aflægges for generalforsamlingen. Det er vigtigt, at bestyrelsen føler sig trygge ved den økonomi, der er i foreningen, og at

"Som administrator er det afgørende at være på forkant, således at det er muligt at bistå og hjælpe foreningen og særligt bestyrelsen bedst muligt."

Med en velstruktureret plan kan administratoren forberede sig til generalforsamlingen og gennemgå materialet med bestyrelsen i god tid.

man har et nogenlunde kendskab til, hvad pengene er blevet brugt til eller hvad man for fremtiden ønsker at bruge penge til.

Under generalforsamlingen

Når alt forarbejdet er klaret og dagsorden med årsregnskab, forslag og bilag er sendt ud til beboerne, kan man se frem til selve dagen, hvor den ordinære generalforsamling skal finde sted. I mange foreninger er generalforsamlingen årets højdepunkt, hvor der måske serveres smørrebrød, kaffe og kage eller lign.. Det er altid godt at gøre lidt ud af denne dag, for det handler om de boliger, hvor vi bor og lever vores hverdag. Det er derfor væsentlige beslutninger, der træffes her.

Administrators rolle

Administrators opgave ved selve generalforsamlingen kan være mange. I mange foreninger er det administrator, der sørger for, at generalforsamlingen forløber, som den skal.

Administrator bliver ofte valgt til at være dirigent og ofte også til at være referent. Det er dirigentens opgave at sikre, at generalforsamlingen er lovlig indkaldt, og at den er beslutningsdygtig eller om generalforsamlingen ikke kan gennemføres.

Mange administratorer kender foreningens økonomi rigtig godt, og det er derfor ofte dem, eller måske en revisor, der gennemgår årsregnskabet og sikrer at beboerne har forstået indholdet. Dirigenten sørger for, at det hele kommer til afstemning.

Under punktet forslag er det vigtigt, at dirigenten (administrator) er vågen og har forberedt sig ordentligt, således at man ved, om et forslag skal behandles efter simpelt flertal, kvalificeret flertal, om det er afstemning efter antal enheder eller måske efter fordelingstal.

Det er derfor vigtigt, at administrator har gjort det nødvendige forarbejde og sikret, at der også er stemmesedler til rådighed, hvis dette måtte blive aktuelt.

En retfærdig generalforsamling

Valget til bestyrelsen er også en vigtig opgave, at få styret godt igennem. Det er ofte "Tordenskjolds soldater", der igen stiller op, og så er det bare et punkt, som skal overstås.

Men indimellem er der mange, der ønsker at være en del af bestyrelsen, og så skal man sikre, at dette bliver behandlet på en ordentlig og fair måde.

Det gælder generelt under hele generalforsamlingen. Administrator skal sørge for, at alle kan blive hørt og inddraget i generalforsamlingen, men samtidig sidder man også med muligheden for at bede et medlem forlade en generalforsamling, hvis vedkommende ikke vil rette sig efter ordstyreren.

En god og vellykket ordinær generalforsamling begynder altså ved, at foreningens daglige administrator er på forkant og har arrangeret datoerne i god tid. Dette indebærer blandt andet rettidig indkaldelse og afvikling møder med bestyrelsen op til generalforsamlingen.

Derudover skal administrator styre punkterne på dagsordenen på ordentlig vis, således at hovedparten af medlemmerne kan gå hjem efter generalforsamlingen med en god følelse i maven om, at det hele forløb, som det skulle. ■

Foto: iStock.

"Hvis man har en skadeshistorik med mange småskader, kan det påvirke præmien kraftigt."

Forsikringer i boligforeninger

Forsikringer er en nødvendighed i alle ejer- og andelsboligforeninger. Advokat Thomas Marker giver her råd til, hvad man som forening bør være opmærksom på.

Det er vigtigt, at bestyrelsen holder øje med foreningens forsikringer og sikrer de nødvendige dækninger, så foreningen er beskyttet ved skader.

AF THOMAS MARKER

ADVOKAT, ADVOKAT-
FIRMAET MARKER

Forsikringer er lovpligtige, hvis der er realkreditlån i en ejendom. Det vil der oftest være, så der er ingen vej udenom.

Nogen siger, at forsikringsselskaber udlåner paraplyer i godt vejr, og tager dem igen, når det regner, men ideen bag en forsikring er vigtig at holde sig for øje: En gruppe personer med samme risiko går sammen og støtter dem, der har uheld.

Særligt de store brande i 1731 og 1828 fik sat gang i branchen i Danmark, hvor Kjøbenhavns Brandforsikring blev stiftet. I dag er kun meget få selvforsikret, ligesom f.eks. den danske stat er.

Sådan beregnes en forsikringspræmie

Præmien for en forsikring beregnes af aktuarer ansat hos selskaberne, som er særligt uddannede i matematisk risikoberegning, og fastsættes efter den risikoeksponering, den enkelte har. Ud fra risikoberegningen for skader betaler dem, der har et vedligeholdt hus, mindre end dem, der har et faldefærdigt hus. Har man få skader, er præmien altså lavere, end hvis man har mange skader.

> "Hvis man som bestyrelse tager en beslutning, som påfører foreningen et tab, kan det være rart at vide, at den er dækket."

Et godt eksempel for forståelsen af beregningen er bilforsikringer. Her gælder det, at gule biler er dyrere forsikre end sorte, da dem, der har en gul bil, generelt er mere risikoeksponerede.

Forsikringsselskaberne kigger i øvrigt meget på skadeshistorikken, når en præmie skal fastsættes. Ligeledes kigger de på postnummer. Postnumrene 0-2500 er generelt de dyreste forsikringsmæssigt. Ligeledes vil der komme tillæg, hvis ejendommene er bevaringsværdige og/eller fredede, fordi udgifterne til en skade på en bevaringsværdig eller fredet bygning er væsentligt højere. Yderligere kigges der på, hvad der er i ejendommen - f.eks. kan en beboelsesejendom med en restaurant i bunden koste lidt mere, og der vil komme flere sikkerhedsforskrifter, som foreningen skal sikre bliver overholdt.

Hvilke forsikringer er nødvendige i en boligforening?

Det er individuelt fra forening til forening, hvilke forsikringer man har behov for. Det eneste klare fællesnævner er, at de forsikringer, man som forening tegner, alle koster en bestemt præmie, som er fastsat på baggrund af de tidligere nævnte faktorer, og som i øvrigt reguleres af selvrisiko - det vil sige det mindstebeløb, som en skadelidt selv må betale i tilfælde af skade. Hvis hele ejendommen brænder ned, er det ikke de 7.000 i selvrisiko, der er afgørende - i stedet bør man overveje, om man overhovedet skal anmelde småskader, fordi gevinsten er lille. Undlader man at anmelde småskader, sparer selskabet en del skadesbehandling, hvilket kan resultere i rabat på præmien. Samtidig gælder det om at undgå at anmelde frekvensskader (dvs. skader som forekommer hyppigt og regelmæssigt), som selskabet også er opmærksomme på, når de løbende vurderer andels- eller ejerforeningernes skadesforløb.

Én forsikring, som dog er nødvendig at tegne i en hvilken som helst andels- eller

> "Undlader man at anmelde småskader, sparer selskabet en del skadesbehandling, hvilket kan resultere i rabat på præmien."

Foto: *iStock.*

VÆRD AT HUSKE, NÅR DER TEGNES FORSIKRINGER:

Hold øje med antallet af anmeldte skader - det gør selskaberne nemlig...
Overvej altid, om en skade skal anmeldes, eller om foreningen skal dække skaden selv. Hvis man har en skadeshistorik med mange småskader, kan det påvirke præmien kraftigt. Anbefalingen herfra lyder derfor på at undgå at tegne forsikringer mod risici, som oftest er mindre bekostelige, f.eks. glas og kumme, da selvrisikoen oftest overstiger, og da brug af denne forsikring kan belaste skadeshistorikken.

Spørg administrator eller forsikringsmægler, om det kan betale sig at anmelde en given skade, eller om det blot gør forsikringen dyrere i det lange løb. På den måde undgår I som forening, at skaden betales flere gange via præmien.

Selvrisiko: Selvrisikoen er ofte et punkt, der skaber konflikter. For en forening kan det være frustrerende at skulle betale selvrisikoen for en skade, som et medlem har haft. Tanken bag er dog, at foreningen kan vælge en dyrere forsikring uden selvrisiko og dermed undgå tab, når der sker skader. Mange bestyrelser mener, at det er det medlem, der har fået skaden, som skal betale selvrisikoen, men det er faktisk ikke tilfældet.

Særlige forsikringer ved byggesager:
Der bør tegnes særlige forsikringer i tilfælde af større byggesager. Mange har i dag dækning for mindre byggesager op til 1 mio. kr. eller 5 mio. kr., men overstiger man disse beløbsgrænser, skal man tegne en all-risk for entreprenøren og få denne med på brand- og stormforsikringen for ejendommen. Det giver dækning, hvis der sker skader på bygningen eller personer under byggesagen. En sådan forsikring kan man altid få byggesagsadministrator til at tegne i forbindelse med byggesager.

ejerboligforening, er en brandforsikring, som er lovpligtig at have. Hertil kan oftest knyttes en række ekstraforsikringer såsom forsikringer, der dækker insekter og svamp, skjulte rør og stikledninger, storm, vandskade, glas, kumme og bestyrelsesansvars-forsikring.

Har man som forening en særrisiko, bør man få den forsikret med. Særligt ved fredede ejendomme er det vigtigt at få en særlig fredningsklausul med, så de ekstraudgifter, der stilles af Kulturarvsstyrelsen, dækkes. På den måde står ejer ikke med denne udgift ved skade.

Ligeledes kan en bestyrelsesansvarsforsikring anbefales. Hvis man som bestyrelse tager en beslutning, som påfører foreningen et tab, kan det være rart at vide, at den er dækket. Hertil kommer dog en advarsel: Hvis bestyrelsen handler uden for sit mandat eller dækningssummerne, kan ansvaret falde tilbage på medlemmerne. Særligt ved byggesager uden byggerådgiver eller byggesagsadministration kan der være en fare - summen er oftest på 1 mio. kr., som hurtigt er mindre end det tab, foreningen har lidt.

Hvordan tegnes en forsikring i foreningen?

Ofte er der tilknyttet en forsikringsmægler til ejendommene, eller også har foreningen en administrator, som har en aftale med en mægler. Vedkommende har til opgave at repræsentere foreningerne og at sikre korrekte dækninger, hjælpe i forbindelse med skader og anbefale forsikringsselskaber ud fra sit markedskendskab til

bedste dækning og pris. De bør være uafhængige af selskaberne. Dette er udgiftsneutralt for foreningerne, da selskaberne yder en rabat svarende til mæglers honorar, hvis der bruges mægler - dog opkræves mæglers honorar hos forsikringstager.

Et vågent øje på forsikringerne

Man bør som bestyrelse holde et vågent øje med forsikringerne og passe på med at overtegne forsikringer, selvom flere forsikringer kan give rabat. Det sker, at foreninger tegner en hundeforsikring, kun for at de kan få de øvrige forsikringer billigere. Man skal altid vurdere som forening, hvilke dækninger der er "nice to have", og hvilke der er "need to have". ■

Læs mere på ***advokat-marker.dk***

"Det er individuelt fra forening til forening, hvilke forsikringer man har behov for."

Brandforsikring er en af de vigtigste forsikringer i enhver boligforening, da konsekvenserne af en brand kan være ødelæggende for både ejendommen og økonomien.

Forberedelse af projektforslag til generalforsamlingen

At præsentere et større projekt på en generalforsamling kan udfordre selv de mest erfarne bestyrelser. Det kræver den rette forberedelse og rådgivning, for at projektet opnår beboernes støtte og tillid.

God forberedelse og professionel rådgivning er nøglen til at sikre, at større projekter opnår opbakning på generalforsamlingen.

"Det kan være en stor fordel, hvis rådgiveren deltager på generalforsamlingen og besvarer tekniske spørgsmål, som bestyrelsen måske ikke er i stand til at håndtere."

AF MORTEN QUIRINUS

DIREKTØR, PROMANA BYGNINGSRÅDGIVNING

Når I som bestyrelse skal præsentere et større projekt på en kommende generalforsamling, er forberedelsen afgørende for projektets succes. Bag et gennemarbejdet og velbegrundet projektforslag ligger der et stort arbejde, og det kan derfor være en fordel at inddrage en erfaren rådgiver fra begyndelsen, der kan navigere gennem de tekniske, juridiske og kommunikationsmæssige aspekter af processen.

Vælg en rådgiver med den rette erfaring og kompetencer inden for det specifikke område, jeres forslag behandler.

Kom godt fra start

Et vellykket byggeprojekt starter med en grundig forberedelse. Ved at komme godt fra start minimerer man risici, sparer tid og ressourcer og øger sandsynligheden for at nå projektets mål. Først og fremmest skal bestyrelsen have en klar og veldefineret forståelse af projektets omfang og detaljer. Dette indebærer udarbejdelse af en grundig redegørelse for arbejdet, der kan indeholde notater fra byggetekniske rådgivere, prisoverslag og gerne billeder, der dokumenterer den nuværende tilstand. En sådan redegørelse bør altså give svar på, hvad skadesårsagen er, hvilke udbedringsmuligheder der er samt indeholde forslag og anbefalinger til udbedring. Med et sagligt velfunderet materiale giver man beboerne en klar indsigt i projektets nødvendighed og presserende karakter, hvilket skaber større tillid fra beboernes side.

Hav styr på den nødvendige dokumentation og tilladelser

At sikre den rette dokumentation og de nødvendige tilladelser er afgørende i et byggeprojekt. Dette gælder især for projekter, der kræver myndighedsbehandling, eksempelvis hvis man ønsker at tilføje altaner til facaden, ændre facadeudtryk mv..

Det er i dag blevet langt mere komplekst at få tilladelse fra myndighederne, end det var før i tiden. Ansøgningsprocessen er digitaliseret og foregår i en elektronisk portal, som forudsætter en dybdegående forståelse af de strenge krav og reguleringer, der skal opfyldes for at opnå tilladelse. Det er her, at ekspertise bliver afgørende. At udarbejde det nødvendige materiale, der skal sendes til myndighederne, kræver nemlig erfaring og viden om lovgivning og byggetekniske detaljer. Her kan en rådgiver være til stor gavn og hjælpe med at navigere gennem

ansøgningsprocessen, sikre, at alle krav er opfyldt, og minimere risikoen for forsinkelser eller afslag. Dette er med til at sikre, at projektet kan fortsætte lovligt og succesfuldt, samtidig med at det sparer tid og ressourcer for boligforeningen.

Vigtigheden af professionel rådgivning

Det sker ofte, at bestyrelser selv tager ansvar for store dele af projektforberedelsen, herunder undersøgelser og indhentning af tilbud. En ulempe ved denne tilgang er, at når tiden er inde til at engagere en rådgiver i projektet, opdager de ofte, at de forskellige indhentede tilbud er usammenlignelige og derfor ikke brugbare. Dette betyder, at al den tid og indsats, som bestyrelsen har investeret i forberedelsen, nu skal begynde forfra, hvilket kan være frustrerende for alle involverede parter.

Ved at have en erfaren rådgiver med fra begyndelsen får bestyrelsen adgang til omfattende viden om branchen og den relevante lovgivning, hvilket hjælper bestyrelsen med at undgå mange af de faldgruber, som man nemt kan falde i uden tilstrækkeligt kendskab til branchen.

Valget af den rigtige byggerådgiver kan spare foreningen både tid, penge og hovedpine i sidste ende.

Værdien af tillid

I ethvert byggeprojekt spiller tillid en central rolle. Beboerne forventer, at bestyrelsen og rådgiverne træffer de bedste beslutninger for foreningen. Men tilliden begrænser sig ikke kun til bestyrelsen. Det er også nøglen til valget af en pålidelig rådgiver.

Når man vælger en rådgiver, handler det om mere end blot pris. Det handler om at finde en rådgiver med den rette erfaring og kompetence inden for det specifikke område. Hvis projektet f.eks. involverer tilføjelse af altaner, er det afgørende at vælge en rådgiver med dokumenteret erfaring indenfor dette område. Det er også en god idé at bede om referencer fra lignende projekter, som rådgiveren har arbejdet på for andre boligforeninger for at sikre, at rådgiveren er troværdig.

Det kan være en stor fordel, hvis rådgiveren deltager på generalforsamlingen og besvarer tekniske spørgsmål, som bestyrelsen måske ikke er i stand til at håndtere. Dette opbygger og styrker tilliden hos beboerne, skaber gennemsigtighed og bidrager til projektets succes.

Så når næste generalforsamling nærmer sig, og et større projekt skal præsenteres, er det vigtigt at prioritere både tid og ressourcer til grundig forberedelse og professionel rådgivning.

Dette vil ikke kun skabe et solidt fundament for projektet, men også sikre den nødvendige opbakning fra jeres beboere til at realisere jeres mål. ■

Læs mere på ***promana.dk***

"Det er i dag blevet langt mere komplekst at få tilladelse fra myndighederne, end det var for 20 år siden."

Foto: *iStock*

VI PASSER PÅ **DIN** EJENDOM

- så du får overskud til det, der betyder mest for dig

Ring allerede nu på 44 11 18 18
eller læs mere på **matthiesen.as**

Matthiesen
ejendomsservice

EJENDOMSSERVICE

Skal man have egen vicevært eller et eksternt facility management firma til at løse alle daglige vedligeholdelsesopgaver? Små som store leverandører tilbyder mangeartede løsninger.

Foto: iStock.

"I stedet for at bruge skrappe midler til at fjerne graffiti, anbefaler vi at forebygge."

Fjern graffiti på en grønnere måde

At fjerne graffiti kræver ofte kemi, der er skadeligt for naturen. Men der findes en grønnere løsning, der er 100% biologisk nedbrydelig.

All Removes anti-graffiti beskyttelse består af vegetabilske polysaccharider og vand. Dermed er produktet 100% biologisk nedbrydeligt.

ALLE OVERFLADER KAN BESKYTTES

Det er muligt at beskytte mange slags overflader med anti-graffiti beskyttelse:

- Murværk
- Puds
- Plast
- Tegl
- Beton
- Metal
- Aluminium
- Keramik
- Træ

AF LARS ROELANN

DIREKTØR
ALL REMOVE DANMARK A/S

Ulovlig graffiti er ikke bare en stor udfordring for mange boligforeninger, det er også et stort problem for miljøet. At fjerne graffiti ad hoc er nemlig ofte forbundet med brug af stærk kemi, der kan opløse spraymalingen. Selvom det er muligt at opsamle malingresterne med en vandstøvsuger, kræver det både mere tid og flere ressourcer, og derfor vælges det ofte fra.

100% biologisk beskyttelse

I stedet for at bruge skrappe midler til at fjerne graffiti, anbefaler vi at forebygge. Det sker ved, at vi påfører en usynlig hinde på overfladerne. Når der så kommer ulovlig graffiti på facaden, kan vi fjerne graffitien ved at skylle hinden af udelukkende ved brug af varmt vand. Derefter påfører vi igen en ny usynlig hinde, så "skjoldet" imod graffiti bliver genetableret.

Selve overfladebeskyttelsen består af vegetabilske polysaccharider. Det betyder, at produktet er 100% biologisk nedbrydeligt og helt ufarligt for mennesker og miljø. Samtidig er det gennemtestet af os siden 1987, og derfor ved vi, at det er en løsning, der virker.

Anti-graffiti beskyttelsen er EU-godkendt og kan bruges i kældre og gangarealer. Dermed kan man være sikker på, at det ikke spreder flammer eller giftdampe under en brand.

I dag er der et stort antal boligforeninger og virksomheder i hele Danmark, der har beskyttet deres facader med denne grønne anti-graffiti beskyttelse. Fordi de har valgt en forebyggende behandling, kan de få ulovlig graffiti fjernet på en skånsom og mild måde, der både er uskadelig for miljøet og helt sikker for boligforeningens beboere.

Facaderens med Svanemærket rensemiddel

Det er ikke kun graffiti, der skæmmer facaden. Alger kan også sætte sig på overfladerne som sorte, grønne eller røde gardiner ned langs siderne. Det kræver en grundig facaderens at gøre overfladen ren, men det bør gøres skånsomt og med de rette metoder. Ellers kan man både risikere at ødelægge overfladen og skade miljøet.

En mere miljøvenlig løsning er ved først og fremmest at bruge vand til at fjerne algerne. Hvis der overhovedet er brug for et rensemiddel til at fjerne alger, kan man bruge et Svanemærket produkt til opgaven.

Grøn omstilling for ejendomsservice

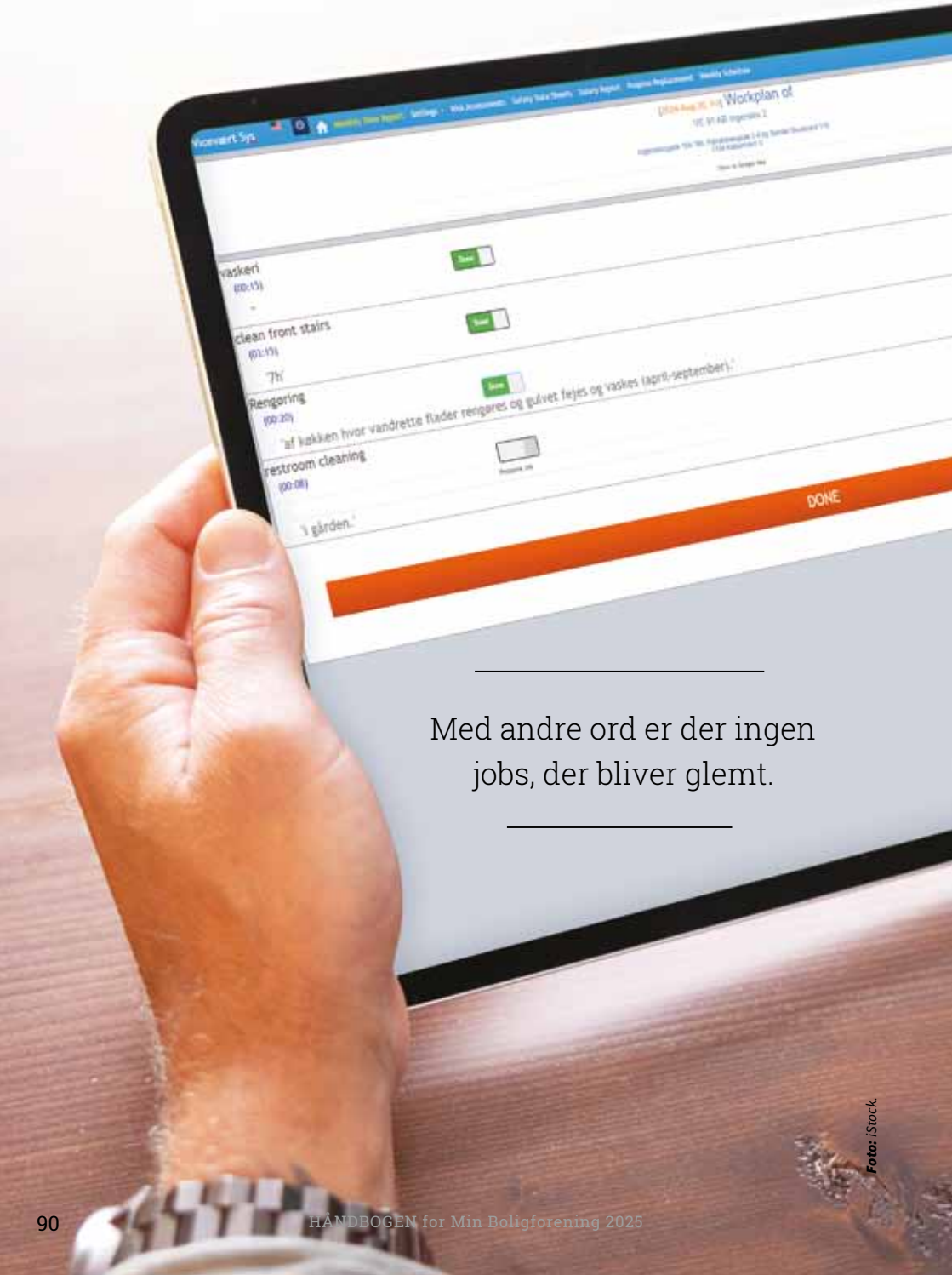
Den grønne anti-graffiti beskyttelse er blot en lille del af vores bæredygtige tilbud til boligforeninger. Inden for de seneste år har vi arbejdet intensivt på at omstille hele vores forretning mod mere bæredygtige løsninger - og denne indsats fortsætter.

> "Den grønne omstilling i samfundet stiller stadig større krav til ansvarlige virksomheder."

I vores rengøringsafdeling har vi besluttet at prioritere indkøb af Svanemærkede og lokalproducerede produkter, som belaster miljøet mindst muligt. Disse produkter anvender vi, når vi udfører hovedrengøringer af for- og bagtrapper i boligforeningerne.

Ved trappevask anvender vi nu metoder uden kemikalier. Vi bruger mopper, der er fugtet med behandlet vand, hvilket reducerer vores vandforbrug betydeligt. Vi overvåger også vores vandforbrug nøje som en del af vores grønne regnskab. Den grønne omstilling i samfundet stiller stadig større krav til ansvarlige virksomheder. Det kræver også, at boligforeninger aktivt vælger leverandører, der prioriterer miljøet. Vi er klar til at bidrage til et større fokus på bæredygtighed i Danmarks mange boligforeninger - nu er det op til boligforeningerne at vælge grønnere leverandører. ■

Læs mere på ***allremove.dk***



Med andre ord er der ingen jobs, der bliver glemt.

Foto: iStock.

Er der mon opgaver, der *aldrig* bliver gjort i jeres ejendom?

CRM står for Customer Relationship Management og er blevet udviklet for at optimere det, et firma gør for at erhverve nye kunder, og samtidig bevare de gode forhold, de har skabt med de eksisterende kunder – vigtigt, når marketingkronerne skal bruges fornuftigt i et firma!

AF ELSE-MARIE DITLEVSEN

COPYWRITER
FEJEKOSTEN
EJENDOMSSERVICE

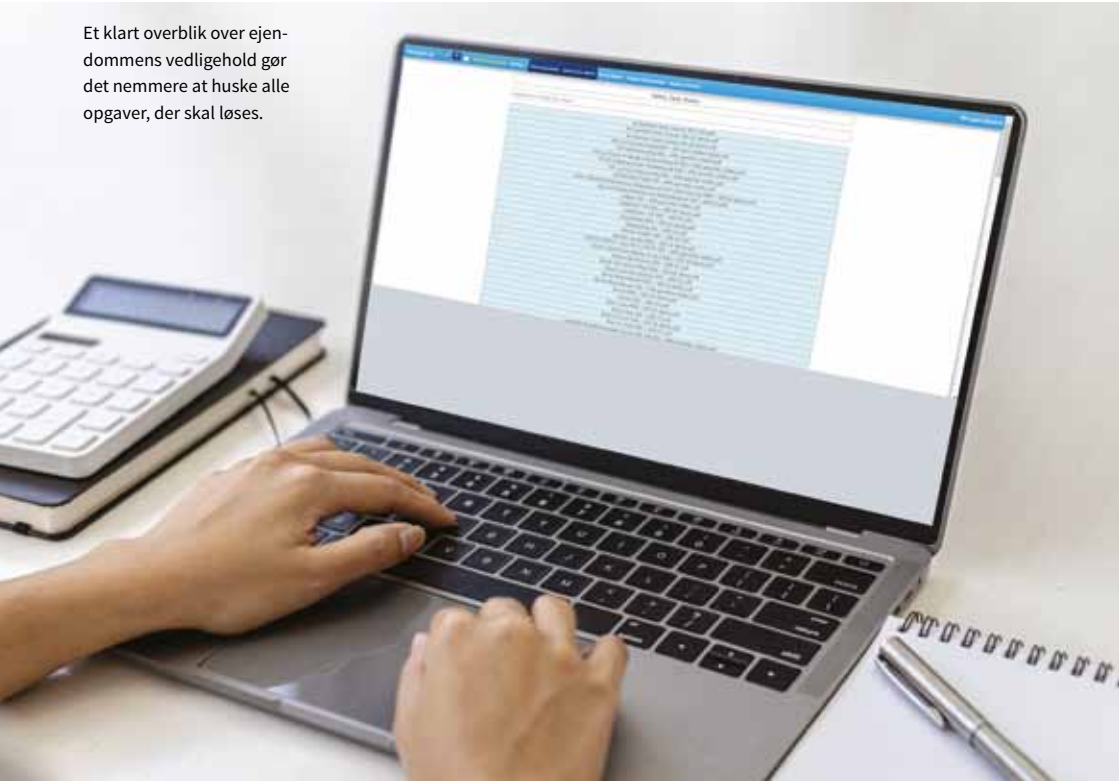
Hvordan kommer CRM ind i ejendomsservice?

Sådan et system har vist sig at være af lige så stor betydning for administrationen i større ejendomsselskaber og for bestyrelserne i ejerforeninger og andelsboligforeninger.

I hverdagen drejer det sig nemlig om, at samarbejdet med de mennesker, der renholder og vedligeholder ejendommenes fællesarealer, er så stabilt, at beboerne har glæde af dem hver dag, og at der er mindst mulig opmærksomhed på, at arbejdet bliver gjort.

Det er klart, at jo bedre vores ejendomme vedligeholdes i dagligdagen, og jo færre forglemmelser, vi oplever i løbet af året, des mere vil vi kunne rette vores opmærksomhed på forbedringer og besparende tiltag - når vi ikke behøver at huske på, at affaldet skal ordnes, hækkene skal klippes, vinduerne pudses og tagrenderne renses.

CRM kan faktisk give din ejendomsservice det helt rigtige værktøj, fordi alle involverede kan få det fulde overblik over:



Et klart overblik over ejendommens vedligehold gør det nemmere at huske alle opgaver, der skal løses.

> "Sekunder efter ligger en rapport klar til både arbejdsgiveren og den kunde, der har bestilt opgaven."

• Hvad har vi brug for?
• Hvad står der i aftalen?
• Hvad har vicevært- og ejendomsservice leveret?
• Hvad dukkede der op i løbet af året, som vi også bør tage højde for, og blev det tilføjet i aftalen, så det ikke bliver glemt i næste uge, måned, kvartal eller år?

Alle ved, hvad der skal gøres

Når medarbejdere i ejendomsservicen har adgang til et sådant system, står de med et friskt skema hver dag, der viser dem, hvilke kunder de skal besøge i dag, og hvad der skal udrettes hvert sted.

Når arbejdet er gjort, kan de taste det ind med det samme, så der sekunder efter ligger en rapport klar til både arbejdsgiveren og den kunde, der har bestilt opgaven: De kan hente dagens rapport, når de vil, få den tilsendt dagligt, eller de kan hente den, hvis der senere opstår spørgsmål, ønsker eller klager.

Ny bestyrelse/administrator

Når der kommer ny administrator på, eller bestyrelsen udskifter medlemmer, kan nye sætte sig ind i, præcis hvad der er aftalt med deres leverandør af ejendomsservice. På den måde bliver overtagelsen let og ubesværet.

Nye vil måske gerne føje deres egne ønsker til listen, fordi de ind imellem får øje på ting, som de "gamle" ikke havde med. Når det så er vedtaget i bestyrelsen og aftalt med leverandøren, lægges det ind i kontrakten og bliver en del af jobkortene.

Jobs går ikke i glemmebogen

Hver opgave på en kontrakt får sit eget jobkort, og hvert job dukker op, dér hvor det bliver lagt ind hos kunden og hos den ansvarlige medarbejder: Med andre ord er der ingen jobs, der bliver glemt. ■

Læs mere på ***fejekosten.dk***

For nye bestyrelsesmedlemmer kan CRM systemet gøre overtagelsen let og ubesværet.

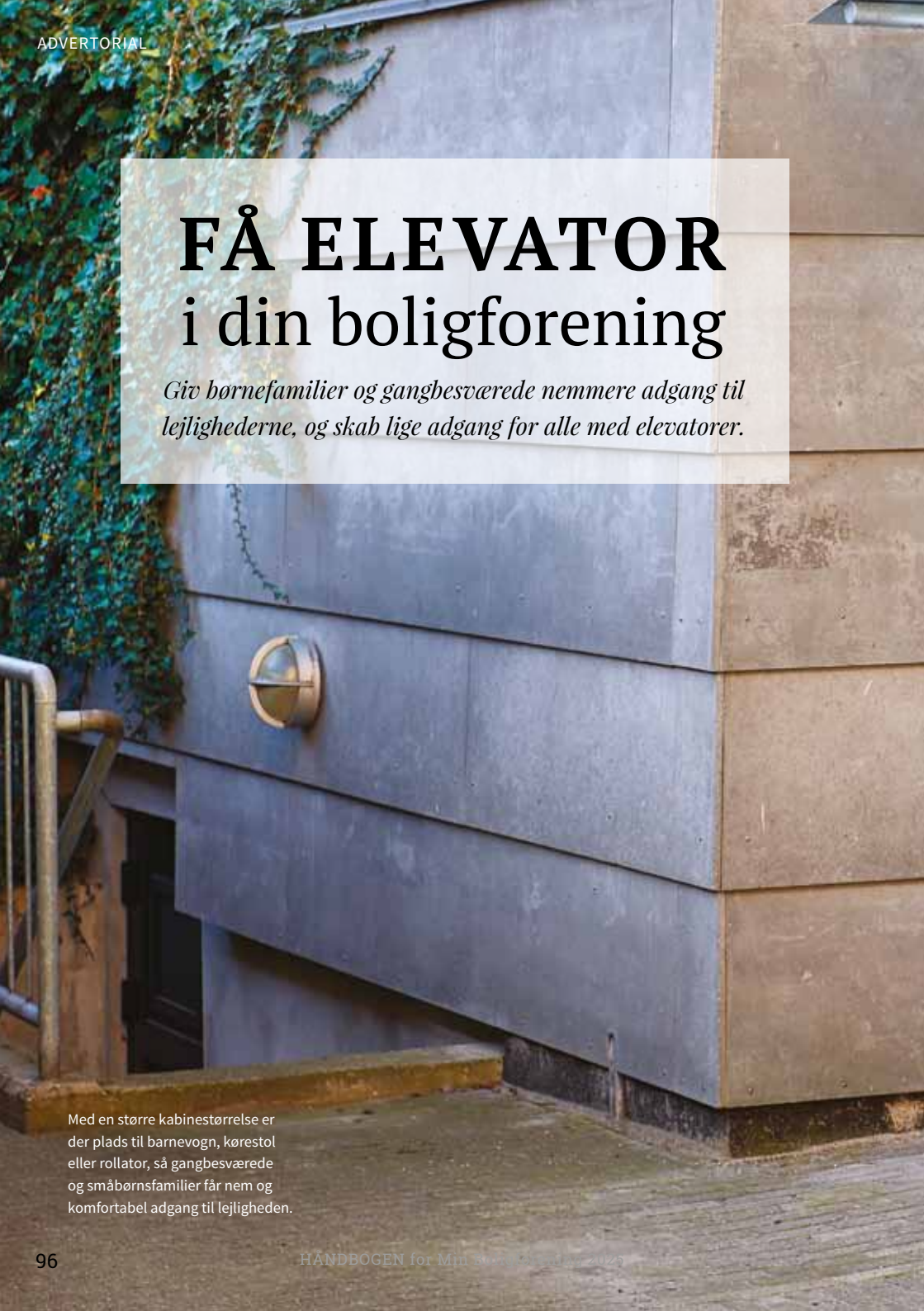
ELEVATOR, TRAPPE & BRANDSIKRING

Funktionelle elevatorer og trappelifte gør det lettere for både ældre og børnefamilier at blive boende i foreningen og øger samtidig ejendomsværdien. Med elevator i bagtrappen kræver det ekstra brandsikring som branddøre og sprinkleranlæg for øget sikkerhed.

Foto: *iStock.*

FÅ ELEVATOR i din boligforening

Giv børnefamilier og gangbesværede nemmere adgang til lejlighederne, og skab lige adgang for alle med elevatorer.



Med en større kabinestørrelse er der plads til barnevogn, kørestol eller rollator, så gangbesværede og småbørnsfamilier får nem og komfortabel adgang til lejligheden.

AF NIELS AALBÆK JENSEN

PARTNER, SALG- & MARKETING-DIREKTØR, MINELEVATOR

Vidste du, at 30%, af alle der bor i lejligheder, selv er periodisk eller permanent gangbesværede, eller har et gangbesværet familiemedlem eller en ven som er det? Det kan betyde isolation i egen lejlighed fra familie, venner og omverdenen. Elevatorer muliggør, at du kan blive boende i din egen lejlighed, også selvom du er gangbesværet.

Elevatorplacering og designmuligheder

Valget af elevatorplacering og design er afgørende og afhænger af bygningens struktur og beboernes behov:

ELEVATOR I HOVEDTRAPPEN: Denne løsning integrerer elevatorer i den eksisterende bygningsstruktur. Fordelene inkluderer en æstetisk tiltalende og niveaufri adgang.

Denne type er ideel til historiske bygninger, hvor det er vigtigt at bevare den oprindelige arkitektur.

ELEVATOR I BAGTRAPPEN: En mere diskret løsning, der er ideel for de fleste bygninger.

Etablering af elevator betyder, at man trods eventuelt gangbesvær, kan blive boende i sin lejlighed.

"Elevatorer vil betyde, at du kan blive boende i din egen lejlighed, også selvom du er gangbesværet."

Denne løsning påvirker minimalt ejendommens ydre udseende og er meget praktisk for adgang til fællesområder.

UDVENDIG ELEVATOR: Udvendige elevatorer er en løsning, hvor der ikke er plads indendørs. De kan designes for at matche bygningens facade og skabe en visuel forbindelse til den omkringliggende arkitektur.

Tilpasning og sikkerhed

Ofte skal ejendommen brandsikres i forbindelse med etablering af elevatorer.

Sprinkling af hovedtrapper, nye branddøre i for- og bagtrapper og måske røgalarmer.

Brandsikringen hæver ejendommens sikkerhedsniveau markant.

KABINESTØRRELSER: MinElevator tilbyder flere løsninger, der tilgodeser forskellige behov.

Fra små kabiner til individuel brug til større kabiner, der kan rumme flere personer, klapvogne, kørestole eller rollatorer.

TEKNOLOGI OG INNOVATION: Moderne elevatorer kommer med avanceret teknologi for øget sikkerhed og brugervenlighed. Dette inkluderer nødopkaldssystemer, energieffektiv drift og lydsvage mekanismer.

Betydning for fællesskabet

Ud over at forbedre tilgængeligheden og komforten, bidrager elevatorer til at skabe et mere inkluderende og tilgængeligt miljø, med lige adgang for alle.

Installation af elevatorer er et skridt mod fremtidssikring af boligforeninger. Det forbereder ejendomme på at imødekomme både ældre, gangbesværede og børnefamilier og understreger en forpligtelse til inklusion og tilgængelighed. ■

*Læs mere på **MinElevator.dk***

DE FLESTE BOLIGBYGGERIER HAR

fejl i brandsikkerheden

Fejl i brandsikkerheden kan få fatale konsekvenser for ejendommens beboere. Desuden kan det blive dyrt, hvis forsikringen ikke dækker ved brand. Men hvordan brandsikrer man bedst sin ejendom?

AF SANNE ALEXANDRA REERSLEV AMTOFT

COMMUNICATION MANAGER DBI (DANSK BRAND- OG SIKRINGSTEKNISK INSTITUT)

I stort set alle de ejendomme, hvor DBIs brandteknikere foretager brandtjek, finder de fejl og mangler i brandsikkerheden, som kan have konsekvenser for personsikkerheden. Og i hver tredje ejendom er fejlene decideret alvorlige.

De alvorlige fejl falder typisk i to kategorier: Den ene handler om, at bygningens flugtveje ikke er ordentligt sikrede, mens den anden drejer sig om fejl og mangler ved bygningens brandmure og sektionsadskillende vægge. Det kan f.eks. være manglende brandtætning mellem lejlighedsskel og tagdækning, som skaber et hulrum, hvor varme røggasser kan sprede sig i tilfælde af brand. Netop det skete ved den meget omtalte tagbrand i Vanløse i 2022, hvor branden spredte sig på rekordtid og totalskadede ejendommen.

Andre typer af fejl kan være manglende brandtætninger ved gennemføringer af kabler og ventilationsrør i vægge og

DBI BRANDTJEK

Et brandtjek er en gennemgang af alle brandrelaterede sikkerhedsforhold i en bygning inkl. det lovpligtige årlige eftersyn af den passive brandsikring. Desuden kontrolleres drift, kontrol og vedligehold efter kravene i BR18. Et brandtjek omfatter bl.a. brandsektionsadskillelser, brandtætninger af gennemføringer, tagdækning, branddøre og flugtvejsdøre.

etageadskillelser, tagrum og kældre. Her kan der både være tale om brandtætninger, der helt mangler, eller huller omkring gennemføringer, som ikke er lukket korrekt. Og er en væg fuld af huller, har den ikke de nødvendige brandtekniske egenskaber og hjælper ikke ret meget, da en eventuel brand vil sprede sig lynhurtigt.

"Efter Vanløse-branden har mange etageejendomme heldigvis fået mere fokus på brandsikkerhed. Det betyder, at vi laver markant flere brandtjek end tidligere. Men der er desværre fortsat store problemer med brandsikkerheden mange steder, hvilket kan koste dyrt både menneskeligt og økonomisk," siger Brian Mailund, der er leder af Brandteknisk Driftsrådgivning hos DBI.

Krav til brandsikkerheden

Mange boligforeninger og -administratorer er ikke tilstrækkeligt opmærksomme på,

De fleste boligbyggerier har fejl i brandsikkerheden, hvilket kan have voldsomme konsekvenser både menneskeligt og økonomisk.

"Der er desværre fortsat store problemer med brandsikkerheden mange steder, hvilket kan koste dyrt både menneskeligt og økonomisk."

at bygningsreglementet stiller krav til den passive brandsikring, ligesom der også er helt konkrete krav til drift, kontrol og vedligehold i hele bygningen.

"I både nyt og eksisterende byggeri skal den passive brandsikring efterses mindst en gang om året. Det gælder også beboelsesejendomme, hvor bl.a. branddøre, brandmæssige adskillelser, installationsgennemføringer og tage skal have en grundig gennemgang. Det er dog kun alle synlige og tilgængelige forhold, som skal efterses, hvorefter eventuelle skader, fejl og mangler skal udbedres. Det kræver teknisk indsigt og bør foretages af en person med fagkompetencer," siger Brian Mailund og fortsætter:

"Derimod er der en række lovpligtige egenkontroller, som den driftsansvarlige i ejendommen selv kan foretage. Det drejer sig bl.a. om brandtekniske anlæg, som skal kontrolleres med et fastlagt interval. Kontrollen skal desuden dokumenteres og kunne fremvises på forlangende."

Han henviser samtidig til den såkaldte DKV-plan (drift, kontrol og vedligehold), som nogle ejendomme har fået udarbejdet og dermed er forpligtede til at følge.

Gamle vand- og varmerør er udskiftet til nogle af plast og ikke brandtætnet korrekt.

"Har man en godkendt DKV-plan, skal man udføre drift, kontrol og vedligehold som angivet i planen. Har man ikke en DKV-plan, skal man i stedet følge kapitel 7 i vejledningen til bygningsreglementets kapitel 5 - Brand, som angiver kravene til drift, kontrol og vedligehold af brandforhold i og omkring bygninger. De fleste ejendomme er fra tiden før BR18 og skal derfor følge vejledningen," forklarer Brian Mailund.

Oplag i loftrum, som ikke er godkendt til depot.

"Er man i tvivl, om man lever op til kravene, bør man kontakte sit forsikringsselskab for at få vished."

Bestyrelsens ansvar

Det er altid bygningsejerens ansvar, at bygningens brandsikkerhed er i orden. Dermed er det formelt bestyrelsen for andels- eller ejerboligforeninger, der har ansvaret for brandsikkerheden og den daglige drift i ejendommen.

"Bestyrelsesmedlemmer i boligforeninger er jo sædvanligvis ikke teknikere, men almindelige mennesker uden synderligt kendskab til brandsikkerhed. Da ansvaret er deres, bør de tilkoble eksterne fagpersoner, hvis ikke de selv har de fornødne brandmæssige kompetencer. Det er en lille udgift sammenlignet med omkostningerne ved en alvorlig brand," siger Brian Mailund.

Forsømmelse kan påvirke forsikringsdækningen

Ifølge Tine Aabye, chefingeniør ved Forsikring & Forebyggelse i F&P, kan det også få forsikringsmæssige konsekvenser, hvis en ejendom ikke lever op til brandsikkerhedskravene.

"Allerede når man tegner en forsikring, bør man læse, hvad policen foreskriver, for der kan sagtens være angivet særlige krav til brandsikkerheden. I de fleste policer vil der f.eks. typisk være krav i forbindelse med renoveringsarbejde og varmt arbejde. Herudover kan der være angivet regler vedr. affald i trappeopgange eller forskellige andre forhold, hvis der f.eks. er erhverv i stueetagen i ejendommen," siger Tine Aabye og fortsætter:

"Policen indeholder ikke de lovmæssige krav til brandsikkerheden, da de jo er indeholdt i bygningsreglementet og naturligvis skal følges under alle omstændigheder. Til gengæld kan der stå noget om forhold, der udløser en forhøjet selvrisiko eller medfører, at forsikringsdækningen helt bortfalder. Som bygningsejer har man pligt til at sikre, at bygningen vedligeholdes og er i god stand. Og er man i tvivl, om man lever op til kravene, bør man kontakte sit forsikringsselskab for at få vished," fastslår hun. ■

Læs mere på ***brandogsikring.dk/brand***

Krybekælderen kontrolleres for oplag, da krybekældre som udgangspunkt ikke er godkendt til oplag.

TJEK SELV TAGETAGEN

Boligforeninger kan også selv gøre en indsats for at øge brandsikkerheden i deres ejendomme. Tjek bl.a.:

- At tagrummet er opdelt i mindre sektioner.
- At der ikke er huller eller revner i vægge og gulv.
- At døre og lemme lukker korrekt og slutter tæt.
- At tagrummet bliver vedligeholdt.
- Om taget er blevet renoveret.

Kilde: Social- og Boligstyrelsen, 2023

Foto: *iStock og Sanne A.*

Foto: iStock.

Er der styr på brandsikringen?

Brandsikring. I ordets enkelhed dækker det over noget, der kan modstå brand. Derfor er det også en helt afgørende faktor, når det kommer til bygningers konstruktion og vedligeholdelsen af denne, at man indtænker brandsikring. For i sidste ende skal brandsikringen beskytte din ejendom, begrænse materielle skader og redde menneskeliv.

AF JAN ALEXANDER BACH KRISTIANSEN

BRANDRÅDGIVER
ETPLUS APS

Brandsikring burde være topprioritet for enhver bygningsejer, og dermed bestyrelse i boligforeningerne, da det er bestyrelsens ansvar, at ejendommen lever op til de krav, som gælder i forhold til brandsikring.

Aktiv og passiv brandsikring

Overordnet differentieres der mellem den aktive og passive brandsikring, og begge er lige vigtige. Forskellen på de to kan kort ridses op; den aktive brandsikring dækker over produkter, såsom røg- eller brandalarmer, der kan medvirke til en tidligere detektering af en brand samt tiltag i forhold til brandslukning. Et sprinkleranlæg kan f.eks. være medvirkende til at sikre mod yderligere spredning af brand. Den aktive brandsikring er oftest synlig for beboerne, hvor brandslukkere hænger på fællesarealer, sprinklersystemer ses i lofterne og røg- og brandalarmer er placeret rundt om i bygningerne. Aktiv brandsikring er som regel et tilvalg. Dog kan en aktiv brandsikring være et krav alt efter forholdene.

Den passive brandsikring er ikke altid synlig i bygninger, men består af produkter og materialer der er med til at sikre, at branden ikke spreder sig unødigt. Det er f.eks. brandadskillende bygningsdele samt lukninger omkring installationer mv. Den passive brandsikring begrænser og hindrer spredningen af røg eller ild, hvis der er opstået brand.

Passiv brandsikring er derfor altid et krav, da den er med til at sikre, at personer i tide kan nå sikkert ud af deres hjem ved brand.

Desværre er den passive brandsikring som regel slet ikke intakt, især ikke i

Manglende brandsikring af etagedæk op til beboelse. Hele loftbeklædningen mangler.

Manglende bagbeklædning på trappe - en del af den passive brandsikring. Beklædningen skal være fuldstændig intakt.

"Der skal mere fokus på brandsikring - især i etagebyggeri, hvor brandsikringen ofte halter bagud."

ældre etageejendomme. Grunden kan være manglende viden på området, hvor bestyrelserne ikke ved tilstrækkeligt om brandsikring og hvilke hensyn, man skal tage ved ombygninger af den ældre, eksisterende bygningsmasse. Ofte er der foretaget flere mindre ombygninger, etableret nye badeværelser, ændringer på rørføringer mv. i bygningen. Ved disse ombygninger ser vi indimellem, at brandsikringen slet ikke er udført, eller at den er udført mangelfuldt og utilstrækkeligt. Bliver bygningen vedligeholdt, og følger den samtidig de krav og specifikationer, der er gældende, er risikoen for, at en brand kan sprede sig, betydelig mindre.

Årsager til brand

Brande kan opstå af forskellige årsager, f.eks. grundet elektriske fejl, menneskelige fejl eller naturhændelser. Sidstnævnte sker dog heldigvis meget sjældent i Danmark. De fleste brande skyldes faktisk mennesker eller menneskelige fejl, og det er kun få brande, der skyldes overgange i tekniske installationer og udstyr. Timerne mellem 17.00-19.00 er de mest risikofyldte på døgnet hvad angår brand, og i etagebyggeri er hjemmets farligste rum i forhold til brand, køkkenet. Det er stof til eftertanke!

I tilfælde af brand kan installationsgennemføringer, der ikke er udført korrekt, udgøre en stor risiko for brand- og røgspredning. Selv små huller kan medføre røgspredning på grund af det forhøjede lufttryk i rummet, hvor det brænder. Er hullerne placeret tæt på branden, vil røgen også kunne blive varm nok til at kunne antænde brændbart materiale på den anden side af en brandadskillende bygningsdel, f.eks. i tilstødende samt overliggende beboelser mv.

Men heldigvis er dit hjem også det sted, hvor du selv har mulighed for at forebygge brand.

Det er derfor vigtigt at sikre, at installationsgennemføringer er udført tætte og korrekte.

Mange foreninger har alvorlige fejl og mangler

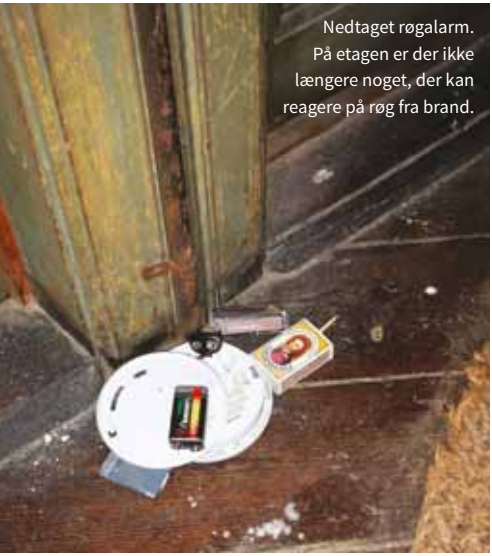
Når vi kommer ud til en boligforening for at udføre en grundig registrering af brandsikringen, tjekker vi, om den passive og aktive brandsikring er intakt. Vi ser ofte, at mange foreninger kan have mangler, der måske er opstået efter ombygninger eller mindre renoveringer igennem årene, hvor man ikke har tænkt på brandsikringen.

Ofte oplever vi, at den passive brandsikring slet ikke er intakt. I ca. 8 ud af 10 ejendomme finder vi skader/mangler på den passive brandsikring, og i ca.

> “Desværre er den passive brandsikring som regel slet ikke intakt, især ikke i ældre etageejendomme.”

halvdelen af disse er det alvorlige fejl og mangler. Det kan være, at brandsikringen helt er blevet fjernet, såsom manglende eller skadet branddøre, gennembrydninger i brandvægge eller gennemføringer i etagedæk, der ikke er brandsikret og lukket korrekt.

På en brandgennemgang i en forening har vi f.eks. oplevet, at røgalarmen på bagtrappen var taget ned, og blev benyttet som askebæger. Samme forening brugte bagtrapperne til opmagasinering af hø og foder til foreningens kaniner, hvilket heller ikke fremmer sikkerheden ved tilfælde af brand.



Nedtaget røgalarm. På etagen er der ikke længere noget, der kan reagere på røg fra brand.

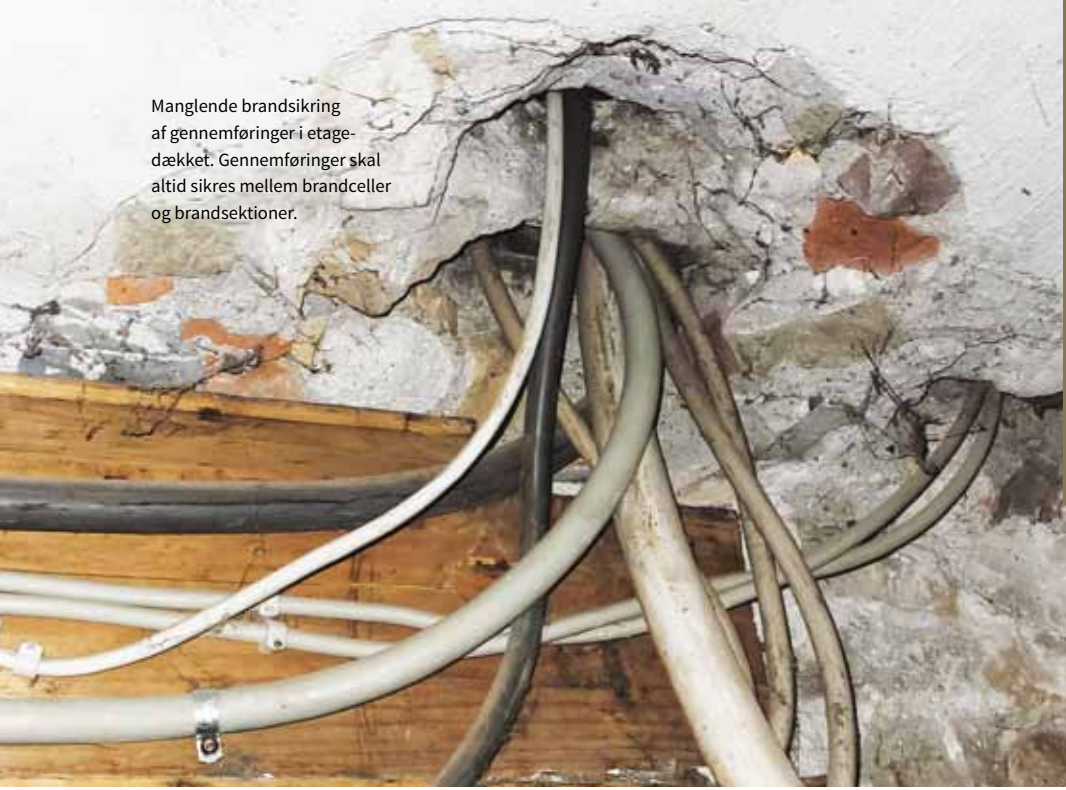
Sådanne mangler er ret alvorlige, men det kan være svært at gradbøje alvoren af brandsikring, da selv mindre mangler eller skader på den passive brandsikring kan have alvorlige følger. Hvis der opstår en brand, og der er mindre skader, f.eks. huller i pudsen på undersiden af et trappeløb på en ældre trætrappe, vil disse skader kunne medføre, at trappen ikke kan opretholde sin funktion i den tid, det vil kræve at få evakueret beboerne.

Pointen er, at de helt små fejl som huller, skader og mangler, der måske virker som bagateller, kan betyde en potentiel utilsigtet brandspredning med alvorlige konsekvenser. Det er derfor vigtigt at finde ud af, om brandsikringen er skadet, mangelfuld eller overhovedet udført korrekt.

Brandsikringen kan næsten altid forberedes i ældre ejendomme. Ved at få optimeret brandsikringen kan det potentielt forhindre en opstået brand i at sprede sig. Så det er vigtigt at få styr på den aktive og passive brandsikring, hvilket man får et overblik over ved en grundig gennemgang af ejendommen udført af fagfolk med henblik på, om alle brandsikkerhedsforanstaltninger er intakte.

Flugtveje skal holdes fri for genstande

Vi oplever, at mange for- og bagtrapper inkl. reposer, der er beboernes flugt-



Manglende brandsikring af gennemføringer i etagedækket. Gennemføringer skal altid sikres mellem brandceller og brandsektioner.

veje, bliver brugt til opmagasinering af beboergenstande som f.eks. sko, tomme flasker, spande, affaldssortering og meget andet. På trods af, at de fleste godt ved, at man ikke må opbevare effekter foran eller ved siden af sin dør, gør flere beboere det alligevel. Opstår der brand, skal man være bevidst om, at beboernes flugtvej ud er beredskabets vej ind. Ydermere vil sigtbarheden ofte være begrænset pga. røgudvikling. Og her vil genstande ofte ikke kunne ses og derved være til fare for både beboere samt beredskabet. Beredskabet har slukningsudstyr samt evt. redningsudstyr med ind i bygningen ved brand, og de har brug for plads på både trappeløb samt reposer. Beboereffekter og lignende, der er placeret på trapper og gangarealer mv. vil desuden kunne øge samt accelerere en brandspredning unødigt. Dette er ligeledes gældende for effekter placeret udenfor pulterrum i kældre samt lofter.

> "Brandsikringen kan næsten altid forberedes i ældre ejendomme."

Hvem har ansvaret for brandsikringen?
Bor du i en ejer- eller andelsboligforening er det ifølge bygningsreglementet byg

Manglende brandsikring af rørgennemføringer i brandsektionsvæggen pyntet med en toiletrulle, der ikke har nogen funktion i det her tilfælde. Uhensigtsmæssigt sted at hænge noget brandbart.

ningsejers ansvar, at brandsikringen er i orden - et ansvar som bestyrelsen normalt varetager ude i foreningerne. Ofte er problemet manglende viden og indsigt på området, for hvad skal man kigge efter i forhold til en korrekt udført brandsikring? Dertil kan der være en generel forvirring om, hvem der har ansvaret. Som beboer er det altid en god idé at vise interesse for og spørge nysgerrigt ind til bestyrelsen angående brandsikkerheden i ejendommen - især hvis man er bekymret for specifikke problemer. Det er bedre at gøre opmærksom på det potentielle problem, uanset størrelse, inden det måske er for sent. Mere kræver det ikke fra den almindelige beboers side.

Det er også bygningsejerens, eller bestyrelsens, ansvar at kunne dokumentere, at bygningen overholder de gældende brandkrav ifølge bygningsreglementet. Vi anbefaler derfor altid vores bestyrel-

"I ca. 8 ud af 10 ejendomme finder vi skader/mangler på den passive brandsikring."

> "Brandsikring burde være en topprioritet for enhver bygningsejer, og dermed bestyrelse i boligforeningerne."

sesmedlemmer, at man sætter sig ind i de gældende lovkrav og regler ift. brandsikring, samt at de får en brandrådgiver til at gennemgå ejendommen.

En brandrapport giver overblik over brandsikringen. Udarbejdelse af en brandrapport er med til at give et overblik samt sikre, at brandsikringen optimeres og på sigt forbliver intakt. Det er vigtig dokumentation for foreningen og dens beboere. I brandrapporten er der også inkluderet, hvordan man kommer videre med de tiltag, der bør udføres her og nu samt på sigt. Derfor er det også vigtigt, at man sætter sig ind i, hvad man selv kan gøre for at tjekke, om brandsikkerheden er tilstrækkelig i ejendommen.

Undgå tvivl om brandsikring

Den primære årsag til, at brandsikringen er vigtig, er først og fremmest at beskytte din bolig og vigtigst af alt dig selv og dine medmennesker. Der skal mere fokus på brandsikring - især i etagebyggeri, hvor brandsikringen ofte halter bagud, hvilket nye undersøgelser fra DBI også viser. Det er væsentligt at sætte ind med kampagner for at sikre en optimal brandsikkerhed i etageejendomme. Dermed bliver bestyrelserne også klar over deres ansvar. Sandsynligheden for, at der findes bygninger og foreninger med lignende problemer, som foreningen, der brændte i Vanløse i marts 2022, er desværre ret stor.

Med hjælp fra brandrådgivere får foreninger en professionel gennemgang og registrering af ejendommen for at sikre, at brandsikringen er intakt. Gennemgangen danner grundlaget for den brandrapport, man vil modtage, og som kan bruges som et "arbejdsredskab" i bestyrelsen til at få rettet op på eventuelle fejl og mangler i en prioriteret rækkefølge. ■

*Læs mere på **etplus.dk***

EN BRANDRAPPORT GIVER INDSIGT OG VIDEN I FORHOLD TIL:

- Ejendommens tilstand - lever den op til de gældende brandkrav?
- Er den aktive og passive brandsikring intakt?
- Er der problematiske forhold? Står der f.eks. ting i trappeopgange, på reposer samt fællesområder?
- Et grundigt overblik ift. brandsikkerheden til foreningens bestyrelsesmedlemmer og beboere, så man kan undgå unødvendige bekymringer.

Foto: *iStock.*

ENERGIBESPARELSER & FORBRUG

Mange ejendomme rummer store potentialer for energibesparelser. Med de rette løsninger er der både penge og CO_2 at spare til fordel for både beboere og miljøet.

Få overblik over energiforbruget og reducer dit CO_2-udslip

Med månedlige forbrugsdata er det muligt for beboere at følge sit forbrug, justere sin adfærd og bidrage til et mere bæredygtigt samfund.

AF JESPER KRISTIANSEN

SALGSCHEF
ISTA DANMARK A/S

Beboere ændrer adfærd

Individuel måling og afregning af varme og varmt vand får typisk beboere i en lejlighed til at reducere deres forbrug, så forbruget falder med op til ca. 15%. Det er baggrunden for, at vi i Danmark betaler el, vand og varme efter målt forbrug.

Men der er yderligere besparelser at hente, hvis beboere får information om deres forbrug oftere end én gang om året. Derfor har EU stillet lovkrav om, at målingen af varme skal ske med digitale målere, der aflæses med fjernaflæsning. For når vi f.eks. modtager månedlige forbrugsoplysninger og kan følge vores forbrug på apps eller hjemmesider, så falder det samlede forbrug typisk med yderligere 10% eller mere.

"Beboere kan for eksempel have skruet op for radiatorerne på en kold forårsdag og glemt at skrue ned igen, når temperaturen

nogle dage senere er blevet varmere. Modtager de forbrugsoplysninger oftere, får de mulighed for at opdage, at varmeforbruget er røget i vejret, og det giver dem mulighed for hurtigere at skrue ned igen", siger teknisk chef Jens Lunding, ista Danmark A/S.

Med de udbudte portaler, der er på markedet, kan beboere i dag følge deres forbrug og modtage månedlige forbrugsinformationer digitalt. På den baggrund har de mulighed for at ændre adfærd for at spare på energien og dermed reducere både omkostninger og CO_2-udledning.

"Fra 2027 skal samtlige målere, som anvendes til forbrugsafregning, være digitale og kunne fjernaflæses."

Besparelser at hente på energiforbrug i både ældre og nye bygninger

Der er særligt meget at spare i de ældre bygninger, hvor lejlighederne endnu ikke er energirenoverede og af samme grund ringere stillet i forhold til energiforbrug - det gælder for eksempel for mange ejendomme med lejligheder, der er opført tilbage i midten af 1900-tallet. Det sker dog også, at beboere i velisolerede nybyggerier bruger mere energi end forventet, fordi de vælger at skrue op for varmen. Også her kan servicen med de månedlige forbrugsoplysninger have indflydelse på adfærden.

EU-lovgivning kræver månedlige forbrugsoplysninger

De senere år har EU et stort fokus på, hvordan digitalisering kan bidrage til

Foto: *iStock.*

> "Der er særligt meget at spare i de ældre bygninger, hvor lejlighederne endnu ikke er energirenoverede og af samme grund ringere stillet i forhold til energiforbrug."

Selv beboere i nybyggeri kan ske at bruge mere energi end forventet og kan nyde godt af at følge deres forbrug tættere.

øgede informationer i forbindelse med forbrugsafregning. Derfor skal nye målere kunne fjernaflæses, og forbrugere med fjernaflæste målere skal kunne se deres forbrug mindst hver måned ifølge lov fra EU. Fra 2027 skal samtlige målere, som anvendes til forbrugsafregning, være digitale og kunne fjernaflæses. Det betyder, at de sidste fordampningsmålere forsvinder fra de danske lejligheder. ■

Læs mere på ***ista.dk***

Hvilken *varmemåler* har du på din radiator?

Det har stor betydning at have målere, som kan fjernaflæses – det vil sige varmemålere med et digitalt display, der overfører data til online platforme som beboerapps m.m.

Et tæt øje på eget forbrug er både økonomisk fordelagtigt og bidrager positivt til CO_2-regnskabet.

SKREVET AF: TECHEM

Fjernaflæsningsmålere - hvorfor er det blevet et lovkrav?
Vi skal alle blive bedre til at have fokus på brugen af vores fælles ressourcer på kloden. Derfor skal den nyeste teknologi udbredes til blandt andet alle ejer- og andelsforeninger. Når man har adgang til data om sit eget forbrug, giver det større interesse og mulighed for - med små ændringer - at spare på energien.

Dansk lovgivning samler, med afsæt i EED (Energieffektivitetsdirektivet) fra EU, op på de sidste ejendomme, der endnu ikke har fået installeret varme- og varmtvandsmålere, som kan fjernaflæses.

Hvilken dato skal min forening være opmærksom på?
Inden udgangen af 2026 skal alle målere i ejendomme være elektroniske og koblet op til dataopsamlingsudstyr, der sikrer dataudveksling og dermed fjernaflæste målere.

Hvordan kommer vi videre?
Alle i branchen gør deres bedste for at nå tidsfristen, men det er altafgørende, at den enkelte boligforening kontakter deres leverandør af målere og fordelingsregnskaber for at få et tilbud på udskiftning af gamle målere. I 2027 må gamle fordampningsmålere ikke længere serviceres.

"Som beboer behøver man ikke længere at være hjemme, når varme- og vandforbruget skal opgøres."

“Vi skal alle blive bedre til at have fokus på brugen af vores fælles ressourcer på kloden.”

Hvem har ansvaret?
Det er ejer- eller andelsforeningens ansvar, at målerudstyr overholder gældende lovgivning. En god idé er, at boligforeningen samtidig med udskiftningen af gamle varmemålere får tilbud på udskiftning af koldtvandsmålere i de enkelte boliger - det kan nemlig godt betale sig.

Hvad er fordelene ved fjernaflæsning?
En vigtig fordel er, at man som beboer ikke længere behøver at være hjemme, når varme- og vandforbruget skal opgøres ved årsafslutning eller fraflytning.

Man har adgang til sine forbrugsdata 24/7, og hvis man bruger Techem Beboer App, kan man opsætte et forbrugsloft, der aktivt hjælper én med at spare på sit forbrug. Mobilen giver en notifikation, hvis der er noget, man skal tage dig af. Opsætter man en alarm for koldt vand, vil man hurtigt opdage f.eks. et toilet, der løber. Det kan i sidste ende sørge for besparelser på mange tusinde kroner. Disse alarmer kan ligeledes opsættes for hele ejendommen. På den måde har boligforeningen, viceværten eller bestyrelsen gode chancer for at spare hele foreningen for unødige omkostninger. Som beboer kan man også sammenligne sit forbrug med gennemsnittet for ejendommen - vigtige faktorer, der giver større fokus på forbruget. Alle tidligere forbrugsopgørelser gemmes i et online arkiv, som hurtigt kan downloades.

“I 2027 må gamle fordampningsmålere ikke længere serviceres.”

Det er ejer- eller andelsforeningens ansvar, at måleudstyr lever op til gældende lovgivning.

Hvilken forskel gør det i det store regnskab?

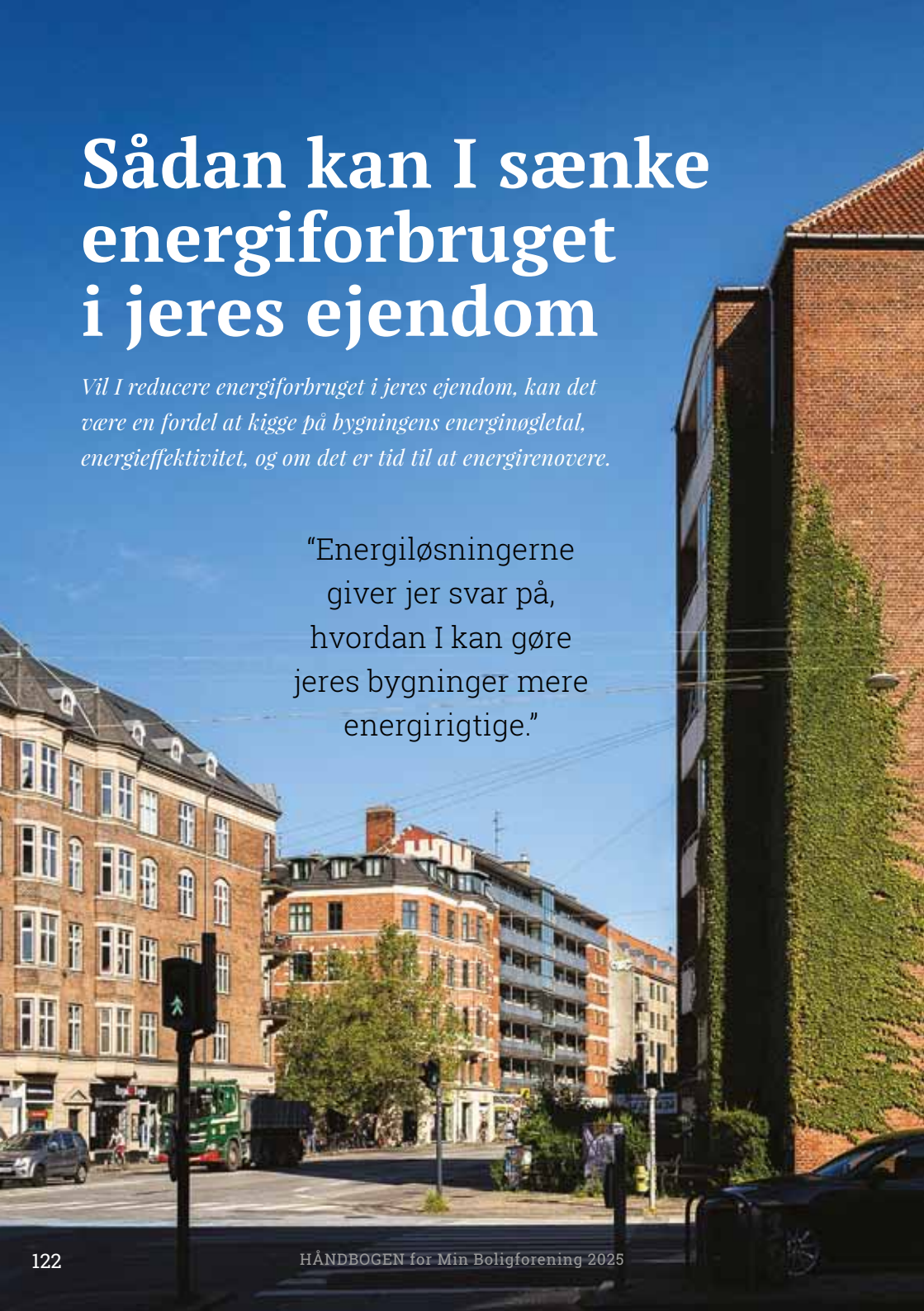
Når man med den nyeste teknologi får en genvej til at bo i grønne, smarte og sunde bygninger, har man mulighed for at påvirke CO_2- regnskabet. I dag står beboelsesejendomme for hele 40% af den samlede udledning. Data fra mere end 13 millioner lejemål i Techems Digitale Univers viser, at hver indsats virker, og at hver dråbe tæller. Det handler om at udnytte den teknologi, der allerede findes i ejendommen. For hvis man allerede har fjernaflæsningsmålere, har man også automatisk adgang til Techem Beboer App, og foreningen har adgang til Techem Administrator Portal, som begge gør administrationen digital. Det er også herfra, man modtager de lovpligtige månedlige aflæsningsværdier i mailboksen, hvis man allerede har fjernaflæsningsmålere i sin bolig. ■

Læs mere på ***techem.com/dk/da***

Sådan kan I sænke energiforbruget i jeres ejendom

Vil I reducere energiforbruget i jeres ejendom, kan det være en fordel at kigge på bygningens energinøgletal, energieffektivitet, og om det er tid til at energirenovere.

"Energiløsningerne giver jer svar på, hvordan I kan gøre jeres bygninger mere energirigtige."



AF LINE NØRMARK

BYGGETEKNISK CENTERLEDER
BYGGERI OG ENERGI

I dag udgør energiforbruget i bygninger næsten 40% af det samlede energiforbrug i Danmark. For at fremme den grønne omstilling er der derfor behov for, at vi i alle bygninger kigger på, hvordan vi kan spare på energien og konstant sikre, at vi har en optimal og energieffektiv drift. Det sparer samtidig penge på energiregningen.

I landets mange boligforeninger er der et stort potentiale for at nedbringe energiforbruget ved at vurdere de tekniske anlægs energieffektivitet, undersøge mulighed for energifleksibilitet og se på, om tiden er inde til at energirenovere som led i anden renovering.

Tag et kig på driften af jeres nuværende systemer og øg energieffektiviteten

Lad os først kigge nærmere på foreningens energieffektivitet. Man kan tro, at man er nødt til at implementere nye tiltag for at opnå energibesparelser, men det handler i høj grad om at kigge på og forbedre de eksisterende systemer. Her er der meget at hente - både i forhold til at øge komforten for beboerne i deres lejligheder og energieffektiviteten.

> "For at fremme den grønne omstilling er der derfor behov for, at vi i alle bygninger kigger på, hvordan vi kan spare på energien og konstant sikre, at vi har en optimal og energieffektiv drift."

Der kan nemlig være anlæg og systemer, som ikke drives eller vedligeholdes optimalt, og det resulterer i højere driftsudgifter end nødvendigt. Derfor har I mulighed for at spare relativt meget energi blot ved at drive jeres systemer og anlæg bedre.

Hvad kan I som boligforening gøre?
Der er særligt fire anlæg og forhold, som I skal være opmærksomme på for at opnå større energieffektivitet:
Varme- og brugsvandsanlæg, ventilationsanlæg, indeklima og energistyring.

I kan for det første holde øje med disse typiske tegn på, at driften er ineffektiv på et eller flere af disse anlæg:

- Højt varme-, el- og vandforbrug
- Kulde og træk
- For varmt indeklima, evt. overophedning
- Dårlig luft, evt. fugt og lugt
- Samtidig opvarmning og køling af rum
- For høj fremløbstemperatur til radiator- eller gulvvarmesystem
- For høj indblæsningstemperatur
- For lav belysningsstyrke

For det andet kan I handle på disse tegn. På ByggeriOgEnergi.dk kan I finde vejledning og guider, som kan hjælpe jer med, hvordan I gør det. For eksempel er der mulighed for at spare energi og penge ved at lave en kontrol af jeres bygnings varmeanlæg og system til varmt brugsvand eller ved at kontrollere og optimere jeres ventilationsanlæg, da der er et energiforbrug forbundet med det; størrelse af det afhænger af driftstider og luftmængder.

Et tredje ben i indsatsen på at få styr på energiregningen og sikre en energieffektiv ejendom er ved at kontrollere og optimere størrelsen af jeres bygnings energiforbrug systematisk. Det kalder man energistyring, og det betyder, at I permanent kontrollerer (ved måling) energiforbrugets størrelse og sammenligner det med det forventede (budgetterede) forbrug. Og derved kan I opdage, om der er noget galt. ■

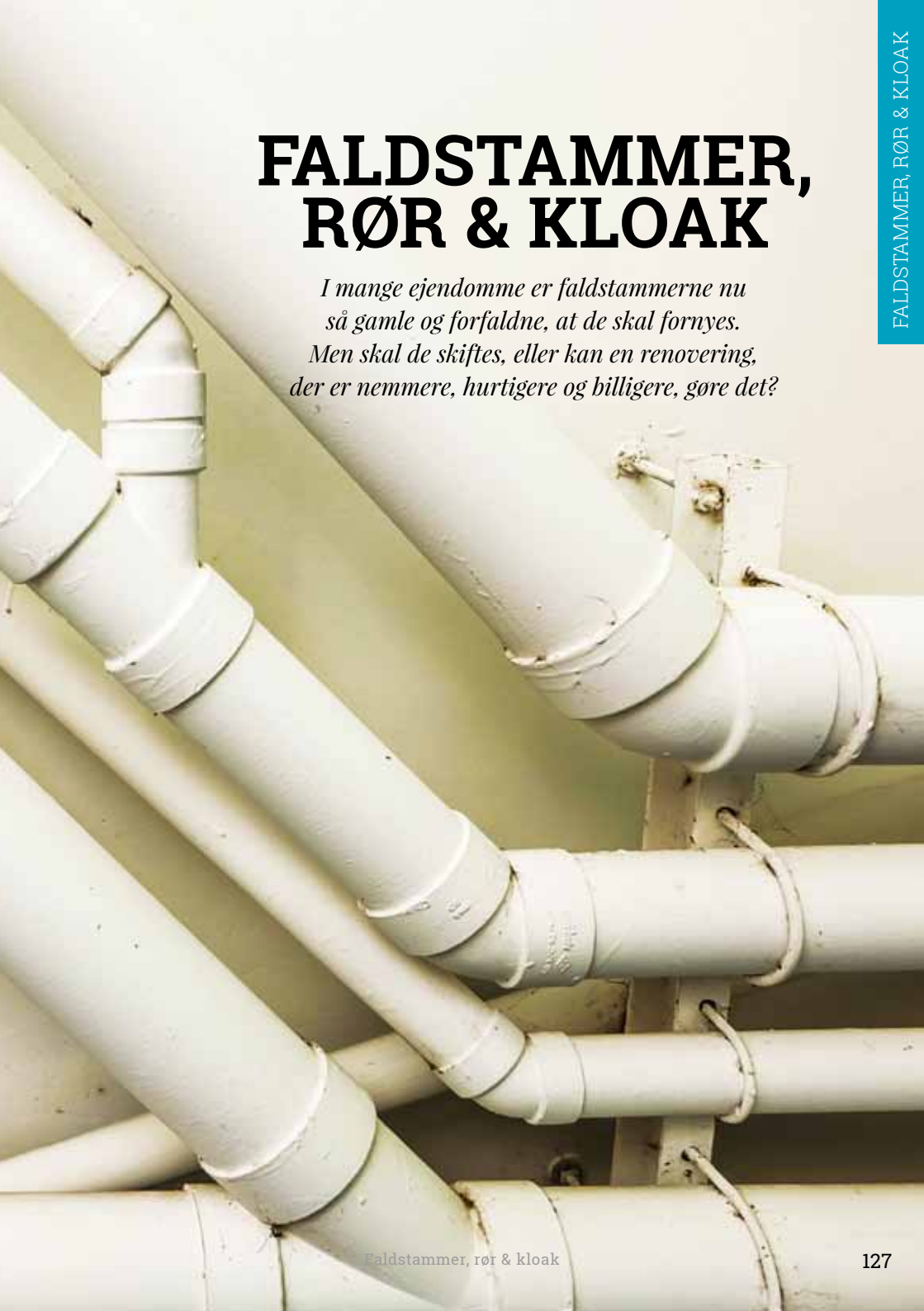
FIND GRATIS VEJLEDNING PÅ BYGGERIOGENERGI.DK

På ByggeriOgEnergi.dk kan I finde energiløsninger til energirenovering, guiden Energieffektiv drift og vedligehold og Tjeklister til energirigtig bygningsdrift, der fortæller, hvad I kan gøre i jeres bygning.

Foto: iStock.

FALDSTAMMER, RØR & KLOAK

I mange ejendomme er faldstammerne nu så gamle og forfaldne, at de skal fornyes. Men skal de skiftes, eller kan en renovering, der er nemmere, hurtigere og billigere, gøre det?



I brugsvandsinstallationer skal
både varmt og koldt vand udskiftes
fuldstændigt mindst hver syvende dag.

God vandkvalitet i bygninger:

EN NØDVENDIGHED FOR SUNDHED OG HOLDBARHED

Vand er en uundværlig ressource, der danner grundlaget for alt liv og er afgørende for funktionaliteten af vores bygninger. Det er derfor essentielt at beskytte kvaliteten af vandet i brugsvandsinstallationer, da forurening kan opstå.

SKREVET AF: VIEGA

I Danmark er der en reel risiko for kemisk eller mikrobiologisk forureningaf vandet, hvilket kan påvirke vandkvaliteten og installationernes levetid negativt.

I Danmark er der en reel risiko for kemisk eller mikrobiologisk forurening af vandet, primært fra pesticider og bakterier. Dette kan påvirke både vandkvaliteten og installationernes levetid negativt. Undersøgelser indikerer, at den væsentligste årsag til forurening ofte er mangelfuld planlægning og opbygning af installationerne.

Danmark har desværre en høj forekomst af legionellatilfælde sammenlignet med resten af Europa. Ifølge Statens Serum Institut opstår legionella ofte i private boliger, eksempelvis i brusebadet, hvor bakterierne kan inhaleres via inficerede vanddampe. Legionella kan medføre alvorlig lungebetændelse og i værste fald være dødelig, med en dødelighed på 10-15% blandt de ca. 300 årligt registrerede tilfælde.

Sikring af vandkvalitet og energieffektivitet i moderne bygninger

Vandhygiejne og energieffektivitet er afgørende faktorer for boligforeninger, der ønsker at sikre høj komfort og sikkerhed for beboerne. Korrekt installation og vedligeholdelse af vandinstallationer kan mindske risikoen for forurening og sikre optimal drift. Systemløsninger, der dæk-

> "Legionella kan medføre alvorlig lungebetændelse og i værste fald være dødelig, med en dødelighed på 10-15% blandt de ca. 300 årligt registrerede tilfælde."

ker hele ejendommens vandinstallation fra indstikket fra vejen til tapstederne, kan være med til at sikre bygningens langsigtede sundhed og effektivitet. For at støtte installatører og rådgivere tilbyder vi rådgivning, seminarer og support gennem hele byggeprocessen, hvilket kan være en stor fordel i planlægnings- og renoveringsfasen.

Undersøgelser indikerer, at den væsentligste årsag til forurening ofte er mangelfuld planlægning og opbygning af installationerne.

Nøglefaktorer for sikring af vandkvalitet

Fire grundlæggende forhold kræver særlig opmærksomhed ved planlægning, opbygning og drift af brugsvandsinstallationer: næringsstoffer, flowhastighed, vandudskiftning og temperatur. Disse faktorer kan alle påvirke vandkvaliteten og udgøre sundhedsrisikoen.

NÆRINGSSTOFFER: Bakterier kræver næringsstoffer for at trives, og disse findes ofte i den biofilm, der dannes langs rørenes indersider. Næringsstofferne kan stamme fra grundvandsboringer, installationsmaterialer og selve installationsprocessen. For at forbedre drikkevandssystemets hygiejniske stabilitet er det afgørende at overvåge og reducere tilførslen af næringsstoffer.Regelmæssig kontrol af drikkevandets kemiske sammensætning er især vigtig i ejendomme med sårbare beboere.

FLOWHASTIGHED: Et tilstrækkeligt flow på over en meter i sekundet er nødvendigt for at holde biofilm tynd for

at forhindre bakterievækst. Forurening opstår typisk, når flowhastigheden er for lav eller slet ikke til stede - ofte på grund af overdimensionerede installationer eller reduceret vandforbrug. Det er derfor vigtigt at dimensionere installationen korrekt i forhold til ejendommens vandforbrug. Rørcenteranvisning 017 understreger vigtigheden af at dimensionere beholdervolumen og ledningsnet efter forbruget i ejendommen.

VANDUDSKIFTNING: I brugsvandsinstallationer skal både varmt og koldt vand udskiftes fuldstændigt mindst hver syvende dag. For det varme brugsvand bør hele vandvolumenet udskiftes mindst to gange i døgnet for at minimere opholdstiden i systemet. Dette er i overensstemmelse med regulativerne i Bygningsreglementet BR18 samt i Rørcenteranvisning 017.

TEMPERATUR: For at reducere risikoen for bakterievækst skal koldt brugsvand holdes under 20°C, og varmt brugsvand skal være over 55°C i hele cirkulationssystemet. Dette er afgørende for at forhindre vækst af sygdomsfremkaldende mikroorganismer, især legionella som trives bedst i temperaturer mellem 35°C og 45°C. Isolering af rørene fra kælder til kvist og helt ud til taphanerne kan være med til at sikre, at de rette temperaturer holdes i hele systemet.

Helhedsorienteret tilgang til renovering af brugsvandsinstallationer

Ved renovering af brugsvandsinstallationer er en holistisk tilgang afgørende for at sikre både effektivitet og lang holdbarhed. Det er vigtigt at tage højde for både de tekno-

Foto: iStock

> "Danmark har desværre en høj forekomst af legionellatilfælde sammenlignet med resten af Europa."

logiske løsninger og de specifikke behov, som opstår undervejs i projektet, hvad enten det er i forhold til bygningens struktur eller beboernes sundhed. En tæt dialog kan bidrage til, at renoveringsprojekter gennemføres med løsninger, der opfylder både de funktionelle og økonomiske krav. Rådgivning fra specialister kan spille en afgørende rolle i at finde de løsninger, der bedst matcher boligforeningens behov og sikrer en fremtidssikret installation. ■

*Læs mere på **viega.dk***

Legionella kan opstå i brusebadet, hvor bakterierne kan inhaleres via inficerede vanddampe og være skyld i alvorlig lungebtændelse.

Kontrolordning for Faldstammerenovering

GØR VEDLIGEHOLD LETTERE

Mange vælger at udskifte slidte faldstammer. Men ofte kan det bedre betale sig at renovere dem – det sparer nemlig foreningen både tid og penge. Kontrolordning for Faldstammerenovering skal gøre markedet for faldstammer mere gennemsigtigt.

AF FLEMMING SPRINGBORG

CIVILINGENIØR
TEKNOLOGISK INSTITUT

Faldstammerne i mere end en million boliger er i dag ved at være så slidte, at de enten bør renoveres eller skiftes ud.

Men selvom det tit er både billigere og bedre for miljøet at renovere faldstammer, bliver de ofte skiftet ud.

I dag findes der så mange forskellige produkter på markedet, at det kan være svært for den almindelige boligejer at overskue, hvad man skal vælge. Hvis man - som de fleste almindelige boligejere - ikke har den tekniske viden, kan det være en udfordring at gennemskue, hvad man skal gøre.

De fleste vælger at udskifte faldstammerne, da det er en veldokumenteret metode, men ofte er det både billigere og hurtigere at renovere dem.

Markedet for faldstammerenovering er i øjeblikket meget uoverskueligt for de ikke-teknisk indviede.

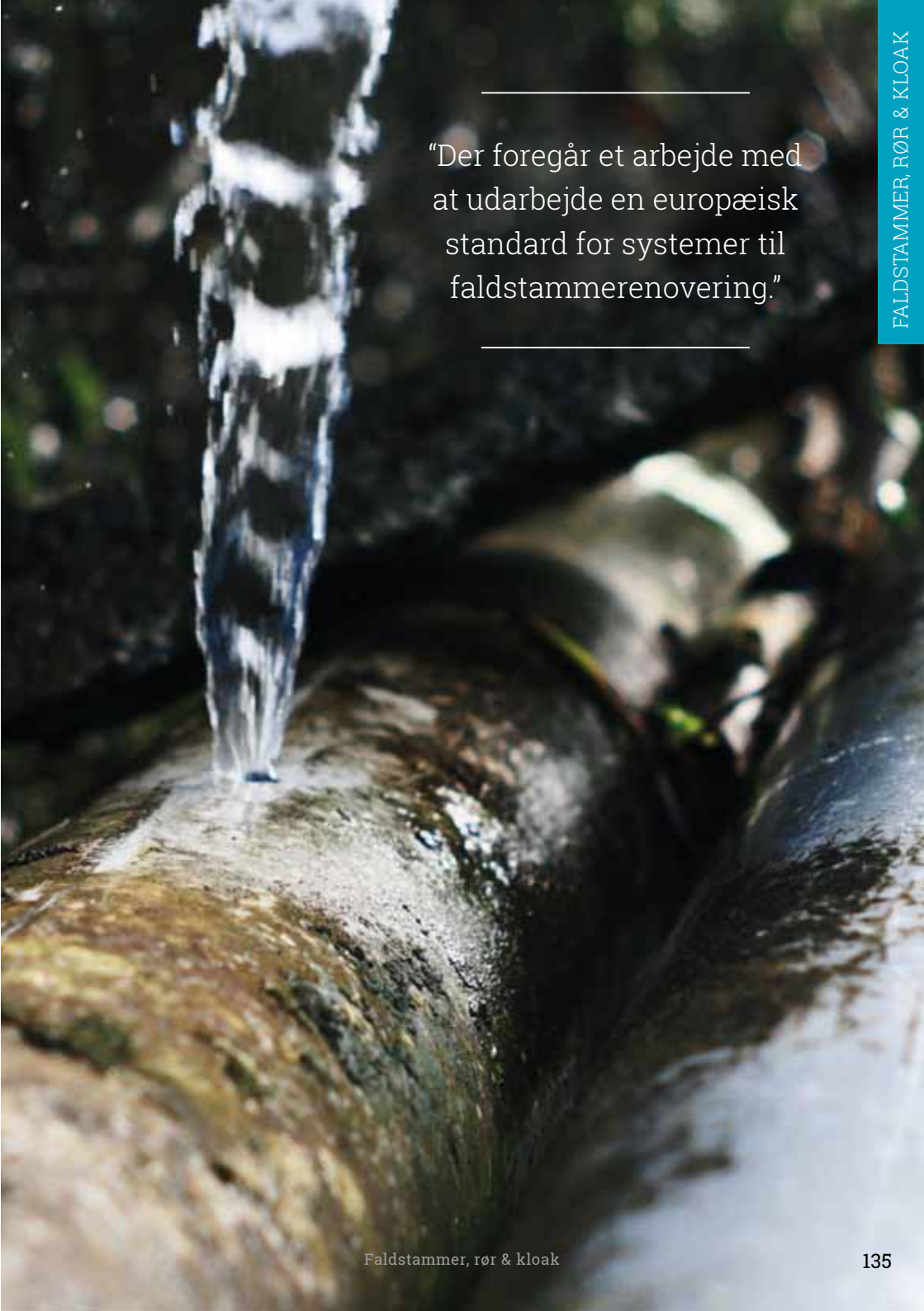
Derfor har der de senere år været et bredt ønske i branchen om at få udarbejdet et teknisk grundlag, der gør det muligt at etablere en kontrolordning for renovering af faldstammer til gavn for både entreprenører og bygherrer/boligejere.

En kontrolordning vil kunne skabe gennemsigtighed i forhold til, hvilke muligheder der er og ikke mindst vished om, at en renovering kan leve op til en kvalitet, der kan sammenlignes med en traditionel udskiftning.

Nyt kontrolgrundlag

I 2020 startede et arbejde med at udvikle et teknisk grundlag, som skal danne fundamentet for en Kontrolordning for faldstammerenoveringssystemer.

Arbejdet blev ledet af Teknologisk Institut og udført i samarbejde med Dansk Industri og en projektgruppe bestående



"Der foregår et arbejde med at udarbejde en europæisk standard for systemer til faldstammerenovering."

af repræsentanter for entreprenører og bygherrer/boligejere. For cirka 25 år siden fandtes en tilsvarende udfordring ved renovering af afløbsledninger i jord. Dengang fik bygherrer og entreprenører i fællesskab lavet "Kontrolordning for Ledningsrenovering". Denne kontrolordning er i dag garant for høj kvalitet i arbejdet og skaber tryghed for bygherrer. Gennem arbejdet med denne kontrolordning har man fundet inspiration til udvikling af kontrolgrundlaget for "Kontrolordning for Faldstammerenovering". I arbejdet med kontrolgrundlaget er der lagt vægt på, at der skal foreligge tilstrækkelig dokumentation for egenskaberne af de anvendte materialer samt for det færdige system.

Det betyder blandt andet, at systemerne skal igennem et omfattende typetestforløb af både materialer og system for at kunne blive optaget i ordningen. Der vil ligeledes blive stillet store krav til installatørernes kvalitetssikring af installationerne. For eksempel skal alle væsentlige installationsparametre løbende registreres på alle installationer, og de vil løbene blive kontrolleret af et uvildigt kontroludvalg - bl.a. på de årlige auditbesøg.

> "De fleste vælger at udskifte faldstammerne, da det er en veldokumenteret metode, men ofte er det både billigere og hurtigere at renovere dem."

I forbindelse med de første optagelsesforløb har det vist sig nødvendigt at justere det tekniske grundlag med den seneste viden om bl.a. de benyttede materialer. Samtidig foregår der et arbejde med at udarbejde en europæisk standard for systemer til faldstammerenovering. Dette arbejde bliver fulgt tæt af kontroludvalget, så det sikres, at kravene i den kommende standard er afspejlet i den danske ordnings tekniske grundlag.

Kontrolordning for Faldstammerenovering

Kontrolordning for Faldstammerenovering blev officielt skudt i gang på en stiftende generalforsamling i efteråret 2022. Det kundeupegede kontroludvalg har siden arbejdet på at få optaget de første systemer.

Da systemerne skal gennemføre en omfattende række typetest, og da kravene til systemejernes kvalitetsledelsessystem er høje, har det været tidskrævende at gennemføre et optagelsesforløb.

Men i skrivende stund er der 3 systemer, der er kommet gennem nåleøjet og kan bryste sig med en fuld optagelse i Kontrolordning for Faldstammerenovering. Yderligere 4 systemer er i gang med optagelsesprocedurerne og forventes at få en fuld optagelse i løbet af den kommende tid.

Det er dog kontroludvalgets håb, at endnu flere virksomheder vil søge om optagelse i ordningen og dermed få blåstemplet deres systemer til gavn for hele branchen. ■

*Læs mere på **kontrolordninger.dk***

Relining og strømpe-
foring sikrer bæredygtig
genanvendelse af de eksiste-
rende rør i ejendommen og
mindsker samtidig beboer-
gener under installation.

Bæredygtige fordele ved **relining og strømpeforing af faldstammer**

Relining og strømpeforing af både faldstammer og ventilationsskakte er både en holdbar, økonomisk og bæredygtig metode.

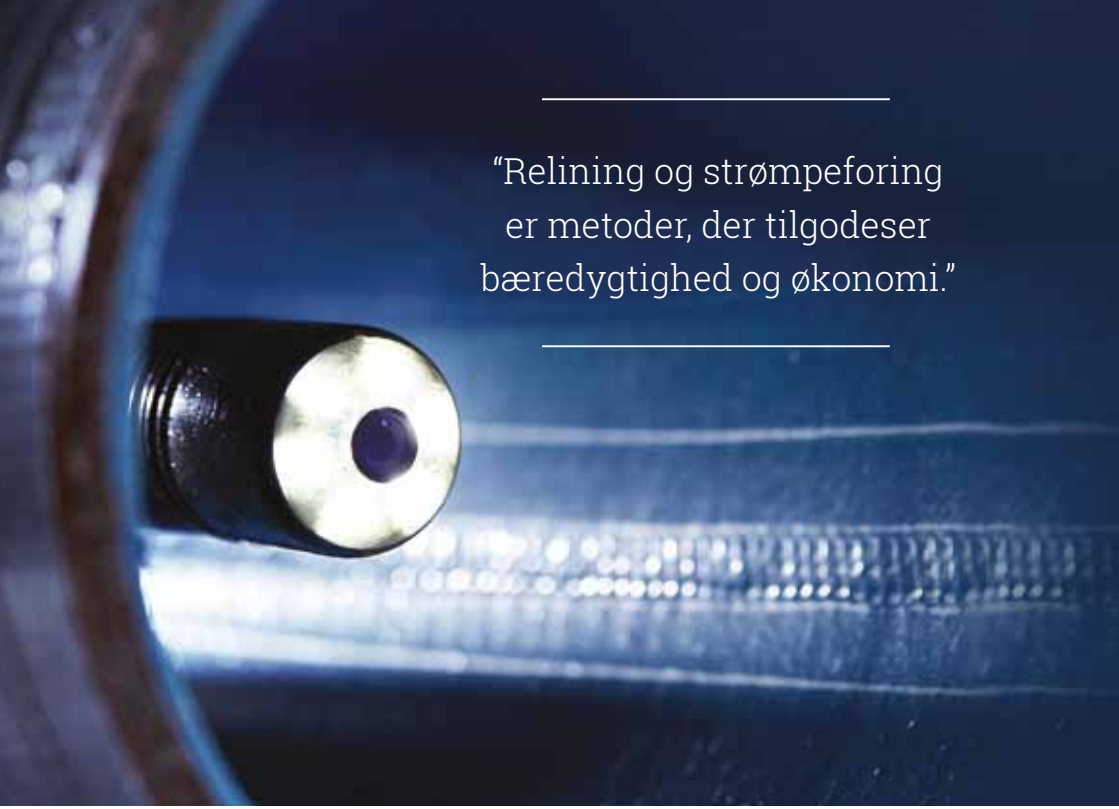
AF JIMMI ALGREEN MØLLER

ADM. DIREKTØR
PROLINE DANMARK

Genbrug sparer tid og mindsker affald
Udskiftning af faldstammer er ofte en dyr investering og forbundet med et væld af byggeaffald. Proline har derfor udviklet en funktionel arbejdsmetode, som løser dette ved at genbruge de eksisterende materialer fra faldstammen og ventilationsskakterne for at undgå byggeaffaldet. Væsentligt er det også, at vi som entreprenør sparer tid. I stedet for at udskifte faldstammerne i en ejendom, fokuseres således på at renovere de nuværende rørinstallationer i etageejendommene, som ofte er skjulte inde bag vægge, gulve og loft i lejlighederne.

Relining er fremtidens "rør"
Relining betyder, at man støber nye rør af polyesterplastic inde i de allerede eksisterende rør. På den måde gøres disse robuste på ny. Reelt set kunne man efter relining fjerne de gamle støbejernsrør, da de nye rør er selvbærende og har den nødvendige elasticitet til at følge bygningens bevægelser. Så snart faldstammerne er relinet, træder et af vores strømpehold til for at skyde en strømpeforing i gulvafløbet fra badeværelsets håndvask og videre ud til faldstammen og gør renoveringen af rørene fuldstændig.

Strømpeforing eller relining?
Strømpeforing af faldstammen og grenrørene er også en mulighed, og



"Relining og strømpeforing er metoder, der tilgodeser bæredygtighed og økonomi."

slutproduktet er relativt ens i forhold til en reling-løsning. Så om man vælger en strømpeforing eller relining er resultatet næsten ens, men arbejdsprocessen og økonomien er en anden med strømpeforingen. Den tager længere tid og giver flere beboergener ved renovering af køkken- og toiletfaldstammerne. Dette skyldes hærdetid på strømpen efterfulgt af indskæringer fra samtlige afløb, der går på, som herefter enten skal strømpes eller relines fra tilslutning i køkkenet/bad hen til den lodrette faldstamme.

Proline anbefaler derfor oftest en relining af køkken- og toiletfaldstammer og strømpeforing af vandlåsene på badeværelser og regnvandsstammerne, hvor strømpeteknikken gør renoveringen meget effektiv og kommer til sin ret. De renoverede rør har efter relining- og strømpeforingsmetoden en fornyet levetid på minimum 50 år, hvilket gør løsningen yderst bæredygtig og konkurrencedygtig sammenlignet med udskiftning.

Minimering af beboergener

Når arbejdet med faldstammer og afløb i en etageejendom igangsættes, planlægges altid hvordan man kan arbejde effektivt og hurtigt i forhold til at mindske beboergener. Normalt færdiggøres mellem 2-4 lejligheder pr. dag, og forløbet afsluttes altid, så beboerne i ejendommen kan anvende deres afløb fra kl. 18 igen samme dag. Arbejdsområderne afdækkes med filtmåtter i lejligheden, så beboerne

ikke oplever noget svineri i forbindelse med installationen, og vi stiler efter, at det ikke er til at se, at vi har arbejdet i lejligheden.

Renovering af ventilationsskakte
Det er ikke blot faldstammer, som kan relines eller strømpefores. Proline renoverer også defekte og dårlige ventilationskanaler og skakte, hvor beboerne i ejendommen eksempelvis oplever lugtgener og lignende. Også her er teknikken at forbedre allerede eksisterende skakte på en hurtig og effektiv måde, der tilgodeser miljøet og mindsker beboergener. Afhængig af ventilationsskaktens tilstand kan skakten relines med vores brandhæmmende reliningsprodukt. Alternativet er, at vi skyder en brandhæmmende strømpeforing fra tag eller loft.

Reling er miljørigtig genanvendelse
Med relining og strømpeforing kan en etageejendom renovere faldstammer og ventilationsskakte på både en økonomisk og holdbar måde, hvor rørene holder 50+ år. Det er bæredygtig genanvendelse af de eksisterende rør, hvilket mindsker gener for beboere og er ressourcebesparende. ■
Se mere på ***proline-group.dk***

"Ventilationsskakte kan relines med enten brandhæmmende reliningsprodukt eller en brandhæmmende strømpeforing."

Foto: iStock.

INDEKLIMA, ISOLERING & VENTILATION

Indeklimaet er ofte helt overset i boligforeninger, men det har stor betydning for både beboernes sundhed og velvære samt ejendommens stand og vedligeholdelse.

Danmarks største Glas til uld-projekt

IGANGSAT I HOSTRUPS HAVE

Der ligger et stort uudnyttet potentiale gemt i at genanvende byggeaffald. Glas til uld-modellen gør det muligt at genanvende tonsvis af udtjent vinduesglas til produktion af ny glasuld med høj isoleringsevne.

AF MORTEN STARUP

MARKETING & COMMUNICATION DIRECTOR
SAINT-GOBAIN DENMARK

De seneste par år er Glas til uld-modellen blevet stadig mere populær hos f.eks. entreprenører, bygherrer, rådgivere og boligforeninger. Det førte i foråret 2024 til opstarten af det hidtil største Glas til uld-projekt i Danmark i forbindelse med en tag-, vindues- og facaderenovering af den ikoniske boligejendom Hostrups Have på Frederiksberg.

Heimstaden Danmark ejer bygningen og er bygherre på projektet, som er sat i system i tæt samarbejde med projektets hovedentreprenør Byens Tag & Facade og selvfølgelig Saint-Gobain Isover, der producerer glasuld på en af verdens mest moderne glasuldsfabrikker i Vamdrup ved Kolding.

Sammen med de øvrige samarbejdspartnerne bag Glas til Uld-modellen håber Heimstaden at kunne inspirere

byggebranchen til øget fokus på genanvendelse af byggeaffald til produktion af nye materialer.

Grønne løsninger starter i skurvognen

Ifølge Regional Manager Johan Elsass Nørby fra Heimstaden Danmark var der flere gode grunde til at indarbejde netop Glas til uld-modellen i det omfattende renoveringsprojekt på Frederiksberg:

"Glas til uld-projektet er født ud af et behov for at udskifte de nuværende vinduer i den store Frederiksberg-ejendom. Vinduer som er monteret engang i 1980'erne, og som det ikke var muligt at renovere og genanvende én til én - både på grund af den kvalitet, de er udført i, samt hensynet til det æstetiske udtryk på ejendommen," fortæller Johan Elsass Nørby.

Han fortsætter: "Som ejendomsselskab og bygherre ønsker vi at give plads til diskussioner af forskellige løsninger i skurvognen, som både kan bidrage til en grønnere omstilling og tager hensyn til ejendommen og de beboere, der bor i den. Samtidig har det været vigtigt for os,

Danmarks største Glas til uld-projekt er blevet iværksat i forbindelse med tag- og facaderenoveringen af den ikoniske boligejendom Hostrups Have på Frederiksberg.

FAKTA OM GLAS TIL ULD-MODELLEN

• Verden er ved at løbe tør for mange typer af jomfruelige ressourcer, herunder sand, som bruges til fremstilling af glas og glasuld. Det er vel at mærke en helt anden type sand end det, der er masser af i f.eks. Sahara-ørkenen. Ved at benytte genanvendt glas i fremstilling af f.eks. ny glasuld skåner man kloden for udvinding af jomfruelige ressourcer og sparer samtidig CO_2 fra udvinding og transport af jomfruelige materialer.

• Som del af arbejdet med den grønne omstilling tog Saint-Gobain Isover initiativ til Glas til uld-modellen, der gør det praktisk muligt at genanvende tonsvis af udtjent vinduesglas til produktion af ny glasuld med høj isoleringsevne.

• Et tæt samarbejde mellem interessenterne - herunder bygherre, rådgiver, entreprenør og Isover - er en forudsætning for modellens succes, hvor udtjent glas, der ikke kan genbruges en-til-en i nye vinduer, finder anvendelse i produktionen af ny glasuld - fremfor at ende som f.eks. vejfyld.

• Glas til uld-modellen fungerer ved, at håndværkerne piller vinduerne ud og sætter dem på de tomme paller, som de nye vinduer er ankommet på. Vinduerne spændes godt fast, hvorefter Isover sørger for at få dem afhentet og kørt til sortering og knusning på et ressourceaffaldscenter i Fredericia. Herefter bliver det knuste glas kørt direkte til Isovers fabrik i Vamdrup.

• Det første læs glas fra energirenoveringsprojektet i Hostrups Have blev afhentet i marts måned i år, og det sidste læs forventes at køre fra Frederiksberg i slutningen af 2025.

• Udover glasset fra vinduerne genanvendes træ, PVC og plastic fra vinduesrammerne i det omfang, det er muligt, mens det materiale, der ikke kan genanvendes, benyttes til fjernvarme i kraftvarmeværker.

OM RENOVERINGSPROJEKTET PÅ FREDERIKSBERG

• Det største Glas til uld-projekt nogensinde er netop nu i gang i forbindelse med en tag- og facaderenovering af den ikoniske etageejendom Hostrups Have i hjertet af Frederiksberg, som indbefatter udskiftning af 5.200 vinduer og 12.500 m^2 nyt tag - det svarer til arealet af to fodboldbaner.

• Renoveringen vil både give ejendommen et visuelt løft i tråd med den originale arkitektur, men også forbedre energiforbruget med cirka 17%.

• Projektet blev sat i gang i august 2023 og forventes afsluttet i første kvartal 2027.

• Hostrups Have er opført i 1930'erne og tegnet af arkitekt Hans Dahlerup Berthelsen - ejendommen tæller 680 boliger og 30 erhvervslejemål.

at den cirkulære Glas til uld-model læner sig op ad et velafprøvet materiale som glasuld - uden at gå på kompromis med bygningens og beboernes sikkerhed."

Fra 150 tons restglas til 80.000 m² ny glasuld

Selv om vindues- og isoleringsprojektet udgør et mindre spor af det samlede renoveringsprojekt, er gevinsten ved at benytte Glas til uld-modellen til at tage og føle på: 150 tons restglas fra i alt 5.200 udtjente vinduer bliver til 80.000 m² ny glasuld af den type, som bliver kaldt for lambda 34, og som er 95 mm. Det er glasuld med meget høj isoleringsevne, og det sparer 31,5 tons CO_2 i produktionen af den nye glasuld sammenlignet med produktion med jomfruelige råvarer.

Det er samtidig glasuld nok til at dække 11 fodboldbaner, hvilket er en del mere glasuld, end der skal bruges til energirenoveringsopgaven i Hostrups Have.

Klare krav om genanvendelse af affald

Byens Tag & Facade har som projektets hovedentreprenør 2-3 tømrere i gang på fuld tid med at udskifte de mange vinduer. Entreprenørvirksomheden har med succes benyttet Glas til uld-modellen på flere og andre projekter, men det er første gang, at metoden benyttes ved så stort et projekt. Ifølge Christian Falkner Birkholm, byggeleder hos Byens Tag & Facade, kunne det kun lade sig gøre, fordi Heimstaden allerede i udbudsfasen stillede krav om genanvendelse af byggeaffald under renoveringen.

"Den cirkulære genanvendelse af vinduesglas til isolering - hvoraf en del konkret går tilbage til ejendommen - kan generelt kun lade sig gøre, når bygherren allerede i udbudsfasen har stillet krav om genanvendelse af byggeaffald. Så det er et vigtigt succeskriterie samtidigt med, at alle parter i projektet her har et mindset til at turde tænke i nye metoder."

Udover den direkte CO_2-gevinst fra produktionen af ny glasuld, forventer Heimstaden Danmark, at den samlede tag-, vindues- og facaderenovering af Hostrups Have vil give en energibesparelse på cirka 17%. ■

*Læs mere på **saint-gobain.dk***

"150 tons restglas fra i alt 5.200 udtjente vinduer bliver til 80.000 m² ny glasuld."

***Foto:** Heimstaden Danmark.*

KAB BRUGER BRUNATAS **indeklimasensorer** til at dokumentere *lav luftfugtighed*

Både for lav og for høj luftfugtighed i en bolig kan give store problemer. Derfor bruger KAB intelligente sensorer til at monitorere luftfugtigheden i deres boliger, så de kan undgå dyre reparationer og forbedre indeklimaet for beboerne.

SKREVET AF: BRUNATA

Bo Michael Neergaard er energi- og varmekonsulent i boligadministrationsselskabet KAB. Han fortæller, at man i ældre bygninger typisk kæmper med for høj luftfugtighed og de gener, det medfører. Men i nybyggede og meget tætte boliger bliver det mere og mere almindeligt, at man har udfordringer med for lav luftfugtighed. Den lave luftfugtighed mærker beboerne som svien i øjnene og irriterede luftveje. Udover komfortudfordringerne giver den lave luftfugtighed også problemer med skader i bygningerne - blandt andet revnede bordplader og gulve samt revner i vægge og lofter.

Bo Michael Neergaard havde en teori om, hvorfor luftfugtigheden var for lav i nogle af deres nybyggede boliger, men det var ikke teorier, han kunne dokumentere. Derfor kontaktede han Brunata, som KAB har et mangeårigt samarbejde med. Han ville gerne have nogle indeklimasensorer installeret, der kunne begynde at indsamle data, så KAB kunne få en dybere indsigt i problematikken og finde en god løsning for både boligselskabet og beboere.
"I dag findes der lovgivning og regler for, hvor meget luft der skal udskiftes i en nybygget bolig, men der er ikke krav til luftfugtigheden," siger Bo Michael Neergaard

INDEKLIMA

- Lave indetemperaturer og høj luftfugtighed øger kondensen på indendørs overflader, hvilket skaber perfekte vækstbetingelser for skimmelsvamp. Skimmelsvamp kan give helbredsproblemer såsom allergiske reaktioner, hovedpine og træthed. Derudover kan skimmelsvamp også have store konsekvenser rent økonomisk i forbindelse med udbedring af bygningsskader.
- For lav luftfugtighed i en bolig giver gener såsom tør hud, tørre øjne og tørre slimhinder og kan derudover resultere i skader på blandt andet træ- og gipsmaterialer.
- Den optimale luftfugtighed i en bolig ligger på 40-60%.

> “Vores fokus er at skabe et så godt indeklima for beboerne som muligt og samtidig opnå en mere intelligent bygningsdrift med lave omkostninger.”

og forklarer, at KAB af samme årsag er begyndt at fokusere mere på standardindstillingerne i boligernes ventilationsanlæg. Lige nu betyder standardindstillingerne, at ventilationsanlægget begynder at ventilere mindre luft ud af boligen, når den gennemsnitlige luftfugtighed ligger på 30%.

Men KAB så gerne, at anlægget reagerede ved en gennemsnitlig luftfugtighed på 40%.

“Vi er i dialog med producenterne af ventilationsanlæggene og montørerne. Sammen kigger vi på, om man måske skal ændre i standardindstillingerne for nybyggeri, så vi undgår, at anlæggene ventilerer for meget luft ud af boligerne. I den forbindelse kan det også godt være, at der skal justeres i bygningsreglementet, for vi er ikke de eneste, der oplever udfordringer med for lav luftfugtighed i nye bygninger,” siger Bo Michael Neergaard og tilføjer, at den optimale luftfugtighed i en bolig ligger mellem 40-60%.

INDEKLIMASENSORER

- Brunatas indeklimasensorer måler temperaturen og den relative luftfugtighed i et rum. Ud fra en række selvvalgte kriterier opsætter man en alarm i Brunata Online og vælger, hvem der skal have en notifikation, hvis grænseværdierne overskrides.
- Sensorerne er trådløse, batteridrevne og diskrete.
- Brunatas sensorer og målere er en del af Brunata Smart Building - et løsningsdesign skræddersyet til fremtidens intelligente bygningsdrift.

Lille, let og batteridrevet

KAB vil gerne have adgang til flere data om deres boliger, så de kan forbedre indeklimaet og undgå skader. Det kan være data om luftfugtigheden, men det kan også være data om temperaturen og CO_2-niveauerne i boligerne. Her har Brunata et bredt udvalg af sensorer, der kan indsamle de ønskede data.

“Vi valgte Brunatas indeklimasensorer, fordi de fylder meget lidt, er batteridrevne og forholdsvis nemme at installere. Sensorerne kan give os et bedre overblik over, i hvilke rum luftfugtigheden er lavest, så vi kan fokusere der. Derudover bruger vi også sensorerne til at opdage eventuelle fugtproblemer. På grund af sensorernes størrelse kan vi placere dem der, hvor installationerne ligger, og fordi sensorerne er batteridrevne, behøver vi ikke trække ledninger, hvilket er dyrt, besværligt og ser grimt ud,” siger Bo Michael Neergaard.

"Vi har eksempelvis placeret indeklima-sensorer i nogle af vores skakte. Nede i bunden af en skakt er der sjældent plant, så hvis der ligger vand, ligger det ujævnt fordelt. Derfor kan det tage lang tid for andre fugtalarmer at registrere direkte vand-påvirkning, men de her alarmer reagerer på luftfugtighed, og derfor får vi hurtigt besked, hvis vi har et fugtproblem i en skakt."

Målet er intelligent bygningsdrift

I første omgang kører KAB en række forsøg i nogle ledige lejligheder for at blive klogere på udfordringer med luftfugtig-hed, rumtemperaturer og CO_2-niveauer.

"Data fra lejlighederne bliver opsamlet i Brunata Online, hvorfra vi kan bearbejde data og gøre dem operationelle. I en byg-ning eller på tværs af en bygningsporte-følje kan vi trække statistikker, lave grafer, opsætte alarmer, udsende notifikationer til det tekniske personale og meget mere. Vores fokus er at skabe et så godt indeklima for beboerne som muligt og samtidig opnå en mere intelligent bygningsdrift med lave omkostninger," siger Bo Michael Neergaard.

Her spiller den generelle digitalisering af facility management en stor rolle. Tid-ligere kunne vi ikke se det, hvis en beboer eksempelvis slukkede for lejlighedens ventilationsanlæg. Det fangede vi først, når vi én gang om året skiftede filter på anlægget. Men i dag kan vi via Brunatas indeklimamålere med det samme se, om anlægget fungerer optimalt eller ej. Med mængden af data, sensorer og alarmer har vi fået mange flere værktøjer til at undgå skader på vores ejendomme langt hutigere, end det var muligt før. Det har stor værdi for vores ejendommes øko-nomi," slutter Bo Michael Neergaard. ■

*Læs mere på **brunata.dk***

Med adgang til data kan indeklimaet forbedres, og skader kan undgås.

Foto: iStock.

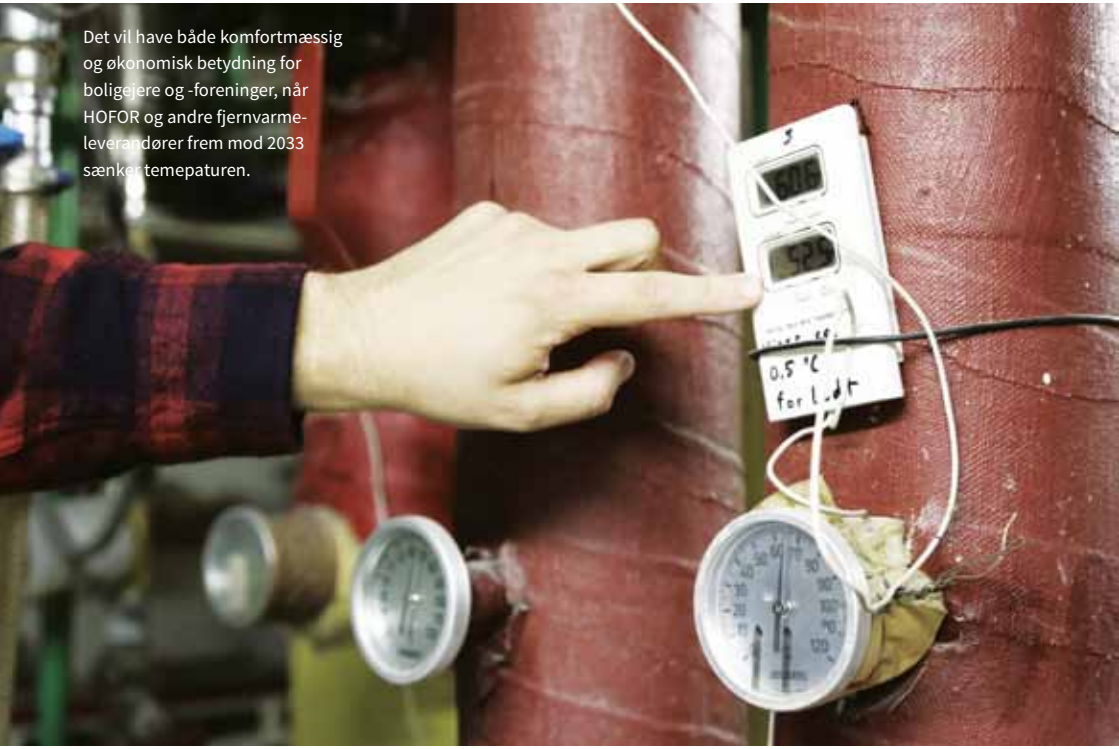
INSTALLATIONER: VAND, VARME & EL

Nye eller nyligt renoverede installationer giver både større driftsikkerhed og optimering af ressourceforbruget i andels- og ejerboligforeninger. Og så er det godt for miljøet.

BOLIGFORENINGER SKAL FORBEREDE SIG PÅ

LAVERE FREMLØBS-TEMPERATUR

Over de næste ti år sænker HOFOR og andre fjernvarmeleverandører gradvist temperaturen på det vand, de sender ud til os forbrugere. Det medfører, at mange boligejere og boligforeninger vil stå over for en række udfordringer, hvis de f.eks. har gamle varmeanlæg, hvor varmestyring og indregulering ikke er indstillet korrekt.



Det vil have både komfortmæssig og økonomisk betydning for boligejere og -foreninger, når HOFOR og andre fjernvarme-leverandører frem mod 2033 sænker temepaturen.

AF MAJA GRØNBY

KOMMUNUKATIONSLEDER, BANG OG BEENFELDT

Det kan medføre ineffektiv eller ligefrem mangelfuld opvarmning, højere udgifter og mærkbare problemer med indeklimaet, når HOFOR og andre fjernvarmeleverandører sænker temperaturen frem mod 2033.

Temperaturen sænkes gradvist med 10-15 grader, og det vil en lang række boligejere og boligforeninger kunne mærke de komfortmæssige og økonomiske konsekvenser af.

Lavere temperaturer påvirker komfort og energieffektivitet

Sænkningen af temperaturen betyder i praksis, at det varme vand, der sendes ud til ejendommene, vil være koldere, og her opstår problemerne, hvis fjernvarme- og centralvarmeanlægget ikke er tilpasset de nye forhold.

Ifølge Erik Lindahl, som er projekt- og markedschef i Bang & Beenfeldt, hvor man har mange års erfaring med VVS og fjernvarme, er det vigtigt at reagere på disse ændringer:

"Når fjernvarmetemperaturen falder, skal varmeanlægget kunne klare den lavere temperatur uden at gå på kompromis med varmefordelingen i ejendom

Kristoffer Wolf, VVS-ingeniør i Bang & Beenfeldt besigtiger anlæg i ejendom på Vesterbro.

men. Hvis ikke varmesystemet tjekkes og justeres, risikerer man, at varmen ikke når ud til alle lejligheder - især dem, der ligger længst væk fra varmekilden eller på øverste etage. Man kan også risikere, at radiatorerne ikke kan varme boligerne op med den lavere temperatur. Begge dele betyder, at beboerne kan opleve kolde stuer og i værste fald stå uden tilstrækkelig opvarmning i de kolde måneder."

Kolde stuer og dårligt indeklima

Ændringerne skal forbedre energieffektiviteten, reducere miljøpåvirkningen og sikre, at man er forberedt til fremtidens bæredygtige energisystemer, der skal basere sig på mere vedvarende energikilder. Men det kan medføre mangelfuld varmedistribution, hvilket betyder kolde stuer, og i værste tilfælde kan det også føre til alvorlige problemer med indeklimaet.

"Hvis en ejendom ikke er varmet tilstrækkeligt op, kan det skabe problemer med fugt og skimmel. Det er sundhedsskadeligt for beboerne, og det kan også føre til omfattende og dyre skader på ejendommen på længere sigt, hvilket kan gribe om sig at få udbedret," siger Erik Lindahl.

Strafafgifter og spildte penge

Ud over problemer med komfort og indeklima kan de lavere fjernvarmetemperaturer også ramme boligforeningernes økonomi. Hvis varmeanlægget ikke er opti-

Erik Lindahl, Projekt- og markedschef i Bang & Beenfeldt.

> "Hvis en ejendom ikke er varmet tilstrækkeligt op, kan det skabe problemer med fugt og skimmel."

meret til at køle returvandet tilstrækkeligt, kan foreningen blive pålagt strafafgifter fra fjernvarmeudbyderen. Afgifter opkræves, hvis returvandet ikke opnår den nødvendige afkøling, og det kan hurtigt blive en økonomisk byrde for foreningen. Derudover kan et ineffektivt anlæg betyde, at boligforeningen betaler for varme, der ikke udnyttes ordentligt:

"Et ikke-optimalt varmeanlæg kan føre til ekstraudgifter på flere måder i form af strafafgifter, og det kan resultere i spild af energi, hvilket betyder, at foreningen betaler for varme, som aldrig når frem til lejlighederne. Det kan mærkes på varmeregningen, og det er frustrerende for alle parter," siger Erik Lindahl.

Undgå fremtidige problemer

For mange boligforeninger kan varmeanlægget virke som et komplekst og usynligt system, der bare kører af sig selv i baggrunden eller nede i kælderen. Men med de varslede temperaturændringer er det vigtigere end nogensinde før at sikre, at anlægget er klar til fremtidens forhold. Erik Lindahl anbefaler derfor, at man som boligforening kontakter en VVS-ingeniør for at sikre, at anlægget fungerer optimalt under de nye forhold.

Her identificeres, hvor der er behov for justeringer, så man fortsat får stabil og effektiv varme til hele ejendommen.

I nogle ejendomme kan det også være, at radiatorerne ikke er store nok til de nye konditioner, hvilket en varmetabs- og ydelsesberegning vil vise.

"Når en VVS-ingeniør gennemgår varmesystemet, kan vi sikre, at varmen fordeles korrekt i ejendommen, og at energien udnyttes bedst muligt. Det betyder ikke kun lavere varmeregninger, men også en mere bæredygtig drift af ejendommen," siger Erik Lindahl, der sammen med sine VVS-kolleger har set mange radiatorer og varmeanlæg, der trænger til en update og en kærlig hånd.

"I sidste ende handler det om at sikre både komfort, økonomi og indeklima," afslutter han. ■

Læs mere på ***bangbeen.dk***

Fremløbstemperaturen sænkes med 10-15 grader frem mod 2033. For gamle varmeanlæg kan det medføre:

- Komfortproblemer pga. utilstrækkelig opvarmning, især i ældre bygninger og i kolde perioder.
- Udgifter ifm. at varmesystemet, radiatorer og varmevekslere skal udskiftes eller opgraderes.
- Risiko for fugtproblemer, skimmel og dermed dårligt indeklima.
- Strafafgifter og stort varmetab.

"En af de mest overbevisende grunde til at vælge LED-belysning er det økonomiske perspektiv."

LED-belysning kan skabe større tryghed. Både i forhold til at minimere risikoen for uheld i mørket samt indbrud.

LED-BELYSNING:

Økonomiske besparelser og øget sikkerhed i boligforeningen

I en verden, der konstant udvikler sig, har LED-belysning fundet sin plads som en bæredygtig og økonomisk lyskilde. Det er ikke længere et spørgsmål om hvis, men når al belysning bliver LED-baseret.

AF KENNETH EJSENHARDT

EL-INSTALLATØR
PH-EL & SIKRING

Måske er belysningen i ejendommen ikke noget, man som bestyrelse eller beboer går og tænker over hver eneste dag. Men belysning i både gården, fælles-vaskeriet, opgange og øvrige fælles faciliteter kan have stor betydning for ens færden i og omkring ejendommen. Og så er der tilmed penge at spare.

Økonomiske fordele

En af de mest overbevisende grunde til at vælge LED-belysning er det økonomiske perspektiv. Ved at erstatte ældre belysningskilder med LED i boligforeninger kan I typisk opnå besparelser på mellem 70-90% på elregningen. LED er nemlig utrolig energieffektivt, og denne type belysning bruger betydeligt mindre strøm sammenlignet med traditionelle belysningskilder som glødepærer og halogenpærer.

Derudover har LED en lang levetid, hvilket resulterer i lavere udgifter til vedligeholdelse og udskiftning. Det betyder

"LED-lys konverterer næsten al den elektriske energi til synligt lys med minimal varmeafgivelse."

> "Med LED-belysning kan I reducere mørke hjørner og områder omkring ejendommen, hvilket i høj grad mindsker risikoen for indbrud og tyveri."

mindre besvær med at udskifte pærer, hvilket er en fordel både økonomisk og praktisk.

Det miljøvenlige valg

I en tid, hvor langt de fleste har interesse i at spare på energien og dermed reducere CO_2-udledningen, er etablering af LED-belysning et rigtig godt sted at starte.

Traditionelle pærer, som f.eks. glødepærer, genererer en betydelig mængde varmeenergi som spildvarme, hvilket er en form for energispild. I modsætning hertil konverterer LED-lys næsten al den elektriske energi til synligt lys med minimal varmeafgivelse. Dette resulterer i mindre energiforbrug og dermed en mindre belastning på miljøet.

Derudover indeholder LED-pærer ingen farlige kemikalier som kviksølv, som findes i nogle traditionelle lyskilder, hvilket gør bortskaffelse af brugte LED-pærer langt mere miljøvenligt.

Forbedret sikkerhed

Sikkerhed bør altid være en prioritet for boligforeninger, så beboere kan færdes trygt i og omkring ejendommen. Her kan LED-belysning bidrage til at øge sikkerheden. Med LED-belysning kan I reducere mørke hjørner og områder omkring ejendommen, hvilket i høj grad mindsker risikoen for indbrud og tyveri. Har I sikkerhedskameraer, så fungerer disse også bedre under klart og naturligt LED-lys.

Lyset fra LED-pærer er kendt for at være skarpere og mere naturligt i farven sammenlignet med traditionelle lyskilder. Dette forbedrer synligheden, hvilket er afgørende for at minimere risikoen for uheld, både indenfor og udenfor ejendommene.

Skræddersyede løsninger

En af de mest spændende aspekter ved LED-belysning er dens alsidighed. LED-pærer kan justeres til forskellige farvetemperaturer, hvilket betyder, at I kan skabe det ønskede lysmiljø for jeres boligforening. Fra varm hvid belysning, der giver hyggelig atmosfære, til kold hvid belysning, der er ideel til arbejdsområder og fællesområder, har I fuld kontrol over belysningen. Behovet vil være forskelligt fra forening til forening, og derfor er det vigtigt at samarbejde med en leverandør, der kan skræddersy løsningen til netop jer, for at I kan opnå både økonomiske samt miljø- og sikkerhedsmæssige fordele ved LED-belysning. ■

Læs mere på ***ph-el.dk***

Foto: *iStock.*

Funktion og æstetik
går hånd i hånd, når
det kommer til at vælge
de rette løsninger
af badeværelser.

Reducér behovet for servicebesøg

MED EKSPERTVURDERING

Gode beslutninger kræver både viden og erfaring. Få hjælp fra erfarne rådgivere til at finde enkle løsninger, der holder i længden.

SKREVET AF UNIDRAIN

Når det kommer til bygge- eller renoveringsprojekter, spiller valget af den rette rådgivning og de rigtige løsninger en afgørende rolle for projektets succes. Omfattende projektrådgivning kan bidrage til en effektiv gennemførelse af bygge- og renoveringsprojekter af jeres ejendoms badeværelser.

Projektrådgivning for bedre resultater

At vælge de rette løsninger til renoveringsprojekter kan være komplekst. Derfor er det en god idé at vælge en rådgiver, der tilbyder projektrådgivning. Vores projektrådgivning fokuserer på en holistisk tilgang, der adresserer projektets specifikke behov og omfatter en grundig vurdering af projektets omfang og tekniske krav. Dette sikrer, at de valgte løsninger ikke kun opfylder de nuværende behov, men også giver langvarige resultater.

- Vi står altid til rådighed for sparring og rådgivning, fordi vi ønsker at sikre, at vores kunder får installeret vores produkter korrekt. Kundernes tilfredshed og den problemfri drift af deres installationer er altid vores højeste prioritet, fortæller Christian Sommer, Arkitekt og Projektrådgiver hos Unidrain.

Når en leverandør tilbyder både produkter og rådgivning, får man adgang til værdifuld ekspertise baseret på erfaring med lignende projekter og tekniske krav. Denne tilgang gør det muligt for rådgiveren at komme med anbefalinger, der er skræddersyet til projektets specifikationer og forventninger.

Hurtige løsninger på akutte problemer

Når akutte problemer opstår, såsom lugtgener fra kloakken eller tilstoppede afløb,

er det vigtigt at finde effektive og holdbare løsninger hurtigt. Rådgivning kan hjælpe med at identificere og implementere innovative løsninger, der minimerer behovet for hyppige servicebesøg.

"F.eks. kan der i etageejendomme opstå lugt fra kloakken fra badeværelset, eller afløbet stopper til. Der ville jeg rådgive kunden om at skifte vandlåsen ud med en selvrensende vandlås. Ved at skifte til en selvrensende vandlås kan boligejere minimere de problemer, der typisk kræver servicebesøg fra en VVS'er. Det betyder, at beboerne ikke blot får en teknisk forbedring, men også en praktisk løsning, der gør dagligdagen lettere", forklarer Christian Sommer.

Totalrenovering med skræddersyet rådgivning

Ved totalrenovering af badeværelser er det vigtigt med kompetent rådgivning, der kan tilbyde løsninger, der matcher både funktionalitet og æstetik. Uanset om det handler om at finde de bedst mulige

tekniske løsninger eller om at navigere i de udfordringer, der er i en eksisterende bygningsstruktur. Måske er der forhindringer i gulvkonstruktionen, som gør det udfordrende at montere et traditionelt afløb, eller måske vil et hjørneafløb optimere pladsen i et kompakt badeværelse.

"Jeg rådgiver altid vores kunder med løsninger, der både tager hensyn til bygningens udfordringer og rummets æstetik. Det er vores mål at skabe funktionelle og smukke badeværelser, der lever op til kundernes forventninger og behov", afslutter Christian Sommer. ■

Læs mere på ***unidrain.dk***

Rådgivning kan hjælpe med at identificere og implementere innovative løsninger, der minimerer behovet for hyppige servicebesøg.

Christian Sommer

Kompetent rådgivning kan have stor betydning ved totalrenovering af badeværelser.

"Ved totalrenovering af badeværelser er det vigtigt med kompetent rådgivning, der kan tilbyde løsninger, der matcher både funktionalitet og æstetik."

Foto: iStock.

KÆLDER, FUGT & SKIMMELSVAMP

I den ældre bygningsmasse er kælderydervægge og -gulve som regel uisoleret. Det giver et koldt indeklima, stort energitab og høj fugtbelastning, men der er flere løsninger, som kan bidrage til en mere tør og ikke mindst brugbar kælder.

Tøjtørring uden opvarmning

SPARER BÅDE TID OG PENGE

Tørring af tøj kan gøres hurtigere og langt mere klimavenligt med affutgning i forhold til opvarmning. Affugtning fungerer med høj tørrekapacitet også i uopvarmede lokaler, og opvarmning kan dermed helt undværes.

AF HANS-HENRIK THOMSEN

SENIOR AREA SALES MANAGER
MUNTERS A/S

Affugtning i stedet for opvarmning kan spare mange penge

Løsningen, der er baseret på en sorptions-affugter og en cirkulationsventilator, er et højeffektivt alternativ til dyre og traditionelle løsninger som opvarmning og tørretumbling.

Løsningen kan etableres både i nye og eksisterende tørrerum og kræver ikke andet end 230V strømforsyning og en mulighed for afkast af den varme, våde luft til det fri via en lille væggennemføring. Ved at installere sorptionsaffugtning i tørrerummet holdes luftfugtigheden nede på et niveau, hvor mug og skimmel ikke kan forekomme, og man forhindrer hermed fugtskader på bygningen. Ved opvarmning eller kondensaffugtning risikerer man, at der opsuges fugt i vægge og lofter, hvorfor man ofte ser mug og skimmelvækst i tørrerum.

Hvordan fungerer det?

Metoden skaber den tilstand, som vi kender fra en solrig og blæsende sommerdag, hvor vasketøjet på den udendørs tørresnor tørrer på rekordtid. I et affugtet tørrerum cirkuleres luften rundt i rummet, hvor tøjet er hængt til tørre og sikrer en hurtig og skånsom tøjtørring.

Hermed undgår man de ulemper, som traditionelle løsninger indebærer: Tørretumbling giver f.eks. et unødigt slid på

En sorptionsaffugter fjerner vandet i luften ved at suge rumluften gennem en fugtabsorberende rotor, hvorefter en modsatrettet og opvarmet luftstrøm blæses igennem en del af denne rotor og fjerner fugten, der blæses ud til det fri. Sorptionsaffugteren indeholder altså ingen kølemidler eller køleflade som en traditionel kondensaffugter og har derfor ingen temperaturmæssige driftbegrænsninger. Det betyder, at rummet, der skal affugtes, kan være koldt og uopvarmet - affugteren ville stadig fjerne vand, selvom den stod i frostvejr.

FORDELENE VED ET AFFUGTET TØRRERUM

- Store energibesparelser i forhold til opvarmning.
- Meget kort tørretid.
- Tørremetoden er velegnet til alle tekstiler og tøjtyper.
- Forhindrer mug og skimmel.
- Automatisk start/stop.
- Nem installation.
- Nem vedligeholdelse.

Se mere på www.munters.dk/toerrerum

"Løsningen kan etableres både i nye og eksisterende tørrerum."

tøjet og kan ikke anvendes til alle tekstiltyper på grund af de høje temperaturer.

Til kampuniformer, hverdagstøj og flyverdragter

Tørremetoden blev oprindeligt udviklet af Munters til det danske militær, der også i dag i stor udstrækning bruger metoden til tørring af bl.a. udstyr og tøj.

Boligforeninger med fælles tørrerum, kollegier, private virksomheder og daginstitutioner gør i større og større omfang brug af metoden, da tøjet tørrer meget hurtigere end før, dvs. "gennemløbstiden" bliver kortere, så flere kan få tørret tøj end tidligere. Det bliver mere behageligt at opholde sig i tørrerummene, der ikke længere virker tropiske med både høj temperatur og høj luftfugtighed. Derudover er energiomkostningerne voldsomt reducerede i forhold til opvarmning.

Færdig løsning

Udover affugteren leveres også et konsol til vægmontering af affugteren, samt en lille styreboks med en indbygget elektronisk hygrostat samt føler, timer, startkontakt og driftlampe, der sikrer en enkel og brugervenlig betjening af anlægget. Desuden leveres én eller flere cirkulationsventilatorer af passende størrelse med konsol. Munters kan også levere systemer til ophængning af tøjet.

Med affugterne kan også leveres de nødvendige kanaldele til montagen, ligesom der kan sørges for opstart og indregulering af hele systemet. ■

Læs mere på ***munters.dk***

FOREBYG OVERSVØMMELSE MED EN BRØNDALARM

Få styr på brøndene i jeres boligforening, så I vil blive alarmeret via sms og e-mail med det samme i tilfælde af vandstigninger, pumpestop eller strømsvigt.

AF ULRICH GRØN

DIREKTØR, LEGTECH

Med flere og flere skybrud herhjemme kan mange brøndpumper ikke følge med de store mængder vand. Andre gange skyldes en stigende vandstand i brønden, at der er opstået en fejl i pumpen eller et strømsvigt, som man ofte først vil opdage, når uheldet er sket, og brønden er oversvømmet. Når vandstanden stiger over et vist niveau i brønden, sikrer brøndalarmen, at der sendes besked ud til viceværten eller en anden person, der er tilknyttet ejendommen, i tide.

Alle brøndalarmer kommunikerer op til en web cloud platform. Herfra kan foreningen hele tiden følge med i status, placering og tilstand.

En sikring ved skybrud - ikke en skybrudssikring

Klimaforandringerne bringer mere ekstremt vejr med sig til Danmark, hvilket betyder, at vi kan forvente flere oversvømmelser som følge af skybrud, stigende grundvand og ekstreme vandstande i vandløb og søer. En brøndalarm er ikke et alternativ til en skybrudssikring, da de fleste brønde fyldes op ved skybrud uanset. Men med flere og større skybrud er der en øget risiko for, at der f.eks. sker et uheld med pumpen, eller at en kloak bliver tilstoppet, og her kan en brøndalarm overvåge, hvad der sker under brønddækslet.

Få hurtigt besked ved vand i kælderen

Skulle uheldet være ude, og der kommer vand ind i kælderen som følge af et skybrud, er det vigtigt, at man reagerer hurtigt. Med en vandsensor placeret inde på kældergulvet kan man hurtigt registrere meget små mængder vand

- helt ned til 1-2 mm. Så snart sensoren registrerer dette, alarmeres der via sms og e-mail, så man i boligforeningen kan nå at handle, inden der sker store skader. Dette gælder især i rum, der ikke bliver brugt så meget eller andre steder som f.eks. elevatorskakte, hvor man sjældent ville opdage uheldet i tide.

Et andet sted, hvor man med fordel kan have en sikring på gulvet, er i vaskerummet. Ved at sætte en vandsensor op vil den registrere, hvis der er et afløb, der bliver tilstoppet og flyder over, eller der er et utæt vandrør.

Styr på jeres brøndalarmer 24/7

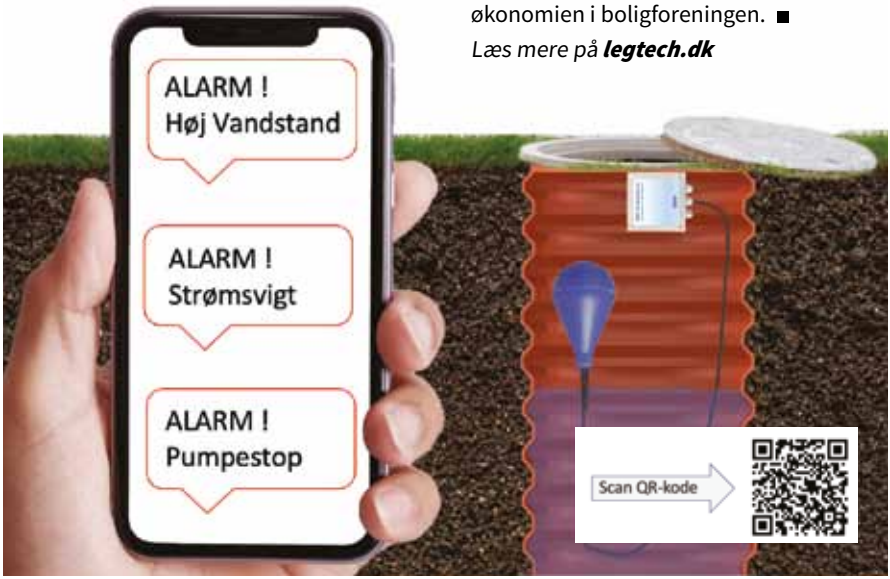
Når først montøren har sat brønddækslet på, er det svært at gå og holde øje med brøndalarmen i hverdagen. Derfor er alarmen koblet til en web cloud server, som alarmen sender data til, og på den måde kan man sikre sig, at den virker og er online.

Brøndalarmerne kommunikerer via mobilnettet, og det kan derfor ske, at den mister mobildækningen på grund af vand eller dårlig dækning i området. I tilfælde af, at alarmen af den ene eller anden årsag ikke er online længere, vil viceværten eller den ansvarshavende få besked. Hvis man i boligforeningen har flere brøndalarmer monteret, kan man via et login selv se data for alarmerne. På den måde får man som boligforening et godt overblik over præcist, hvor alarmerne er placeret på danmarkskortet, og hvornår de sidst har sendt data.

Man får også på denne måde mulighed for selv at overvåge alarmerne og sikre sig, at de stadig virker og er intakte.

Med brøndalarmer får både beboere og bestyrelse en større tryghed, hvis uheldet skulle være ude, da man kan nå at gribe ind, inden skaden får store konsekvenser for ejendommen og økonomien i boligforeningen. ■

*Læs mere på **legtech.dk***



LÅSE, ADGANGS-KONTROL & DØRE

Det er slut med systemnøgler og omstilling af låse, når en enkelt nøgle mistes. Avancerede adgangssystemer er en hjælp for beboerne og er tilgængelige for alle typer boligforeninger.

Foto: iStock.

GØR DET NEMT FOR ADMINISTRATOR MED ET **brugervenligt digitalt låsesystem!**

Det skal være enkelt at administrere et adgangs-kontrolsystem uden, at man behøver være IT-ekspert. Og hvor administrator kan styre systemet via computer, tablet eller mobil - sikkert og enkelt.

"Det digitale låsesystem giver ikke kun ekstra sikkerhed i boligforeningen, men også en fleksibel hverdag for beboeren og mindre administration for administratoren."

Et digitalt låsesystem i boligforeningen maksimerer sikkerheden, minimerer administration og nedbringer omkostningerne.

AF STEEN LARSEN

SALGSCHEF DIGITAL ADGANGSKONTROL, ASSA ABLOY OPENING SOLUTIONS DENMARK

I boligforeninger bor mange mennesker under samme tag, hvilket skaber en del trafik ind og ud af ejendommene. Det kan være en udfordring for både bestyrelsen og administrator at holde styr på nøgler til opgange, lejligheder og kælderdøre. Det betyder, at der ofte er mange nøgler i omløb, som kan ende i de forkerte hænder. Derudover kan tabte nøgler til lejligheder og fællesområder medføre store udgifter, når låse skal udskiftes af en låsesmed.

Men hvorfor ikke gøre adgangen til boligforeningen digital, hvor der både spares på de løbende omkostninger, mindsker administrators besvær og gør hverdagen nemmere for beboerne?

Med et digitalt låsesystem kan beboere åbne alle nødvendige døre med blot én nøgle/brik.

DER ER MANGE FORDELE MED ET DIGITALT LÅSESYSTEM

Nemt og simpelt for beboerne, da én nøgle kan åbne alt

Med et digitalt låsesystem behøver beboerne ikke bære rundt på et tungt nøglebundt, da beboerne kan bruge samme digitale nøgle/brik til både opgangsdøre, lejlighedsdøre, opbevaringsrum, postkasser og døre til fællesarealer. Nøglen/brikken bliver programmeret med de adgangsrettigheder, beboerne skal bruge.

Få overblik over udleverede nøgler

Med et digitalt låsesystem har jeres administrator altid overblikket over antallet af nøgler/brikker, der er i omløb i boligforeningen.

Den digitale nøgle har høj sikkerhed mod kopiering

I et digitalt låsesystem er der høj sikkerhed via krypteret kommunikation mellem nøgler og låse. Når nøglen indsættes i låsen, genereres energien til den krypterede kommunikation. Hvis nøglen har rettigheder til døren, kan låsen åbnes.

Spar omkostninger, da låse eller nøgler ikke skal udskiftes, hvis en beboer mister en nøgle

Et digitalt låsesystem reducerer omkostningerne til tabte nøgler og besværet herved. Skulle en beboer miste sin nøgle, kan jeres administrator nemt deaktivere den i systemet. Administrator behøver hverken at udskifte låsen på døren eller købe nye nøgler hos en låsesmed.

Slut med ubudne gæster med adgangskontrol

Det digitale låsesystem kan også fungere som adgangskontrol. Ved hjælp af et cloudbaseret system kan tabte nøgler/brikker nemt deaktiveres, og adgangstilladelser kan gives eller tilbagekaldes hvor som helst og når som helst. I får et fleksibelt og fuldt brugertilpasset system til jeres beboere i boligforeningen. Og I er sikre på, at uvelkomne personer ikke får adgang til ejendommen.

Giv tidsbestemt adgang

Jeres administrator kan give begrænset adgang med nøgle/brik i et bestemt tidsrum til f.eks. håndværkere, så der er styr på, hvem der færdes i ejendommen og hvornår.

DIGITALT LÅSESYSTEM

Med låsesystemet PULSE er boligforeningen uafhængig af en låsesmed til omkodning af nøgler og lås. Det kan administrator selv gøre via softwaren på få sekunder.

- UDEN batteri og kabler
- Vinder af Byggeriets Energi pris 2022
- Har EPD / miljøvaredeklaration
- PULSE cylinderne passer på bestående døre og låsekasser
- Godkendt til branddøre

BRUGERVENLIGT FOR ADMINISTRATOR

Enkel administration med et cloudbaseret adgangskontrolsystem
Mange af jeres administrators fysiske og tidskrævende arbejdsprocesser bliver nemmere at administrere via et cloudbaseret system. Det skal nemlig være enkelt at administrere et adgangskontrolsystem uden, at man behøver være IT-ekspert. Administrator kan styre hele det digitale låsesystem online - på computer, tablet eller via mobilen - sikkert og enkelt.

Mindre nøgleadministration
Da hver beboer har sin egen programmerbare nøgle, er det nemt for jeres administrator at give adgang eller tilbagekalde beboernes adgang til de forskellige døre. Når en beboer ikke længere skal have adgang til ejendommen, skal nøglen blot omprogrammeres til en ny beboer - helt uden ekstra omkostninger.

Ekstra styr på sikkerheden med digital nøglehåndtering
Jeres administrator kan nemt og enkelt styre beboernes adgangsrettigheder og deaktivere mistede nøgler online. Administrator kan til hver en tid se, hvem der har åbnet en lås. Det er med til at skabe en øget tryghed for beboerne, da det altid er muligt at undersøge, hvem der har været hvor.

Uafhængig af låsesmed ift. omkodning af nøgler og lås
Jeres boligforening bliver uafhængig af en låsesmed til omkodning af nye nøgler og lås. Det kan jeres administrator selv gøre på få sekunder.

Når I gør jeres boligforening digital, maksimerer I sikkerheden, minimerer administrationen og nedbringer omkostningerne. Skulle nye behov opstå i fremtiden, så kan det eksisterende system nemt udvides. ■

*Læs mere på **assaabloy.dk***

"Du slipper for besværet og omkostningerne, hvis en beboer mister en nøgle. På 10. sek. kan du hurtigt programmere en ny nøgle/brik."

Et digitalt låsesystem gør det muligt for administrator at holde overblik over antallet af nøgler/brikker, der er i omløb i foreningen.

Tryghedsindsats *fik beboerne tilbage på* fællesområderne

Fra tomme og utrygge legepladser til et blomstrende fællesskab – med målrettede tryghedstiltag har den almene boligforening Milestedet fået beboerne tilbage på fællesområderne.

AF GITTE HOLM

CONTENT & STORYTELLING
STORYHACK

For få år siden stod legepladserne tomme, alt imens der blev handlet hash i krogene i boligforeningen Milestedet i Rødovre. I dag er scenen en helt anden. Børnene har generobret gyngestativerne, familier griller og mennesker mødes til en gåtur på stierne eller til en snak på en bænk.

"I takt med, at vi har udvidet videoovervågningen, er den uro og handel med stoffer, som vi tidligere oplevede, rykket andre steder hen. Nu har vi stort set aldrig indbrud eller hærværk, og det sidste år har vi ikke haft en eneste anmeldelse om utryghed," fortæller ejendomsleder hos AKB Rødovre, Søren Lillevang.

Overvågning højner trygheden

Milestedet har haft delvis videoovervågning gennem en årrække. I 2023 oprustede foreningen med kameraer ved indgangspartier og i alle opgange, således at alle fællesområder, containergårde, trappegårde og opgange nu er sikrede med overvågning.

Foreningen har desuden udskiftet hoveddørene og fået installeret adgangskontrol og dørtelefoni med video, så beboerne kan se, hvem de lukker ind.

"I starten var beboerne ikke helt tilfredse med, at vi kunne se, hvem der kom og gik, men det har ændret sig. Nu har de vænnet sig til det og mærker, at overvågningen gør en forskel - at der ikke længere kommer ubudne gæster i samme omfang, og at vi reagerer, hvis der opstår en hændelse."

> "Det sidste år har vi ikke haft en eneste anmeldelse om utryghed."

Tryghed i fællesskab

I forbindelse med at DKTV har installeret videoovervågningen i boligforeningen, har politiet fået udleveret en iPad, så de kan følge videoovervågningen. Det er en fordel for ejendomsadministrationen såvel som politiet.

"Hvis teknikken driller, kontakter politiet DKTV, som løser problemet hurtigt. Er der optræk til noget, er politiet hurtige til at køre en tur gennem området, og i tilfælde af en hændelse udleverer jeg optagelserne til politiet," fortæller Søren Lillevang og tilføjer: "Det gode samarbejde betyder, at vi kan handle hurtigt og effektivt."

En indsats for fællesskabet

Foruden videoovervågning har Milestedet lavet en række tryghedsskabende tiltag, der har skabt mere tryghed på fællesområderne. For at minimere risikoen for lyssky aktiviteter har man

Med videoovervågning og tryghedsskabende tiltag har boligforeningen Milestedet fået beboerne tilbage på fællesområderne.

Søren Lillevang, ejendomsleder hos AKB Rødovre.

"I takt med at vi har udvidet videoovervågningen, er den uro og handel med stoffer, som vi tidligere oplevede, rykket andre steder hen."

valgt at klippe beplantning ned og låse af til foreningens taghaver, som tidligere har fungeret som udkigspost for lokalområdets pushere. Samtidig har et stærkt SSP-samarbejde og fællesskabende aktiviteter skabt et stærkere sammenhold blandt beboerne.

"Det, der virkelig batter, er, at vi har fået beboerne tilbage på fællesområderne. Vi ser også, at folk udefra kommer her for at benytte sig af vores legepladser og fællesarealer, og det hilser vi velkommen. Jo mere fællesskabet blomstrer, desto mindre attraktivt bliver området for de uvelkomne," afslutter Søren Lillevang. ■

Læs mere på ***dktv.dk***

SÅDAN HAR DKTV VÆRET MED TIL AT SIKRE MILESTEDET

- Videoovervågning
- Dørtelefoni med video
- Adgangskontrol
- Tyverialarm

'Tryg hvor du bor' – tryghedsrapport
DKTV har målt på trygheden i de danske boligforeninger. Du kan hente hele tryghedsrapporten ved at scanne QR-koden her

"Elektroniske låsesystemer kan spare jeres forening for mange penge - især de batterifri typer."

SLUT MED AT SKIFTE LÅSE, HVIS NØGLEN ER VÆK:

Elektroniske låsesystemer gør hverdagen lettere

De fleste forbinder låsesystemer med klassiske, fysiske nøgler, men fremtiden er digital – det gælder også for låse- og adgangssystemer.

Et elektronisk nøgle-system giver større sikkerhed, mulighed for fjernstyring og stor fleksibilitet, så løsningen passer til den enkelte boligforenings behov.

AF GERT MEJLSHEDE

INDEHAVER
MEJLSHEDE LÅSE A/S

Som låsesmede besøger vi hver dag kunder, som i en travl hverdag har forsømt at vedligeholde og udskifte deres låsesystemer i tide. Det kan resultere i, at låsene nu akut er i stykker, eller at der i værste fald har været indbrud, fordi de slidte låse og døre havde gjort ejendommen til et let offer for indbrudstyve.

Med et elektronisk låsesystem minimerer I risikoen for misbrug af bortkomne nøgler. Det moderne system kombinerer avanceret teknologi med brugervenlighed og er designet til at imødekomme andels- eller ejerboligforeningers behov for sikkerhed. Det giver både besparelser på vedligeholdelseskontoen og øger trygheden for beboerne.

Mekanisk eller elektronisk låsesystem?
Et mekanisk låsesystem er det, som de fleste kender, med "almindelige" fysiske nøgler. Et elektronisk låsesystem er derimod en dynamisk sikringsløsning, som består af elektroniske nøgler, nøglebrikker eller pin-kode, der kan administreres digitalt. Elektroniske låsesystemer har en række fordele i andels- eller ejerboligforeninger:

Især elektroniske låsesystemer, der er batterifri, kan spare jeres forening for mange penge.

SIKKERHED: Med et elektronisk låsesystem kan I nemt spærre bortkomne nøgler gennem en sikker, online platform. På den måde slipper I for at bekymre jer for ubudne gæster, hvis beboerne mister deres nøgle.

FJERNSTYRING: Det er slut med bøvlet koordination. Du kan som administrator af systemet nemt spærre eller omkode nøgler - helt uden at mødes fysisk med ejeren af nøglen.

FLEKSIBILITET: Uanset, hvilket sikkerhedsbehov I har, kan det med stor sandsynlighed imødekommes med en elektronisk løsning. Brik, nøgle, pin-kode eller adgang gennem mobilen? Løsningerne er mange. Og hvis I ikke ønsker at stå for driften selv, kan jeres låsesmed også hjælpe med det.

Et hav af muligheder
Det er ikke for sjov, vi kalder elektroniske nøgler for "de smarteste nøgler i bundet". En af de største fordele ved et elektronisk låsesystem er brugervenligheden og fleksibiliteten. For beboerne betyder det nem adgang uden behov for traditionelle nøgler, der let kan blive væk. Foreningen kan selv vælge, om døren skal låses op med en elektronisk nøgle, pin-kode, adgang via mobilen eller en nøglebrik. En anden fordel er

"Det er ikke for sjov, at vi kalder de elektroniske nøgler for "de smarteste nøgler i bundtet."

den nemme administration. Hos Mejlshede Låse oplever vi, at kunderne bliver enormt begejstrede, når de opdager, at de selv kan omkode nøgler og styre, hvem der har adgang uden at skulle have fat i en låsesmed.

Teknologi og rådgivning sparer jer for penge

"Sparer vi virkelig noget ved at skifte?" Det korte svar er ja. Elektroniske låsesystemer kan spare jeres forening for mange penge - især de batterifri typer. Dermed slipper I for dyre, regelmæssige batteriskift, omfattende kabelføring og uforudsete udgifter til reparation af slidte låse og cylindere.

Et moderne låsesystem kan også virke afskrækkende for tyve og andre ubudne gæster, hvilket kan spare jer for både utryghed og uforudsete omkostninger ved indbrud i ejendommen.

Hvilken model er den rette for jer?

Det er altid en god ide, at repræsentanter fra andels- eller ejerboligforeningen tager en snak med udbyder af et elektronisk låsesystem, inden noget installeres. På den måde får I afklaret præcis, hvilken løsning der er den rigtige for jer.

Vores forslag er ofte den "lette" overgang for beboerne og typisk det rigtige for andels- og ejerboligforeninger. Her får du en fysisk nøgle, som er elektronisk indeni. Systemet kan genkende den enkelte nøgle og logge hvem, der har haft adgang. I øvrigt er det nemt for eventuelle administratorer at tildele eller fjerne adgang fra nøgler. Derfor er der ingen grund til panik, hvis en beboer skulle miste en nøgle, ligesom det er nemt at give adgang til andre døre uden at skulle skifte låsen. ■

Læs mere på ***mejlshede.dk/iloq***

ER DET TID TIL AT RENOVERE?

Nyt dørtelefonsystem som en del af renoveringen

Når bygninger ældes, bliver det nødvendigt at overveje renovering. Opgradering af dørtelefonsystemer er en oplagt løsning, der både forbedrer sikkerheden og komforten for beboerne og sikrer ejendommens fremtidige funktionalitet.

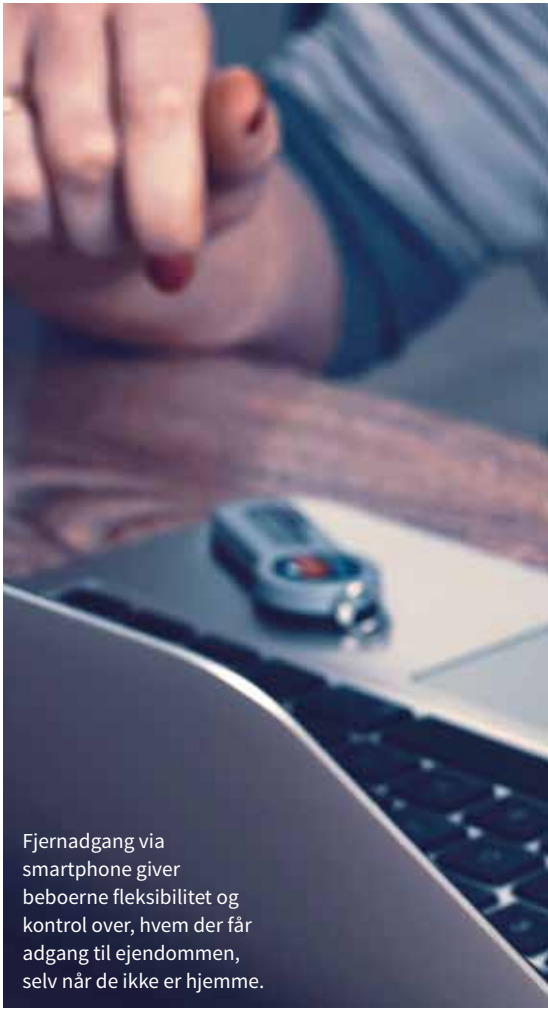
AF ULIE ALBERTSEN

ADM. DIREKTØR
VIDEX DANMARK

Moderne dørtelefonsystemer og deres fordele

Med tiden bliver mange ejendommes funktioner forældede og ineffektive. Særligt dørtelefonsystemer kan blive en udfordring for både sikkerhed og brugervenlighed, når gamle, analoge løsninger begynder at have udtjent deres levetid. At opgradere til et moderne dørtelefonsystem kan ikke kun forbedre beboernes tryghed, men også give dem større kontrol over adgangen til deres hjem.

Moderne teknologi har revolutioneret dørtelefonsystemerne. De nyeste løsninger inkluderer video, fjernadgang via smart-



Fjernadgang via smartphone giver beboerne fleksibilitet og kontrol over, hvem der får adgang til ejendommen, selv når de ikke er hjemme.

phones og muligheden for integration med ejendommens netværk. Disse systemer giver beboerne fleksible og fremtidssikrede løsninger, der gør det nemmere at håndtere dagligdagens udfordringer, såsom pakkeleveringer og gæsters adgang til bygningen. Et opgraderet dørtelefonsystem kan derfor spille en væsentlig rolle i at forbedre både sikkerhed og komfort i ejendommen.

Renovering som en integreret løsning

Når boligforeninger alligevel står over for større renoveringsprojekter som facaderenovering eller opgradering af fællesarealer, er det oplagt at inddrage dørtelefonsystemet i disse planer. Mange moderne systemer kan integreres i den eksisterende infrastruktur og kræver minimal vedligeholdelse, hvilket

Et moderne dørtelefonsystem øger både sikkerheden og komforten for beboerne og forbedrer ejendommens funktionalitet.

FORDELE VED ET NYT DØRTELEFONSYSTEM

ØGET SIKKERHED: Videoløsninger giver beboerne mulighed for at se, hvem de lukker ind.

FJERNADGANG: Kontroller dørtelefonen via smartphone, selv når du ikke er hjemme.

FLEKSIBILITET: Moderne systemer kan tilpasses ejendommens behov og integreres nemt i eksisterende infrastruktur.

ÆSTETIK: Skræddersyede løsninger der passer til bygningens stil og forbedrer ejendommens udseende.

gør opgraderingen både praktisk og økonomisk overkommelig. For eksempel er et IP-baseret system skalerbart og kan tilpasses efter ejendommens specifikke behov, uanset om det drejer sig om en mindre ejendom eller et større kompleks med mange lejligheder.

Skræddersyede og stilfulde løsninger
Ud over funktionaliteten er æstetik også en vigtig faktor. Facadens udseende spiller en stor rolle i, hvordan ejendommen fremstår - både over for beboerne og besøgende. Se derfor efter skræddersyede løsninger, der passer til ejendommens arkitektoniske stil. Der er mulighed for at vælge mellem forskellige designs, materialer og farver, så det nye system ikke kun fungerer optimalt, men også ser stilfuldt ud og harmonerer med bygningens æstetiske udtryk.

Øget sikkerhed og tryghed
Sikkerhed er ofte en topprioritet for boligforeninger, og her kan de nyeste dørtelefonsystemer gøre en stor forskel. Med en videoløsning kan beboerne se, hvem de lukker ind i bygningen, hvilket giver dem en øget følelse af tryghed. Fjernstyring giver desuden beboerne mulighed for at kontrollere adgangen, selv når de ikke er hjemme. Dette skaber ekstra tryghed - især for familier og ældre beboere, der kan have særlige ønsker for øget sikkerhed.

De teknologiske fremskridt har også gjort det muligt for boligforeninger at tilbyde en mere brugervenlig oplevelse for beboerne. For eksempel kan man nu nemt kommunikere med besøgende eller leverandører direkte via mobiltelefonen, uanset hvor man befinder sig. Dette gør dagligdagen lettere for mange og øger samtidig tilfredsheden blandt beboerne.

Valget af et nyt dørtelefonsystem er derfor en vigtig investering i ejendommens fremtid. Det handler ikke kun om at opgradere sikkerheden og funktionaliteten, men også om at forbedre beboernes daglige oplevelse og brugen af ejendommen. Et moderne adgangskontrolsystem kan gøre ejendommen mere attraktiv for nye beboere og samtidig øge tilfredsheden blandt de nuværende beboere. Samtidig sikrer det en mere effektiv og tidssvarende drift, der fremmer både trivsel og tryghed for alle beboere. ■

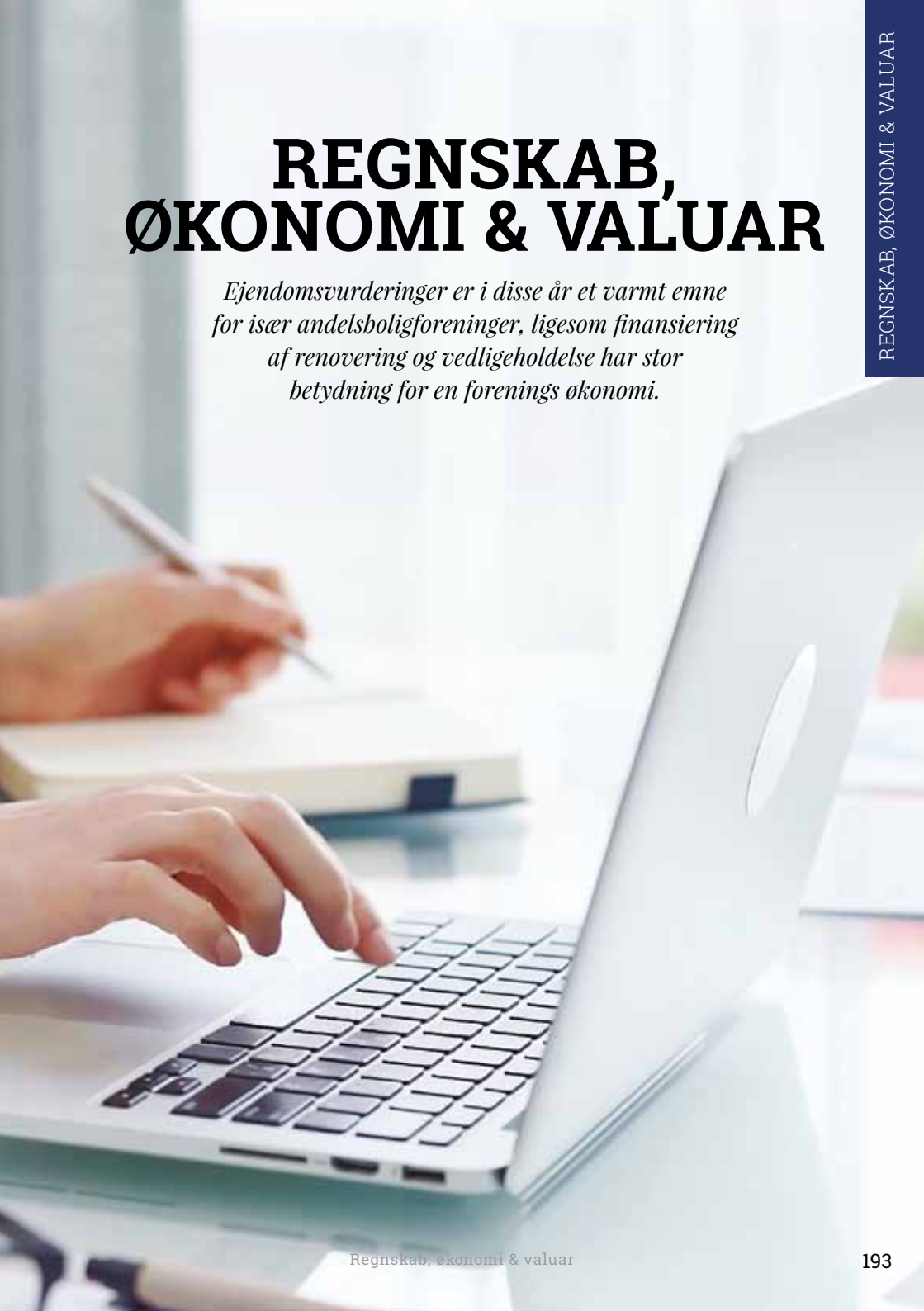
*Læs mere på **videx.dk***

“Et moderne adgangskontrolsystem kan gøre ejendommen mere attraktiv for nye beboere og samtidig øge tilfredsheden blandt de nuværende beboere.”

Foto: iStock.

REGNSKAB, ØKONOMI & VALUAR

Ejendomsvurderinger er i disse år et varmt emne for især andelsboligforeninger, ligesom finansiering af renovering og vedligeholdelse har stor betydning for en forenings økonomi.



Risikofyldte nye regler for **valuarvurderinger**

Reglerne for vurdering af andelsboligen har ændret sig: Nu kan andelsboligforeninger med en valuarvurdering forlænge gyldigheden til 42 måneder. Her er, hvad I som bestyrelse skal vide og være opmærksomme på.

AF PETER RYAA

DIPLOM VALUAR, HD
OG PARTNER, VALUAREN
INTERNATIONAL APS

Når værdien af ejendommen i en andelsboligforening skal fastsættes, findes der fire vurderingsmetoder jævnfør andelsboligloven: anskaffelsessum, valuarvurdering, den offentlige vurdering inklusiv nettopristalsregulering eller fastfrosset valuarvurdering fra før 1. juli 2024.

Til årsregnskabet forlanger revisorer hvert år en ny valuarvurdering for at angive den korrekte værdi i årsregnskabet. I dag anvender de fleste foreninger en valuarvurdering til at fastsætte værdien af ejendommen. En valuarvurdering fastsætter markedsværdien af en ejendom som en udlejningsejendom.

Uanset, om der er 1 eller 1.000, der vil købe ens andelsbolig, har det ingen betydning for prisfastsættelsen.

Fastsættelse af markedsværdien

Når en valuar fastansætter en markedsværdi, tager vedkommende udgangspunkt i, hvad en professionel investor vil betale for ejendommen, hvis ejendommen er udlejet efter lejelovens regler (lejeindtægter fratrukket de relevante udgifter). Ejendommens overskud omregnes til en handelsværdi med baggrund i et afkast og i kvadratmeterpriser. Et lavere afkast giver en højere værdi og modsat. Det ser ud til, at afkastet i et vist omfang følger renteudviklingen i samfundet.

Vurderingen kan påvirkes negativt eller positivt af bl.a. følgende faktorer:

- Ændring af renteniveau
- Ændringer i driftsomkostninger: jo højere driftsomkostninger - jo lavere værdi
- Nye større vedligeholdelses-omkostninger
- Ændring i efterspørgslen (fra professionelle investorer)
- Ændring i afkastkrav i markedet
- Ændring i lejeniveau

Valuarvurderinger sikrer en korrekt fastsættelse af ejendommens værdi, hvilket er afgørende for både bestyrelsens økonomiske overblik og beboernes tillid.

> “Selvom det endnu er uklart, hvornår de endelige vurderinger offentliggøres, anbefales det allerede nu at klage over uforholdsmæssigt høje vurderinger.”

Nye regler og deres betydning
De nye regler for vurdering af andelsboliger betyder, at ejendommens værdi i årsregnskabet skal optages til dagsværdi eller anskaffelsespris, men ved beregningen af andelskronen kan en valuarvurdering anvendes med en gyldighed på op til 42 måneder. Det er derfor vigtigt at opdatere vurderingen årligt, så årsregnskabet afspejler den korrekte markedsværdi.

En aktuel valuarvurdering viser altid den korrekte markedsværdi i årsregnskabet, og denne kan bruges ved handler. En ajourført vurdering sikrer, at både købere og sælgere handler på baggrund af præcise oplysninger, hvilket mindsker risikoen for fejlagtige handler med for dyre køb eller for billige salg.

> “En opdateret vurdering giver medlemmer tillid til, at foreningen er økonomisk sund.”

Manglende valuarvurdering:
Så galt kan det gå for bestyrelsen
En nylig dom fra Højesteret i forbindelse med salg af en andel understreger, hvor risikofyldt det kan være for bestyrelsen at undlade den løbende valuarvurdering. I sagen, hvor en andel blev solgt baseret på en forældet værdi, blev andelsboligforeningen gjort økonomisk ansvarlig for forskellen mellem den faktiske markedsværdi og salgsprisen.

De enorme konsekvenser står i kontrast til mange foreningers prioritering af økonomiske midler i foreningen. Vi har undersøgt 25 tilfældigt udvalgte foreninger, hvor udgiften til en valuarvurdering kun udgør ca. 3 % procent af de samlede omkostninger i gennemsnit i foreningerne. Udgiften til en valuarvurdering er derfor minimal. En opdateret vurdering giver medlemmer tillid til, at foreningen er økonomisk sund, og giver samtidig medlemmerne mulighed for at basere deres beslutninger på præcise og aktuelle data.

Nye regler for grundværdier
De nye regler for vurdering af andelsboligforeningers grunde indebærer, at højere grundværdier modsvares af lavere grundskyldspromiller, så ejendomsskatten holdes på et stabilt niveau.

Eksempelvis nedsættes grundskyldspromillen i København fra 34 til 5,1 promille.

Beskatningsgrundlaget vil fremover udgøre 80% af grundens værdi, hvilket skal reducere antallet af klager over for høje vurderinger. Skats beregning af grundværdien er dog kompleks og baseres på en antagelse om, at grunden er ubebygget og kan anvendes til ejerboliger. Dette har ført til nogle foreløbige vurderinger, der ifølge eksperter er ude af proportion med grundens reelle værdi. For at undgå pludselige stigninger er der indført begrænsninger på, hvor meget beskatningen kan stige årligt, med en stigningstakt fra 2,8 % til 4,75 % i 2025.

Selvom det endnu er uklart, hvornår de endelige vurderinger offentliggøres, anbefales det allerede nu at klage over uforholdsmæssigt høje vurderinger. ■

Læs mere på ***valuaren.dk***

"En aktuel valuarvurdering viser altid den korrekte markedsværdi i årsregnskabet, og denne kan bruges ved handler."

ÅRSREGNSKABET

- EN ABC FOR BESTYRELSESMEDLEMMER

Det er langt fra alle medlemmer af en foreningsbestyrelse, der har erfaring med at læse et årsregnskab, og som nyvalgt bestyrelsesmedlem kan regnskabet ofte være svært tilgængeligt. Her følger en kort indføring i, hvordan du let kan overskue dit foreningsregnskab.

Det er passiverne, der fortæller noget om, hvordan foreningens økonomi egentlig er sammensat.

AF KASPER FLØE SVENNINGSEN,
ADM. DIREKTØR, BLOMFELT ADMINISTRATION

& PETER JARLØ, ØKONOMICHEF,
BLOMFELT ADMINISTRATION

I ejerforeninger er regnskabet typisk 3-8 sider langt, mens det i andelsboligforeninger ofte er på mere end 20 sider. Dette skyldes ikke mindst nøgletallene, som nu er en lovpligtig del af et andelsboligforeningsregnskab.

Revisorpåtegningen

Efter at have bladret forbi de første sider med foreningens oplysninger kommer du til revisors påtegning. Det er her, revisor skriver, hvis han eller hun finder noget, som foreningens bestyrelse og medlemmer skal være opmærksomme på. I de fleste tilfælde har revisor heldigvis ikke noget at berette, i hvilket tilfælde konklusionen vil lyde: "Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december [...]." Denne formulering betyder kort og godt, at revisor ikke har fundet uregelmæssigheder eller andre forhold, han eller hun skal underrette om. Derudover gennemgås, hvad revisor har undersøgt samt lidt om foreningens forhold, som kan være interessant nok at læse, men som der ikke er behov for at være særligt opmærksom på.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er formentlig den mest centrale del af regnskabet. Det er her, det fremgår, hvordan foreningens økonomiske udvikling har været igennem det seneste år.

Resultatopgørelsen siger ingenting om, hvor mange likvider eller hvor stor en formue foreningen har, men alene hvordan forholdet mellem indtægter og udgifter i det forgangne år har været. Som udgangspunkt vil man altid søge at ramme et positivt resultat for året, så man bliver rigere og ikke fattigere. Giver foreningens drift et underskud, kan dette ofte indikere, at der er behov for at hæve de månedlige indbetalinger til foreningen.

Det er dog vigtigt at understrege, at et underskud kan være udtryk for, at man har afholdt ekstraordinære udgifter i året, som man måske har sparet op til i tidligere år. Opsparing til vedligehold sker oftest på det, der kaldes grundfond, og som fremgår af passiverne.

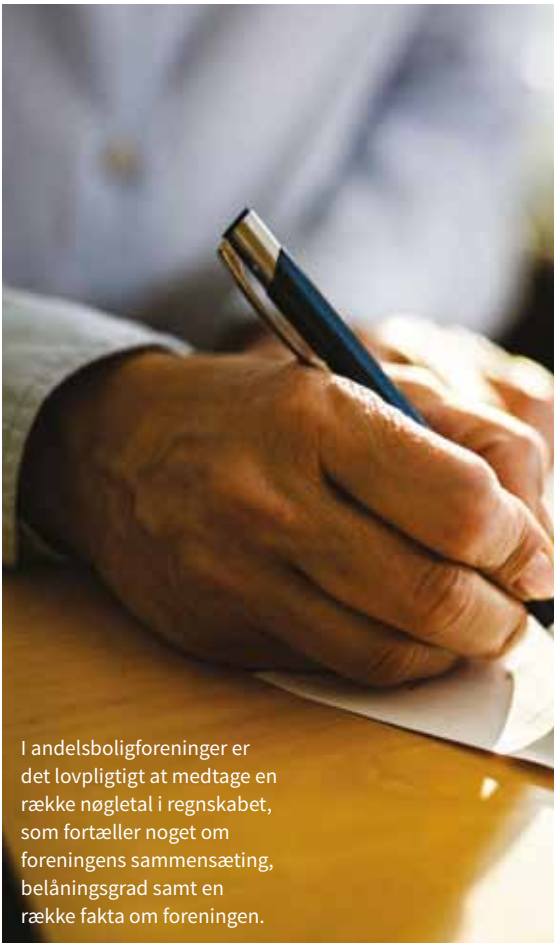
Hvis resultatet er positivt, betyder det, at der har været flere indtægter end udgifter. Det, der særligt bør ses på i den sammenhæng, er de ekstraordinære poster, som på indtægtssiden kan være provenu af salg af foreningslejligheder eller provenu ved omlægning af lån, indtægt ved en vunden retssag eller en vedtaget ekstraordinær indbetaling fra medlemmerne. Disse ekstraordinære poster kan naturligt forvrænge billedet af foreningens drift i et normalt år. På udgiftssiden kan det være omkostninger til låneomlægning, ekstraordinært vedligehold eller forsikringsskader, som forsikringen har afvist, og som derfor skal betales af foreningen.

Aktiver

Aktiverne er kort og godt alt det, som foreningen har af værdi. Det kan være foreningslejligheder, en udmatrikuleret cykelkælder, tilgodehavender hos medlemmerne, forudbetalinger og indeståender i banker. Den likviditet, foreningen har, er et øjebliksbillede på den sidste dag i det afsluttede regnskabsår. Det vil sige, at den likviditet, foreningen har på tidspunktet for generalforsamlingen, godt kan være væsentligt anderledes.

Passiver

Hvor aktiverne fortæller noget om foreningens likviditet, så fortæller passiverne noget om, hvordan foreningens økonomi egentlig er sammensat. Først og fremmest har foreningen en egenkapital, der ligesom i selskaber består af den pris, man har givet for ejendommen, det indskud, medlemmerne har gjort i foreningen, og det overskud (eller underskud), der er opsparet i foreningen. Særligt opsparet overskud/underskud fortæller noget om, hvordan foreningens resultat har været tilbage i tiden - har man haft en fornuftig



I andelsboligforeninger er det lovpligtigt at medtage en række nøgletal i regnskabet, som fortæller noget om foreningens sammensæting, belåningsgrad samt en række fakta om foreningen.

drift, eller har man lånt penge til at holde driften kørende? Egenkapitalen er et passiv, fordi det egentlig er penge, som foreningen skylder til medlemmerne. Såfremt foreningen blev opløst i morgen, ville pengene skulle tilbagebetales.

Dernæst er der hensættelserne, som er et udtryk for de beløb, man har reserveret (de kaldes også reserver) til vedligeholdelse, kursændringer på lånene, tinglyste reserver som følge af byfornyelsessager, henlæggelse til Grundejernes Investeringsfond mv. Alle hensættelserne samlet er i virkeligheden et beløb, som er trukket fra ejendommens værdi, inden andelsværdien er udregnet. Det betyder, at hvis man kan sænke en henlæggelse, vil andelsværdien stige. Omvendt er noget af det vigtigste i en andelsboligforening at holde værdien nogenlunde stabil. Derfor er det god latin at henlægge kursgevinster, som ikke realiseres, da de er fiktive

Foto: *iStock.*

og lige så vel kan være forsvundet næste år, hvor man i givet fald vil skulle sænke andelsværdien med det, kursændringen har kostet i fiktive tal.

Grundfonden vil også være at finde her. Særligt i ejerforeninger, hvor man som udgangspunkt ikke må opspare midler udover, hvad der er nødvendigt for den løbende drift, kan det være nødvendigt at oprette en grundfond til opsparing til større vedligeholdelsesopgaver såsom nye rør, faldstammer, tag, vinduer mv. En grundfond viser, hvor mange penge der er sparet op til et formål. Det er dog meget vigtigt lige at huske også at tjekke den likvide status under aktiverne, for det er før set, at en ejerforening har opsparet en million til vedligehold, men haft underskud på 600.000 kr. gennem årene, og så kan foreningen ikke blot gå ud og bruge 1 mio. kroner, fordi der kun reelt er 400.000 kr. tilbage på foreningens konto.

Der er forskellige ting at være opmærksom på i regnskabet alt efter, om man er ejer- eller en andelsboligforening.

Foreningens prioritetsgæld til Realkreditinstitutter samt kreditter i banker mv. fremgår ligeledes af passiverne. Det gør også skyldige omkostninger for regninger, der vedrører det afsluttede regnskabsår, men som ikke var forfaldne på den sidste dag i det afsluttede regnskabsår.

Beregning af andelsværdi

Som én af de sidste noter inden nøgletallene finder man beregningen af andelsværdi.

Denne note er essentiel for en andelsboligejer, for her står det sort på hvidt, hvordan din andelsværdi er beregnet.

Værdien af ejendommen vil enten være anskaffelsesprisen eller en valuarvurdering, og fra dette beløb trækkes så alle de henlæggelser og reserver, som også blev omtalt under passiverne. Tilbage står et beløb til fordeling, som herefter fordeles enten efter m^2 eller efter indskud - om fordelingen sker på den ene eller den anden måde afhænger af foreningens vedtægter og vil desuden fremgå af nøgletallene under pkt. C.

Nøgletal

I andelsboligforeninger har det siden 1. juli 2018 været lovpligtigt at medtage en række nøgletal i andelsboligforeningers regnskaber. Disse er at finde bagerst i regnskabet og er litreret B.1 til R. Disse fortæller noget om foreningens sammensætning, om belåningsgrad samt en række fakta om foreningen. Formålet med nøgletalsskemaerne er at "give køber et overblik over foreningens økonomiske situation og dermed mulige økonomiske risici, inden handlen underskrives". ■

*Læs mere på **blomfelt.dk***

"Resultatopgørelsen er formentlig den mest centrale del af regnskabet."

SKYBRUDSSIKRING, GÅRDANLÆG OG AFFALDSHÅNDTERING

Klimaet og vejret forandrer sig, og derfor er det vigtigt at sikre sig mod skybrud, som kun bliver hyppigere. Der findes flere løsninger, og ofte kan det kombineres med grønne gårdrenoveringer.

Foto: *Sandra Gonon, arkitekturbilleder.dk*

Den rette information gennem vejledende skiltning har betydning for, om beboerne i foreningen formår at sortere deres affald korrekt.

SÅDAN UNDERSTØTTER DU

affaldssortering ved hjælp af skiltning

Forsøg viser, at god skiltning i gården understøtter affaldssortering. I denne artikel får I gode råd til, hvordan I kan indrette jeres gård med affaldsskiltning.

BERIT HAAHR HANSEN PETERSEN & DORTHE FREDSGAARD SVENDSEN

PROJEKTLEDERE, KBH'S KOMMUNE

Hvorfor affaldsskiltning?

Måden, vi fysisk indretter vores rum på, påvirker vores adfærd. I Københavns Kommune har man undersøgt, hvordan en gård skal se ud for at fordre mest mulig affaldssortering blandt dens beboere.

Et vigtigt parameter for korrekt sortering er at kunne finde vej til den affaldsbeholder, man skal bruge, uden et stort forudgående detektivarbejde. Det er desuden vigtigt, at man kan få svar på eventuelle tvivlsspørgsmål i sorteringssituationen, så genanvendeligt affald f.eks. ikke ryger i restaffald pga. manglende viden. Her kommer tydelig og vejledende skiltning ind i billedet.

Københavns Kommune har udviklet et tilbud, hvor adskillige typer skilte, plakater og klistermærker udbydes og kan bestilles med blik for, hvad den enkelte gårds udfordringer er. Materialerne består både af simple skilte med de forskellige affaldstypers navne, som kan hænge over affaldsbeholderne, samt af plakater og klistermærker, der adresserer typiske sorteringsudfordringer.

"Et vigtigt parameter for korrekt sortering er at kunne finde vej til den affaldsbeholder, man skal bruge".

5 RÅD TIL GOD AFFALDSKILTNING

Selvom ovenstående specifikke materialer kun udbydes inden for Københavns Kommune, er der imidlertid meget, man selv kan gøre for at lave god skiltning om affald i gården. Her kommer fem gode råd, som du kan benytte dig af, hvis du vil understøtte affaldssortering i din gård:

1 Sørg for synlighed
Hæng skiltene i øjenhøjde, så de er tydelige og ikke kan overses. Stærke farver, kontrast og store skrifttyper gør skiltningen synlig på afstand og hjælper svagtseende.

2 Hold det simpelt og pænt
Sørg for at formidle din pointe så kortfattet som muligt. En masse billeder og store mængder information forvirrer øjet og hjernen og gør i værste fald, at folk opgiver og smider affaldet i den forkerte beholder. Sørg også for at få produceret vejrbestandige skilte, der kan holde sig pæne i lang tid. Det er vigtigt for helhedsindtrykket på standpladsen. En pæn og simpel standplads giver os mere lyst til at opholde os der længere og dermed bruge tiden til at sortere bedre.

Ligger din ejendom i Københavns Kommune, og vil du gerne bestille affaldsskiltning?

Klik ind på ***kk.dk/bestil-affaldsskilte*** *for at se udvalget og gennemføre din bestilling.*

3 Sørg for genkendelighed

Hold dig til at anvende de piktogrammer og farver, der er udviklet til nationalt brug og derfor er gældende uanset hvor i landet, man befinder sig. På den måde læner du dig op ad noget, der er velkendt for gårdens beboere. Disse piktogrammer findes ofte også på emballage, så forbrugere bliver guidet i, hvor de skal smide den pågældende genstand ud.

4 Adressér typiske sorteringsudfordringer

Hvis der er nogle affaldstyper, der er særligt store problemer med i din gård, kan du adressere dem direkte. Det kan f.eks. være, at folk putter flamingo i plastikbeholderen. Det kan også være sæsonbestemt, f.eks. kan problematikker med afskaffelse af juletræer opleves ved udgangen af december måned. Målrettet skiltning, der giver beboerne den nødvendige viden i sorteringsøjeblikket, kan være løsningen.

5 Kommunikér på flere sprog

Overvej om der er andre sprog, der dominerer i ejendommene, hvor dine skilte skal hænge, og om det kunne være gavnligt med de samme budskaber på flere sprog. Et godt udgangspunkt er at skrive på både dansk og engelsk. Danmark bliver mere og mere global og forbundet til omverdenen, hvilket også betyder, at ikke alle, der bor her, taler dansk. ■

Er din bolig klar, når skybruddet kommer?

Selvom Frederiksberg Forsyning og Frederiksberg Kommune arbejder på at gøre byen mere robust over for skybrud, giver det mening, at den enkelte boligejer og -forening investerer i en mindsket risiko for skader ifm. skybrud.

AF LOTTE LINDBOE

KOMMUNIKATIONS-KONSULENT
FREDERIKSBERG FORSYNING

Søndag den 4. august og den 9. september 2024 blev vi igen mindet om det: Vand finder vej, og under et voldsomt skybrud i stil med det, der bevægede sig forbi hovedstadsregionen i starten af august og september, er der risiko for vand i kælderen.

Selvom kloakkerne er i god stand, så er de ikke dimensioneret til at håndtere de enorme mængder vand, et skybrud sender ned over os. Når kloakkerne ikke kan følge med vandmængderne, så kan der komme vand op gennem afløb i kælderen. Der kan også komme vand i kælderen gennem revner i murene eller gulvet.

Nej tak til kloakvand i kælderen

Det vand, der kommer op gennem afløbet, er ikke rent. Det kommer fra kloakken og kan gøre meget skade i en kælder - det kan alle, der har prøvet det, skrive under på. Med

Mange kloakker er ikke dimensioneret til at håndtere de enorme mængder vand, et skybrud bringer med sig.

det seneste skybrud nogenlunde friskt i hukommelsen kan det være, at jeres boligforening skal overveje, om I kan minimere risikoen for kloakvand i kælderen. Det er ikke til at vide, hvornår næste skybrud rammer. Der er forskellige muligheder:

• I kan overveje, om kælderafløbet kan sløjfes.
• I kan få monteret et såkaldt højvandslukke. Det er et lille stykke rør med to klapper, der fungerer som en slags sluse, som giver spildevandet mulighed for at løbe væk, og som samtidig sikrer, at der ikke kan presses vand op fra kloakken gennem afløbet. Det skal monteres af en autoriseret kloakmester, som også kan give et prisoverslag.
• I kan kontrollere, om afløb eller brønde op ad ejendommen er utætte eller tilstoppede.
• I kan kontrollere, om tagrenderne er tilstoppede.

Hvis I gerne vil gardere jer mod kloakvand i kælderen, så er et højvandslukke en god - og overkommelig - investering. Det kan være en god ide at planlægge

DEFINITION PÅ SKYBRUD

Et skybrud defineres som 15 mm regn på 30 min. Dermed ikke sagt, at alle skybrud holder sig inden for netop denne mængde regn. De kan godt være voldsommere, hvilket både skybruddet i 2011 og i 2024 er gode eksempler på.

Skybruddet i juli 2011:
Det store skybrud i 2011 var en øjenåbner og et forvarsel om, hvilke udfordringer klimaændringerne vil føre med sig. Skybruddet, der gik hårdest ud over hovedstadsregionen, var ekstremt. Nogle steder faldt der mere end 50 mm på blot 30 minutter. Ud over massive oversvømmelser i kældre og lavtliggende områder, mistede 10.000 boliger strømmen, mobilnettet brød sammen, og trafikken gik i stå. Der blev anmeldt skader for 4,88 mia. kr.

Skybruddet i august 2024:
Regnvandsmåleren ved Landbohøjskolen viste, at det havde regnet 32 mm på en halv time. Augustskybruddet er dermed det kraftigste i hovedstadsregionen siden det store skybrud i 2011. Flere steder gik trafikken i stå, og veje og kældre blev oversvømmet.

Forventninger til fremtidens vejr
Ifølge FN's KlimapaneIs seneste estimater kan vi frem mod slutningen af dette århundrede forvente 70% flere skybrud, end vi har i dag. Desuden kan vi forvente, at gennemsnitstemperaturen i Danmark vil stige med op til 3,4 grader, og at vi får 4,5 gange flere hedebølgedage om sommeren. Det skyldes bl.a. menneskets fortsatte udledninger af drivhusgasser som f.eks. CO_2.
Se mere på ***frb-forsyning.dk/skybrud***

arbejdet med skybrudssikring, hvis der alligevel skal udføres renoveringer på ejendommen.

Stop overfladevandet på dets vej
Når et skybrud slipper kræfterne løs, er vand, der trænger op gennem et afløb, ikke den eneste potentielle udfordring. Det regnvand, der samler sig på overfladen ude på vejen, vil også bevæge sig mod det laveste punkt - og måske ende i jeres lyskasse, kældernedgang eller udluftningsskakt. Det kan I forhindre på forskellige måder:

- I kan sørge for, at overfladen ikke hælder ind mod ejendommen.
- I kan få støbt en kant rundt om lyskasser eller lægge en vandtæt, gennemsigtig plade over lyskassen.
- I kan forhøje trappetrin eller på anden vis sikre trappenedgange.
- Hvis udluftningsskaktene sidder helt nede ved overfladen, kan I hæve dem.

Byen sikres bedst, når vi hjælpes ad
Efter det katastrofale skybrud i 2011 blev det vedtaget at etablere et skybrudssystem i hovedstadsområdet. Det bliver knyttet til kloaksystemet og kommer det til at gøre en stor forskel, når det efter planen er færdigt i 2030. Systemet skal opmagasinere og forsinke regnvand, og det kommer til at bestå af lokale skybrudsanlæg og større anlæg, der går på tværs af kommunegrænserne. En række af disse anlæg er allerede i drift og gør allerede en forskel lokalt.

Det er ikke realistisk at etablere et skybrudssystem, der kan sikre alle ejendomme til alle tider mod indtrængende regn, så derfor giver det mening selv at gøre en

"Vi kan frem mod slutningen af dette århundrede forvente 70% flere skybrud, end vi har i dag."

indsats for at minimere risikoen for bl.a. vand i kælderen i jeres ejendom.

Skybrudsanlæggene får tilsammen en volumen på i alt 254.000 m^3 , hvilket svarer til indholdet af 360 svømmehaller på størrelse med Frederiksberg Svømmehal. Et centralt element i disse anlæg er forsinkelsesbassiner, som vandet transporteres hen til. Her kan det opbevares, indtil der igen er plads i kloakken. I den overordnede plan indgår også nogle større skybrudstunneler, der kan opbevare enorme mængder vand, indtil der er plads i kloakken og på rensningsanlægget. De store vandveje anlægges i samarbejde med omkringliggende kommuners forsyningsselskaber. Kalvebod Brygge Skybrudstunnel, der anlægges i samarbejde med HOFOR, er et eksempel. Der er også eksempler på skybrudsanlæg, som er udarbejdet i samarbejde med private på Frederiksberg. ■

Læs mere på ***frb-forsyning.dk***

Det mere og mere ekstreme vejr forårsager omfattende skader på bygninger og infrastruktur.

"De seneste års skybrud har vist, hvor sårbare vores byer er over for ekstreme vejrforhold."

Beredskabsaftaler

– JERES BOLIGFORENINGS BEDSTE MODSVAR MOD UVENTEDE SKADER

I en tid, hvor uventede skader kan opstå når som helst, er det afgørende for boligforeninger at have en solid plan på plads. Beredskabsaftaler giver jer muligheden for hurtigt at reagere på skader og sikre en effektiv håndtering.

AF JESPER NIELSEN

SALGSDIREKTØR, RECOVER

De seneste års ekstreme vejrforhold har understreget betydningen af at være forberedt på det uventede. Skybrud, storme og andre naturkatastrofer forårsager omfattende skader på bygninger og infrastruktur, og som bestyrelse i en boligforening bærer I et stort ansvar for at sikre jeres beboeres tryghed og velbefindende. En af de vigtigste forsikringer, I kan tegne for jeres boligforening, er en beredskabsaftale med et anerkendt skadeservicefirma.

Hvorfor er en beredskabsaftale så vigtig?

PRIORITERET HJÆLP VED AKUTTE SKADER: Når uheldet er ude, er det afgørende at få hurtig og professionel hjælp. Med en beredskabsaftale sikrer I, at jeres boligforening bliver prioriteret, når I kontakter skadeservicefirmaet. Dette er særligt vigtigt ved større hændelser som skybrud, hvor skadeservicefirmaerne oplever et stort pres, og altid prioriterer 'aftalekunder' frem for 'ikke-aftale-kunder'.

Der er risiko for skimmelsvamp i ejendommen, når et rørbrud sker og forårsager lækage.

MINIMERING AF SKADESOMFANGET: Jo hurtigere en skade opdages og udbedres, desto mindre bliver de samlede omkostninger.

En erfaren skadeserviceleverandør kan tage de nødvendige skridt for at begrænse skadens omfang. De kan også hjælpe med at forebygge følgeskader og sikre, at der bliver udarbejdet den nødvendige dokumentation til jeres forsikringsselskab. På den måde kan I hurtigere komme tilbage til en tilstand, der ligner den, I havde før skadens indtræffelse.

EKSPERTISE OG ERFARING: Skadeservicefirmaer har specialiseret sig i at håndtere alle typer skader fra alle former for vandskader, stormskader og eksempelvis skader efter indbrud. De har den nødvendige ekspertise og erfaring til at vurdere skadens omfang, udarbejde en handlingsplan og iværksætte de nødvendige reparationer.

DOKUMENTATION OG HJÆLP TIL FORSIKRINGSHÅNDTERING: Skadeservicefirmaet udarbejder en detaljeret assistancerapport om skaden med behørig fotodokumentation, som sikrer det fornødne overblik og hjælper jer med at sikre en høj beslutningshastighed hos jeres forsikringsselskab. Og hvem kan ikke lide en hurtig og smidig sagsbehandling?

En beredskabsaftale kan sikre jer effektiv hjælp ved akutte skader - selv kl. 02.00 om natten.

TRYGHED FOR BEBOERNE: Ved at have en beredskabsaftale viser I, at I tager jeres beboeres sikkerhed og velbefindende alvorligt. Når skaderne sker, er det vigtigt som boligforening, at man har en professionel sagsansvarlig, som tager alle spørgsmålene fra jeres beboere - og at bestyrelsen kan holde armslængde til de spørgsmål og eventuelle problemer, der følger, når der skal iværksættes affugtning, værdiredning og genopbygning.

Skybrud og andre ekstreme vejrforhold

De seneste års skybrud har vist, hvor sårbare vores byer er over for ekstreme vejrforhold.

Selv bygninger, der ligger højt i terræn, kan blive ramt af oversvømmelser, når kloaksystemet overbelastes. Vandtrykket kan

> "Vandtrykket kan presse kloakvand op gennem toiletter og gulvafløb, hvilket kan føre til omfattende vandskader og risiko for skimmelsvamp."

presse kloakvand op gennem toiletter og gulvafløb, hvilket kan føre til omfattende vandskader og risiko for skimmelsvamp. Og hvem i jeres forening ønsker at håndtere kloakvand i knæhøjde? Kloakvand indeholder en bred vifte af mikroorganismer, herunder bakterier, virus og parasitter. Disse mikroorganismer kan være farlige for mennesker, hvis de kommer i kontakt med dem, især ved sår, rifter, i øjne eller i munden. Så lad et professionelt firma, der har de rette værnemidler og rette uddannede folk, håndtere dette for jer.

Andre typer skader

Ud over skader forårsaget af ekstreme vejrforhold, kan der også opstå andre typer skader, såsom:

RØRBRUD: En lækage kan forårsage store vandskader og ødelægge både bygningen og indholdet. Husk særligt at

---

"Selv bygninger, der ligger højt i terræn, kan blive ramt af oversvømmelser, når kloaksystemet overbelastes."

> "En af de vigtigste forsikringer, I kan tegne for jeres boligforening, er en beredskabsaftale med et anerkendt skadeservicefirma."

skjulte rør, der lækker, kan give risiko for skimmelsvamp, så det er ikke bare et spørgsmål om at ringe til en VVS'er og få røret repareret. Bygningen (og nedenstående etager) bør altid undersøges for om der er sket følgeskader og begyndende skimmelangreb - så hurtigt som muligt.

INDBRUD OG HÆRVÆRK: Skader på døre og vinduer, skal sikres hurtigt - både imod (andre) ubudne gæster og for at sikre klimaskærmen i øvrigt.

STORMSKADER: Tagskader, løsrevne tagrender og andre stormskader kan udgøre en risiko for både mennesker og bygninger.

En beredskabsaftale med et anerkendt skadeservicefirma er en vigtig investering for jeres boligforening. Ved at sikre jer hurtig og effektiv hjælp ved akutte skader kan I minimere omkostningerne, hjælpe jeres beboere selv kl. 02:00 om natten, værge jer imod unødige præmiestigninger, fordi jeres skadeomkostninger falder ved hurtig hjælp og endelig opretholde jeres boligforenings gode omdømme. ■

Læs mere på ***recover.dk***

OVERVEJ DISSE SPØRGSMÅL, NÅR I SKAL VÆLGE ET SKADESERVICEFIRMA:

- Har firmaet den fornødne erfaring med at håndtere skader på boligbyggerier - dvs har skadeservice som kerneforretning?

- Har firmaet et landsdækkende setup og kan trække ressourcer på tværs af landet ved store hændelser?

- Tilbyder firmaet en 24/7 hotline eller VIP nr., der kan håndtere flere kald samtidigt, og som sikrer, at I er prioriteret?

- Har firmaet de nødvendige certifikater, medarbejdere med ren straffeattest og overholder gældende standarder for branchen?

Ved at indgå en beredskabsaftale kan I trygt overlade håndteringen af skader til professionelle, så I kan fokusere på andre vigtige opgaver i jeres boligforening.

Foto: *Osman Rana.*

Når SKYBRUD rammer foreningen

Hvert år rammes tusindvis af boligforeninger af skybrud, og med de klimaforandringer og mere ekstremt vejr, vi har i vente, forventes antallet af skybrud kun at stige i fremtiden.

AF REBEKKA MARCUS ANDERSSON

ESG & MARKETING KONSULENT
POLYGON DANMARK

Et skybrud karakteriseres primært af den store mængde nedbør, der falder over et begrænset område inden for en kort periode. For, at et regnvejr kan kaldes skybrud i Danmark, skal der falde mindst 15 mm nedbør på en halv time eller over 30 mm nedbør på 24 timer.

Hovedkendetegnet ved et skybrud er den ekstreme intensitet af regn, der resulterer i en hurtig opbygning af store mængder vand på kort tid. Dette fører ofte til pludselige oversvømmelser, da kloakker og afløb ikke er i stand til at håndtere den massive vandmængde på så kort tid.

Skybrud er en af de vejrhændelser, der forventes at blive mere hyppige og intense som følge af klimaforandringer. Den øgede temperatur i atmosfæren fører til mere fordampning af vand fra havet og jordoverfladen, hvilket skaber mere fugtighed og potentielt mere ekstrem nedbør.

Dette kan forværre problemet med oversvømmelser og udfordre infrastrukturen og samfundets evne til at håndtere sådanne hændelser.

Sådan håndterer skadeservice et skybrud

Når et skybrud rammer, kan en skadeservicevirksomhed som Polygon træde i aktion med hurtig respons. Skybrud kan medføre alvorlige oversvømmelser og skader på bygninger og ejendomme.

For at håndtere disse udfordrende situationer er det vigtigt at rykke hurtigt ud til ramte områder.

Vi har talt med vores skadeleder, Mads Westerling, fra Polygons afdeling i Storkøbenhavn, der fortæller om, hvordan et skadeservicefirma håndterer et pludseligt skybrud.

Det vigtigste i startfasen ved et skybrud er at danne et overblik over antallet af skader, imens de løbende kommer

Den første og vigtigste opgave for skadeservice, når de ankommer til et skadested efter skybrud, er at fjerne overskydende vand.

Et skybrud kendetegnes ved kraftig og intens regn, der hurtigt fører til store mængder vand på kort tid.

ind. Her anvender vores afdeling i Storkøbenhavn en stor tavle til at få overblik over antallet af vagtbiler og teams. Mads Westerling, der er afdelings- og storskadeleder for indbo og løsøre fortæller: "Det er hele tiden en vurderingssag af skaderne der kommer ind og prioriteringen af dem. Hvad er mest akut? Hvilke opgaver kan vente?"

Når skadeservice ankommer til skadestedet, påbegyndes der først en grundig vurdering af omfanget af skaderne. De områder, der er hårdest ramt af vand, identificeres, og der lægges en plan for at minimere skaderne og genoprette normaltilstanden.

Den første og vigtigste opgave er at fjerne det overskydende vand. Her anvendes vandpumper til at dræne de oversvømmede områder, så tørringsprocessen kan begynde. Tørring er afgørende for at forhindre skimmelsvamp og yderligere skader på strukturer og materialer.

Efter tørring og udtørring fjernes snavs, slam og forurenende stoffer fra de berørte områder.

"Tidspresset er en af de mest udfordrende og afgørende faktorer, når det kommer til håndtering af skybrud."

> "Det er vigtigt, at skaderne håndteres hurtigst muligt for at minimere skaderne og forhindre yderligere komplikationer som f.eks. skimmelsvamp."

Rengøring og desinfektion er afgørende for at skabe et rent og sikkert miljø efter skybruddet.

Når oprydningsfasen er afsluttet, påbegyndes restaureringen af de beskadigede områder. Her bliver gulve, vægge, møbler og andre ejendele, der er blevet ramt af skybruddet, enten repareret eller udskiftet.

Under hele processen gives løbende rådgivning om forebyggende foranstaltninger for at mindske risikoen for fremtidige oversvømmelser eller skader. Det kan også være relevant at informere den skadelidte om muligheden for at forstærke afløbssystemer eller vedtage andre foranstaltninger for at beskytte ejendomme mod fremtidige skybrud.

Udfordringer ved at håndtere et skybrud

Tidspresset er en af de mest udfordrende og afgørende faktorer, når det kommer til håndtering af skybrud. "Den største udfordring vil nok altid være tiden. Jeg har været med til et skybrud, hvor der kom 3 nye sager i minuttet", fortæller Mads Westerling.

Det er vigtigt, at skaderne håndteres hurtigst muligt for at minimere skaderne og forhindre yderligere komplikationer som f.eks. skimmelsvamp. Det er derfor afgørende at organisere et effektivt team og mobilisere udstyr så hurtigt som muligt.

"At håndtere opkaldene er nok den største udfordring. Suge, desinficere og affugte - det gør vi jo tit. Det er dét med mængden af opkald, og at der er så mange på én gang, der gør det udfordrende", fortæller Mads Westerling.

Skybrud kan for mange være en voldsom oplevelse, men med professionel hjælp og hurtig respons kan skaderne minimeres, og normaltilstanden kan gendannes. Det er vigtigt at få professionelle og erfarne fagfolk til at håndtere skaden, når uheldet er ude. Dog er der også en del, du som privatperson kan gøre, inden ulykken rammer, når du ved, at et skybrud er på vej. ■

Læs mere på ***polygongroup.com/da-dk/***

"Gårdhaver kan spille en afgørende rolle i at skabe fællesskabsfølelse og fremme social interaktion blandt beboerne."

Gårdhaver i boligforeningen giver beboerne mulighed for rekreation, afslapning og socialt samvær og har samtidig positiv indvirkning på miljø og biodiversitet.

Udeliv i gårdmiljøer:

EN KILDE TIL TRIVSEL OG FÆLLESSKAB

Gårdhaver og fællesområder er vigtige forbindelsespunkter for beboere. I de grønne oaser trives fællesskabet, og beboerne får mulighed for at nyde naturen.

AF FRIEDEMANN RÜTER

LANDSKABSARKITEKT MDL
DANSKE ARK, GAARDRUM.DK

Med den stigende urbanisering er det afgørende at skabe opholdspladser og næroplevelser i gårdmiljøerne for at sikre beboernes trivsel og livskvalitet. Gårdhaver er mere end bare grønne områder mellem bygninger. De er fælles rum, der giver mulighed for rekreation, afslapning og socialt samvær.

Giv plads til fællesskabet

Gårdhaver kan spille en afgørende rolle i at skabe fællesskabsfølelse og fremme social interaktion blandt beboerne. Gården kan fungere som mødested, hvor man kan lære sine naboer bedre at kende og deltage i forskellige aktiviteter. Ved at indrette opholdspladser som samlingspunkter i gårdmiljøerne kan man skabe en følelse af fællesskab og tilhørsforhold, hvor bl.a. borde, bænke og siddemøbler skaber mulighed for at mødes, snakke og nyde udendørsaktiviteter sammen. Mange bruger også gården til at invitere til sammenkomster eller til at fejre store begivenheder, og her er det vigtigt at gårdmiljøets indretning er både praktisk og indbydende at opholde sig i. Større plæner kan bruges til udendørs spil og aktiviteter. Terrasser og opholdspladser kan være samlingspunkt med langborde til

Grønne områder i boligforeningen kan medvirke til bedre livskvalitet og øget velvære blandt foreningens beboere.

> "Grønne områder og naturlige elementer er blandt andet forbundet med reduceret stress."

fællesspisning. På denne måde kan gården skabe en god ramme for at tilbringe tid sammen og skabe gode minder.

Man kan med fordel inddrage beboerne i udviklingen og vedligeholdelsen af gårdmiljøet. I de sidste år er der f.eks. kommet fokus på madproduktion i byerne - "urban gardening". Hvis der er interesse fra beboerne, kan man skabe en lille køkkenhave, hvor der kan dyrkes grøntsager, urter eller endda frugttræer, enten i bede eller i krukker og plantekasser. Ved at skabe mulighed for fælles havearbejde og vedligeholdelse kan beboerne føle ejerskab over området og være stolte af deres bidrag til at gøre det til et attraktivt og funktionelt sted. Dette kan også skabe et stærkere sammenhold og gensidig respekt mellem beboerne.

Natur og sundhed

Blomsterbede, græsplæner, små haver, vandelementer og legepladser kan skabe næroplevelser i gårdmiljøet, der giver beboerne mulighed for at komme i kontakt med naturen og nyde godt af dens helbredsmæssige fordele. Grønne områder og naturlige elementer er blandt andet forbundet med reduceret stress, forbedret mental sundhed og øget fysisk aktivitet, hvilket giver beboerne bedre livskvalitet og øget velvære.

Endnu en væsentlig fordel ved et attraktivt udemiljø er indvirkningen på børns trivsel. I en tid, hvor digitale enheder og indendørsaktiviteter dominerer mange børns hverdag, er det endnu vigtigere at genopdage glæden ved udeliv. Udelivets mange fordele strækker sig langt ud over motion og frisk luft - det kan også styrke børns forhold til deres nærmiljø, øge deres nysgerrighed og kreativitet samt fremme deres fysiske og mentale sundhed.

Gården kan samtidig danne rammen for et betydningsfuldt socialt netværk for børn. Mange børn knytter nære venskaber med andre børn i deres forening, og i gården kan børnene mødes i trygge om

UDELIV FOR BØRN

- Reducerer børnenes skærmtid.
- Skaber social kontakt til andre børn.
- Styrker motoriske færdigheder.
- Bidrager til øget fantasi og kreativitet.
- Forståelse for naturens processer.

"En af de største fordele ved gård-haver er den positive indvirkning på miljøet."

givelser. Gennem udeliv og aktiv leg med andre børn kan de styrke deres sociale færdigheder, samarbejdsevner og empati. Udeliv kan skabe rammerne for at opbygge venskaber og etablere gode fællesskaber.

Biodiversitet og miljø

En af de største fordele ved gårdhaver er den positive indvirkning på miljøet, da grønne gårde bidrager til at reducere den såkaldte "varme ø-effekt". Beton og asfalt, der dominerer bybilledet, absorberer og afgiver varme, hvilket øger temperaturerne i byområder og skaber ubehagelige mikroklimaer. Gårdhaver hjælper med at modvirke denne effekt ved at skabe skygge, reducere lufttemperaturen og forbedre luftkvaliteten gennem filtrering af skadelige partikler og luftforurening.

Gårdhaverne i byen har i de seneste år også oplevet en stigning i biodiversitet, da beboere og lokale organisationer arbejder sammen for at skabe et mere blomstrende og bæredygtigt bymiljø. I mange foreninger har man gennem større eller mindre projekter valgt at introducere et bredt udvalg af lokale og naturligt forekommende planter, herunder vilde blomster, buske og træer. Disse planter tiltrækker forskellige insekter og fugle, der bidrager til spredning af frø. Mange gårde er også blevet udstyret med insekthoteller, fuglekasser og små vandbassiner for at tilbyde yderligere levesteder og ressourcer til dyrelivet.

Den stigende biodiversitet i disse nærområder har flere positive virkninger på bymiljøet. For det første bidrager de til at bevare og øge antallet af truede og sjældne arter i byen. Dette kan sikre et sundt og robust økosystem. Desuden har gårdhaver med høj biodiversitet en positiv indvirkning på byens klima. Træer og planter bidrager til at reducere varmeøer og forbedre luftkvaliteten. De absorberer også regnvand, hvilket mindsker risikoen for oversvømmelser under kraftige regnskyl.

Ved at øge biodiversiteten i nærmiljøet får beboerne konkret indflydelse og følelse af, at de selv kan medvirke til at forbedre klima- og biodiversitetskrisen omkring dem.

Forbedring af gårdmiljø

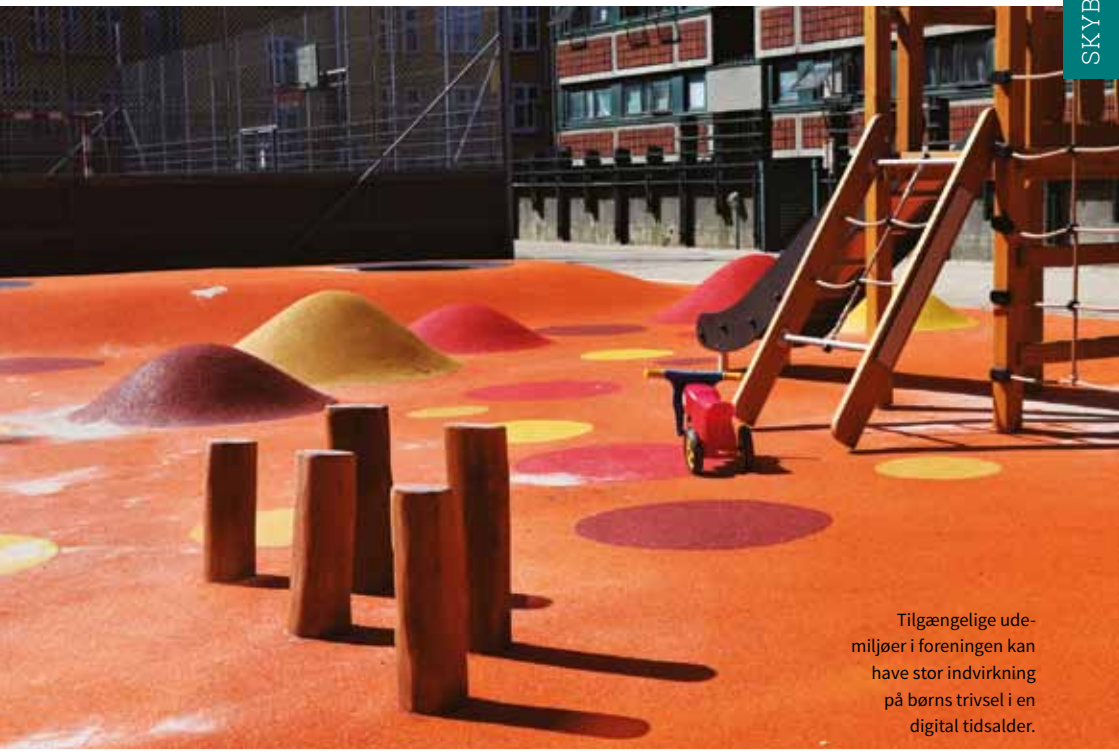
Mange gårdmiljøer og friarealer til boligbebyggelser er nedslidte og utidssvarende. I de ældre anlæg er der som regel ikke tænkt på biodiversitet og de ændrede behov til et aktivt udeliv som stilles til et nyt anlæg,

ligesom et øget antal affaldsfraktioner ofte fører til flere affaldscontainere, der står ulovligt placeret i forhold til brandforskrifterne. Også i forhold til klimasikring er mange gårdområder ikke sikret tilstrækkeligt, men ved at indtænke skybrudssikring, når gården skal renoveres, kan foreningen spare både penge og besvær, og ikke mindst undgå skader forårsaget af skybrud.

Som specialister indenfor renovering og tilpasning af friarealer i byerne hjælper vi med at udarbejde en fremtidssikret plan for jeres friarealer i tæt samarbejde med bestyrelsen.

For at give beboerne et aktivt ejerskab i foreningens renoveringsplaner kan det være en fordel at involvere en større kreds af beboerne i planlægningsprocessen. På den måde opfylder gården flere beboeres behov og ønsker. Dette skaber ejerskab fra starten og sikrer, at anlægget bliver passet og brugt. Vi har gennem mange år udviklet en række værktøjer til netop denne type opgaver. Dette strækker sig fra beboerkommunikation, bl.a. gennem vores hjemmeside, hvor alle kan følge med i status af igangværende projekter, til opstartsevents med beboerne, workshops og inspirationsture til andre anlæg. Vi sikrer en tæt dialog og involvering af forskellige beboergrupper, så det endelige resultat bliver til glæde og gavn for alle beboere og fremmer drømmen om jeres egen lille oase i byen. ■

Læs mere på ***www.gaardrum.dk***



Tilgængelige udemiljøer i foreningen kan have stor indvirkning på børns trivsel i en digital tidsalder.

Lave støjniveauer, ingen direkte udledninger under brug og bedre græskvalitet er blandt nogle af fordelene ved batteridrevne robotplæneklippere.

Strømlin vedligeholdelsen *af de grønne områder*

Robotplæneklippere gør det nemmere at vedligeholde boligforeningens grønne områder effektivt og miljøvenligt. Med deres batteridrevne teknologi, lave støjniveau og minimale vedligeholdelse tilbyder de en tidsbesparende løsning, der forbedrer både plænekvalitet og driftsomkostninger.

AF JOHANNE TØNNER HALD

TRADE MARKETING SPECIALIST
HUSQVARNA DANMARK A/S

Der er mange faktorer, der spiller ind, når det kommer til vedligeholdelse og drift af boligforeningen. Man vil jo gerne have, at ejendommen fremstår præsentabel og godt vedligeholdt. En af tidsrøverne ved vedligeholdelsen af ejendomme kan være de grønne områder, og her er plæneplejen en af de helt store opgaver. Derfor kan det også være en arbejdsopgave, hvor det er værd at undersøge muligheder for tidsoptimering. Her kan robotplæneklippere spille en vigtig rolle.

Hvad er robotplæneklippere?

De fleste har nok set robotplæneklippere køre rundt i mange danske haver eller på diverse grønne arealer rundt om i de danske kommuner. Robotplæneklippere findes efterhånden i mange forskellige

Der findes en robotplæneklipper til enhver type græsplæne - uanset om den er flad, ujævn, kuperet eller andet.

> "Områdekapaciteten for robotplæneklippere kan variere meget, og der findes efterhånden en robotplæneklipper til enhver størrelse plæne."

afskygninger og størrelser. Der er ikke to plæner, der er ens. Men uanset, om plænerne har vanskelige skråninger, ujævne overflader, usædvanlige former eller smalle steder, så findes der en robotplæneklipper, der kan håndtere enhver af de forskellige udfordringer på plænerne. En af de nyere teknologier, der efterhånden er kommet mere i fokus, når det kommer til robotteknologien, er kabelfrie løsninger til robotplæneklippere. Derfor kan det også sagtens være en fordel for facility managers at undersøge mulighederne for, om en kabelfri kunne være relevant, hvis man f.eks. ikke ønsker at have de nedgravede kabler ved ejendommen.

Fordele ved robotplæneklippere

Der kan være mange fordele ved at overgå til en autonom klippeløsning til plæneplejen ved ejendomme. Der er bl.a. en mulighed for at forøge produktiviteten og effektiviteten med hjælp fra de batteridrevne robotplæneklippere. Andre fordele omfatter bedre styring af driftsomkostninger, bredt udvalg af størrelser og områdekapaciteter og mulighed for at frigive tid til andre arbejdsopgaver. Der er nu også fordele ved at vælge en kabelfri model, der kan afhjælpe de problemer, der opstår ved kabelbrud. Disse modeller kan især være en god løsning på mere åbne græsplæner, hvor robotplæneklipperne frit kan køre rundt uden, at de kommer i problemer med genstande eller træer rundt om på plænen.

Overordnet set genererer de batteridrevne robotplæneklippere lave støjniveauer, ingen direkte udledning-er under brug, og de producerer en bedre græskvalitet sammenlignet med konventionelle rotorklippere. Der er miljømæssige fordele ved at vælge en robotplæneklipper frem for en klassisk benzindrevet plæneklipper. Da en ro

> "Det afklippede græs fra robotplæneklipperen vil også lægge sig som et lag på plænen og fungere som gødning."

> “En af tidsrøverne ved vedligeholdelsen af ejendomme kan være de grønne områder, og her er plæneplejen en af de helt store opgaver.”

botplæneklipper kører på genopladelige batterier og ikke har nogen udledninger under brug, så forurener de langt mindre end en benzindrevet plæneklipper. En robotplæneklipper kan i teorien køre hele tiden, undtagen når den oplades. Det betyder også, at resultaterne på græsplænerne vil fremstå mere jævne, da plænerne altid vil have et nyklippet look. Det afklippede græs fra robotplæneklipperen vil også lægge sig som et lag på plænen og fungere som gødning, som plænen kan drage fordel af. Så ved at vælge robotplæneklippere kan man sætte sin produktivitet i vejret, frigive arbejdstimer til andre opgaver, få bedre græskvalitet, mindske sit eget klimaaftryk og nedsætte støjemissioner ved vedligeholdelsen af de grønne områder.

FORDELE VED ROBOTPLÆNEKLIPPERE

Robotplæneklippere kan optimere plænepleje ved boligforeninger og ejendomme.

De er støjsvage, miljøvenlige og kræver minimal vedligeholdelse. Kabelfri modeller eliminerer kabelbrud, og de reducerer udledning og giver bedre græskvalitet.

Hvorfor robotplæneklippere til boligforeninger?

Det er selvfølgelig langt fra alle boligforeninger, der har store græsarealer, der skal vedligeholdes. Men selv de mindre græsplæner har brug for at blive klippet løbende.

Derfor kan boligforeninger med mindre græsarealer også sagtens drage fordel af at vedligeholde dem med en robotplæneklipper i løbet af sæsonen. Som boligforening kan det altså være relevant at afsøge markedet for at finde en mere autonom løsning til plæneplejen ved ejendommene. Områdekapaciteten for robotplæneklippere kan nemlig variere meget, og der findes efterhånden en robotplæneklipper til enhver

størrelse plæne. De mest almindelige robotplæne-klippere har en kapacitet på 500-5000 m^2. Hvis man som boligforening er nervøs for den vedligeholdelse af kabelbrud, der nogle gange følger med, når man har en robotplæneklipper, der er installeret med afgrænsningskabel, så er det som tidligere nævnt også blevet muligt at vælge en robotplæneklipper helt uden afgrænsningskabel. For facility managers på grønne områder i boligforeninger er der altså mange fordele ved at skifte til autonome klippeløsninger. F.eks. muligheden for at bruge mindre tid på at klippe græs, hvilket gør det muligt at tildele ressourcer til helt andre opgaver for at opnå endnu bedre slutresultater og samtidig reducere omkostningerne. Man åbner desuden op for muligheden for at reducere udledninger, og den løbende plæneklipning bliver udført så støjsvagt som muligt, hvilket også kan være en fordel for beboerne i boligforeningen. ■

Læs mere på ***husqvarna.com***

En robotplæneklipper kan i teorien køre hele tiden. Det er med til at sikre jævne græsplæner med et nyklippet look.

TAG, TAGTERRASSE & TAGBOLIG

Boligforeningens øverste etage er mere end blot et tag over hovedet. Tagterrasser skaber nye muligheder for uderum i foreningen, og udnyttelse af tagrum til boliger giver bedre energiudnyttelse for alle beboere.

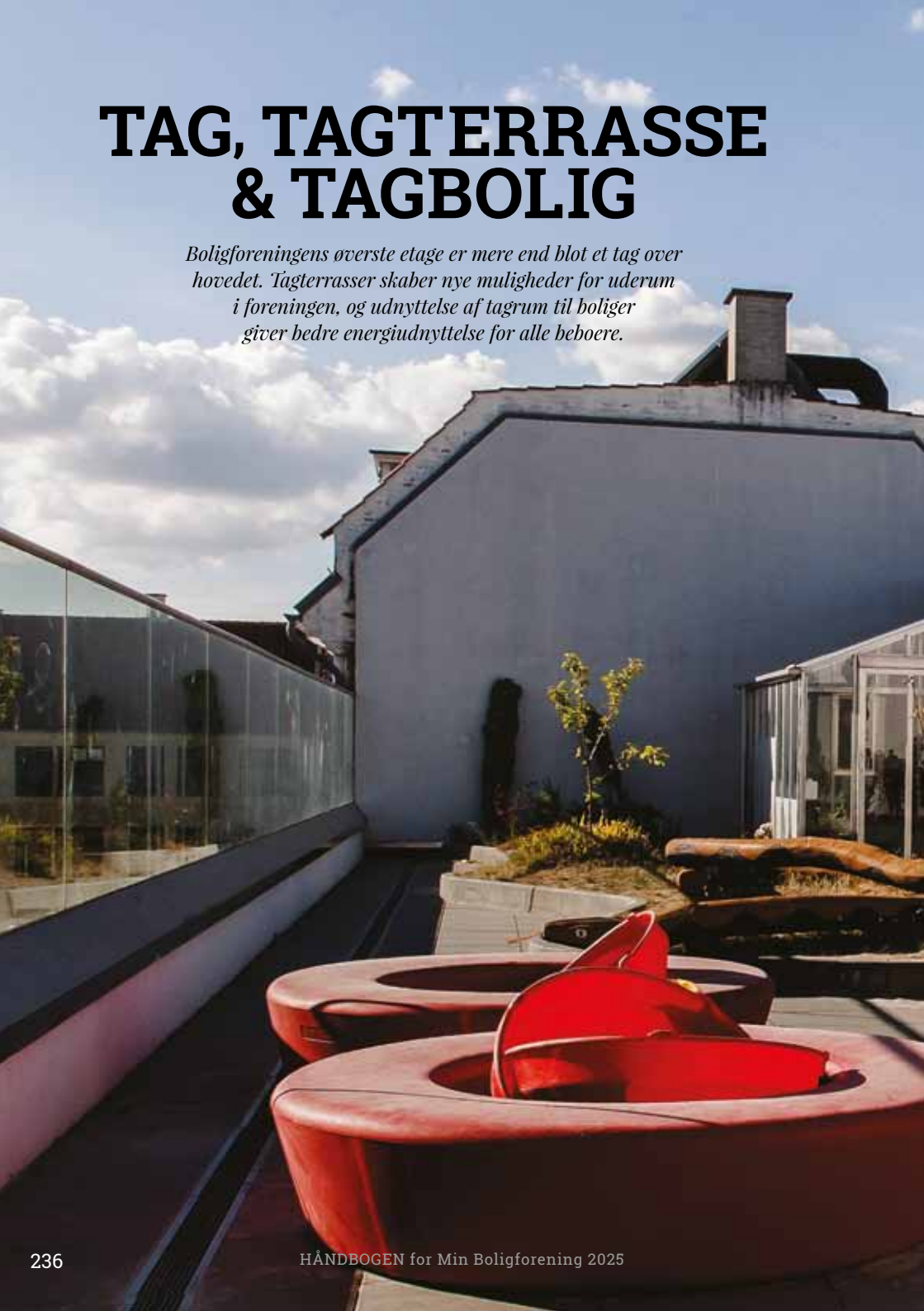


Foto: *Nykolas Andreou Arkitekturbilleder.*

Under Københavns tage gemmer sig uudnyttet guld og ekstra boligareal.

TAGBOLIGER

TIL GAVN FOR KLIMA, MILJØ, BYEN OG PENGEPUNGEN

Byens tage gemmer på mange uudnyttede kvadratmeter. Dét åbner døre for etablering af tagboliger, der er til gavn for både foreningen og dens beboere, men også for byen, miljøet og klimaet.

AF JULIE BANGSGAARD ABRAHAMS

SENIORRÅDGIVER I ENERGI OG BYGGERI, RÅDET FOR GRØN OMSTILLING

De københavnske tage var oprindeligt blot en funktionel og visuel arkitektonisk afslutning på bygningerne - ofte dikteret af de forhåndenværende materialer og tilgængelige byggeteknikker. I en periode var de en formmæssig konsekvens af, at der blev stillet krav til bygningshøjderne i København, hvoraf det klassiske Københavnertag opstod.

Men mange københavnske tage gemmer på uudnyttet guld. Flere af de mest attraktive boliger findes nemlig under tagene. Lyset, de rummelige kvaliteter, udsigten og roen tiltrækker mange borgere.

Danmarks Tekniske Universitet estimerede i 2017, at der var mulighed for at etablere boliger til ca. 22.000 københavnere under de eksisterende tage. Det svarer til ca. 10.000 nye boliger eller godt og vel 329.000 m^2 nyt boligareal inden for Københavns Kommunes grænser.

> "Når stillads alligevel er sat op i forbindelse med tagboliger, giver det mening at udnytte det fuldt ud."

Dette kunne være løsningen på ca. 22% af det nye boligbyggeri, man forventer er nødvendigt i København i perioden fra 2015 til 2027. Der er altså rigtig god plads under tagene.

En klimavenlig løsning på befolkningstilvæksten

Det er ikke nødvendigt med nybyggeri, når tagboliger er fantastiske at bo i og samtidig er rigtig gode for byen, miljøet, klimaet og os alle sammen. Der er et stort uforløst potentiale i at bevare og forbedre vores eksisterende boligmasse frem for at bygge nyt. I en rapport fra Rambøll fra 2020 er både klimabelastning og totaløkonomi lavest ved renoveringer frem for nybyggeri i samtlige cases.

Ved at udnytte de tomme kvadratmeter under tagene fremfor at bygge nye boligområder kan vi imødekomme den voksende urbanisering og befolkningstilvækst og stadig udnytte den eksisterende infrastruktur - altså veje, kloakker, elektricitet og varmesystem. Dette er økonomisk godt for byen og borgerne, men også for miljøet og klimaet.

Etableringen af tagboliger mindsker desuden brugen af klodens ressourcer, da tagboliger ofte kan genbruge de eksisterende tagkonstruktioner og opføres med byggematerialer som træ, der har en langt mindre klimapåvirkning end beton og stål. Det viser sig, at den energi og CO_2, der bliver brugt inden en ny bygning bliver taget i brug - f.eks. ved udvinding af råstoffer, produktion af byggematerialer og byggeprocessen - er væsentligt højere, end energiforbruget og CO_2-udledningen, når bygningerne er i drift. Derfor er det

vigtigt at bruge alle de kvadratmeter, vi i forvejen har stående og optimere dem.

Etableringen af tagboliger er derfor også nemmere at gå til for mindre tømrerfirmaer, hvor de ikke er i direkte konkurrence med de store entreprenørvirksomheder. Altså styrker det byens mindre erhvervsdrivende.

Samtidig ved vi, at folk, der bor i byen, generelt kører mindre bil, oftere cykler og oftere bruger offentlig transport end folk i de nye boligområder i byens randområder. Yderligere giver fortætningen af byen et stærkere eksistensgrundlag for lokale butikker, restauranter og cafeer og styrker derved også byens sociale kvaliteter og sammenhængskraft.

Tagboliger styrker foreningens økonomi

Tagboliger er ikke kun en gode for byen, miljøet og klimaet. Tagboliger i uudnyttede tagrum er også en fantastisk mulighed for andels- og ejerboligforeninger.

Foto: iStock

"Inddragelsen af tomme tagrum og salg af de nye tagboliger vil være med til at styrke økonomien hos andels- og ejerforeningen."

For mange kan tanken om at skulle have nye overboer være svær at forlige sig med. Byggerod, rift om parkeringspladserne i gaden, flere cykler i gården og folk på trapperne: Tilsyneladende masser af besvær. Men ser man på mulighederne ved inddragelse af uudnyttede tagrum til boliger for nye beboere, er fordelene faktisk store og mulighederne mange.

For det første vil der med nye beboere være flere til at dele fællesudgifterne. Da fællesudgifterne efter indflytning af nye beboere i de nye tagboliger ikke vil stige markant, vil den respektive andel af fællesudgifterne nemlig falde. Der vil fremover desuden være flere til at dele udgifterne til f.eks. større renoveringer.

Yderligere vil inddragelsen af tomme tagrum og salg af de nye tagboliger være med til at styrke økonomien hos andels- og ejerforeningen. Indtægten fra salget kan for eksempel bruges til at finansiere en omfattende energirenovering af den underliggende bygning, der ville kunne mindske beboernes
månedlige udgifter til varme og bl.a. højne indeklimaet og komforten i boligerne. Samtidig bliver klimaskærmen også væsentlig bedre, når man transformerer loftsrum til tagboliger, og det kan spare penge på alles varmeregning.

Slip for omkostningerne

En anden mulighed er at "handle" tagrummene til en udvikler, der "betaler" for tagrummene ved for eksempel at etablere et nyt tag på bygningen, en ny fælles tagterrasse eller nye velisolerede vinduer i bygningen - helt uden omkostninger for foreningen. Denne løsning kan være af speciel interesse for ejere og foreninger, der skal have lavet nyt tag, men som af forskellige årsager ikke har økonomien til dette.

To muligheder for etablering af tagboliger

Grundlæggende er der to forskellige muligheder, når man skal etablere tagboliger. Enten kan boligerne etableres i det eksisterende tagrum uden, at tagkonstruktionen berøres eller i hvert fald kun ændres minimalt. Det er som tommelfingerregel den klart billigste, nemmeste og mest miljøvenlige måde. Denne model sætter dog visse begrænsninger i forhold til rummelighed, da man er forholdsvis bundet af konstruktioner, spærhøjder og taghældninger.

Den anden mulighed er, at hele den eksisterende tagkonstruktion fjernes, og der kan etableres en ny konstruktion i en anden form. Dette giver den største frihed til at forme lejligheden præcis, som man vil have den. Det koster dog mere og er en mindre miljøvenlig løsning.

BYFORNYELSESSTØTTE:

Der er muligheder for byfornyelsesstøtte til jeres tagprojekt. Er der i andels- eller ejerboligforeningen f.eks. udfærdiget en energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, så er der mulighed for at opnå støtte fra byfornyelsepuljen til disse energiforbedringer. Støtten er aldrig garanteret, men det er værd at notere sig, at denne mulighed bør afdækkes i processen.

Læs mere om støttemulighederne her: ***kk.dk/borger/bolig-og-byggeri***

Den enkelte løsning afhænger af mange faktorer. Placeringen i byen: Er der arkitektonisk frihed til at "ændre på tagformen"? Afstand til nabobygninger: Er der lysmæssigt plads til en ny tagkonstruktion? Bygningen: Kan denne bære en ny konstruktion? Vilje og overskud: Er der kræfter, opbakning og økonomi i foreningen til den store løsning? Den optimale løsning for jer skal findes sammen med jeres rådgivere.

GODE RÅD:

Kom godt fra start: Gør jeres forberedelser. Jo mere afklarede I er i jeres behov, ønsker og forventninger, desto mere præcist og tilfredsstillende kan jeres rådgivere forme jeres projekt.

Sæt det rette hold: Omgiv jer med folk, som deler jeres ambitioner. Det gode samarbejde, forståelse, forventningsafstemning og tillid, I bygger op fra starten, er grundlaget for et succesfuldt projekt.

Inddrag kommunen: Tag jer tid. Find de rette løsninger og gå tidligt i dialog med kommunen. Kommunen har, som del af de nye retningslinjer, åbnet op for et indledende dialogmøde, hvor forventningerne kan afstemmes. Udnyt det. Det kan være guld værd.

Sigt højt: Vil I langt og opnå det bedst mulige resultat, så sæt høje mål og store visioner og hav modet til at gå efter disse.

Tænk i helheder: Tænk vedligehold, vinduer, tag, altaner og energirenovering, når I tænker tagboliger. Tænk hele vejen omkring jeres bygning og jeres unikke situation. Det kan betale sig.

Bliv ved: Vær omstillingsparate og konstruktive. Opstår der forhindringer, så find en vej udenom fremfor at give op.

Spar penge ved at klare flere projekter på én gang

De største fordele og muligheder findes, når man tænker tingene sammen. Hvis taget alligevel skal renoveres, og der er tomme tagrum, så overvej tagboliger. Hvis der skal etableres elevator til bygningen, så overvej tagboliger. Hvis bygningen skal energioptimeres, og der er tomme tagrum, så overvej tagboliger.

Der er rigtig mange penge at spare ved at kæde tingene sammen. En stor økonomisk post på alt større vedligehold er nemlig byggepladsen. Når stillads alligevel er sat op i forbindelse med tagboliger, og når skurvogne og byggeplads står klar og er etableret, giver det derfor mening at udnytte det fuldt ud. Er der allerede planer om eller behov for at udskifte gamle og utætte vinduer til nye velisolerede af slagsen, at renovere facaden eller at etablere altaner på bygningen, betaler det sig på den lange bane at klare det hele på én gang.

Inden I starter: Husk at tænke langsigtet

En proces om etablering af tagboliger kan løbe i flere år, inden byggeriet overhovedet går i gang. Det er derfor vigtigt at have de rigtige rådgivere med fra starten. Spørg ind til rådgiverens erfaringer med lignende projekter, og bed om kontaktoplysninger til bygherrer, som rådgiveren

Bevarelse og forbedring af den eksisterende boligmasse er økonomisk godt for såvel byen og borgerne som miljøet og klimaet - og mulighederne er mange.

tidligere har lavet lignende projekter for. Arranger for eksempel at komme ud og se et færdigt projekt.

En ting, der også er vigtig at huske i processen, er ejendommens eksisterende installationer og fællesarealer, som skal tænkes ind i planen. Kan varme- og vandanlæg eller faldstammer håndtere den kapacitetsudvidelse, som tagboligerne kræver, eller skal der planlægges nyetablering af disse installationer? Er der parkerings- og friarealkrav, krav til nye pulterrum i kælderen og skal der projekteres en kælderombygning?

Ligeledes er det vigtigt at afklare ønsker om og krav til materialekvalitet og arkitektur på et tidligt tidspunkt i processen, så foreningen og rådgiver kan tage en fælles dialog med kommunen om ønsker og muligheder for et tagboligprojekt. ■

Læs mere: ***rgo.dk/tagboliger-til-gavn-for-klima-miljo-byen-og-pengepungen/***

TAGBOLIG ELLER TAGTERRASSE:

Hvordan kommer vi i gang?

At etablere tagbolig og/eller tagterrasse i boligforeningens tagrum er ikke noget, man bare lige gør. Der er kriterier, som man skal leve op til og mange beslutninger, der skal tages, men med god planlægning og rådgivning kan det blive en stor succes.

Der er flere muligheder, når foreningen vælger at etablere tagboliger. F. eks. kan tagboligen indrettes som en ny, selvstændig bolig eller i stedet som udvidelse af den eksisterende bolig, der ligger under tagrummet.

AF OLE BROCKDORFF

PARTNER & ARKITEKT MAA
ETPLUS APS

I mange boligforeninger er der stor sandsynlighed for, at der ligger et stort potentiale for etablering af tagboliger gemt på ejendommens uudnyttede tagetage. Udnyttelse af tagetagen kan nemlig vise sig at være meget attraktivt økonomisk med mulighed for at forbedre ejendommen.

Etablering af nye tagboliger kan blive tilbudt som en 'gratis' mulighed af en developer, som samtidig køber retten til at videresælge boligerne. Ejendommen får måske ved samme lejlighed nyt tag "gratis", eller der bliver udført andre tiltrængte renoveringsarbejder. Det er et meget tillokkende tilbud for mange boligforeninger, men kan også give problemer i forhold til, hvem der bestemmer over hvad.

Det første skridt: Arkitektoniske hensyn

Ét af kriterierne i helhedsvurderingen, som forvaltningen vil forholde sig til ved indsendelse af et byggeandragende, er "arkitektoniske hensyn". Arkitektonisk hensyn/kvalitet kan være svært at definere. Det er den enkelte bygning og beliggenheden, som i hvert enkelt tilfælde bør være grundlaget for arkitektoniske overvejelser. I nogle tilfælde kan en fuldstændig tilpasning til den eksisterende ejendom og dens omgivelser være den rigtige løsning, mens det i andre situationer vil være rigtigt at arbejde med kontraster i såvel materialer som udformning.

Rumhøjde og volumen i loftetagen er afgørende for indretningsmulighederne, f.eks. i form af dobbelthøje rum eller indskudte etager. Rumligheden i tagboliger underbygges ofte af ovenlysplaceringer, ateliervinduer og kviste. En af de store attraktioner i tagboliger er muligheden for at indrette en tagterrasse, hvorfra der er udsyn over byens tage og med mulighed for at etablere et grønt areal.

Et eksisterende loft giver både muligheder og begrænsninger i selve planløsningen. Ofte er man begrænset af tagkonstruktionen og placeringen af installationer. Omvendt kan begrænsningerne også give inspiration til at indrette en bolig utraditionelt og individuelt.

Det første, boligforeningen bør gøre, er derfor at finde en byggeteknisk rådgiver, der ved, hvad der skal tages hensyn til, og som har erfaring med projekteringen af tagboliger. Den rette rådgiver vil nemlig være bekendt med den krævede disciplin, der skal til for at styre projektforløbet succesfuldt gennem en dialogorienteret proces med bygherre, bruger/beboer, myndighed, rådgiver og entreprenører.

"Den rette rådgiver vil nemlig være bekendt med den krævede disciplin, der skal til for at styre projektforløbet."

Udvidelse eller nye boliger?

En tagbolig kan enten indrettes som en ny, selvstændig bolig eller som udvidelse af den eksisterende bolig, der ligger under tagrummet.

Udnyttelse af tagrummet til boligformål indebærer næsten altid, at der sker ændringer i forhold til installationer, konstruktioner, indretning og adgangsforhold. Der er både fordele og ulemper uanset, om man vælger at etablere nye boliger eller udvide de eksisterende boliger.

Etablerer man en ny, selvstændig bolig, kan den lejes ud til markedsprisen, men kravene til byggeriet er større, end hvis der blot er tale om en udvidelse fra underliggende etage. Der er f.eks. strengere krav til brandsikring og lydisolering, man skal føre trappe op, og man skal etablere køkken, bad og toilet. Hvis boligerne ligger på 2. sal eller derover, vil indretning af selvstændige tagboliger i mange kommuner blive suppleret med krav om etablering af elevatorer.

Byggeopgaver, der griber ind i ældre konstruktioner, kræver grundige forundersøgelser og omhyggelig tilstandsvurdering. De udførte løsninger må ikke medføre skader. På følgende områder skal man være særlig opmærksom:

- Tagkonstruktionens og tagdækningens udformning og alder.
- Detaljer, f.eks. i forbindelse med kviste, vinduer, gennemføringer og skotrender.
- Varme- og lydisolering.
- Fugt- og brandsikringsforanstaltninger.
- Nye vådrum på eksisterende træbjælkelag.
- Statiske forhold ved ændret brug af tagrummet.
- Installationstekniske ændringer.
- De mange forskellige sammenbygninger af materialer med forskellig levetid.

Vejen til succes

Etableringen af nye tagboliger er en proces, som heldigvis går godt rigtig mange gange. Men der er selvfølgelig også nogle udfordringer eller faldgruber, som man bliver nødt til at være opmærksom på, når man skal beslutte sig for at indrette et 'kig til stjernerne' under taget.

Både før og under en byggesag er det en fordel at have en tæt dialog med de berørte parter, ikke mindst ejendommens beboere, men også ejerne og beboerne af de omkringliggende ejendomme. Beboerne i en ejendom, hvor man vil ændre anvendelse af tagetagen, berøres altid af byggesagen. Det er derfor vigtigt, at man i beslutningsprocessen interesserer sig for, at de eksisterende beboere ser fordelene i projektet og ikke kun fokuserer på ulemper.

God planlægning kan spare tid og penge i projekterings- og byggefasen. Derfor er det vigtigt at komme godt fra land og få udarbejdet et godt byggeprogram som grundlag for beslutningen om at etablere tagboliger. Man kommer et langt skridt hen ad vejen, såfremt man som bygherre kan etablere en konstruktiv og tillidsfuld dialog med rådgivere og myndigheder.

Uanset om I ønsker at etablere tagterrasse, udvide eksisterende boliger eller etablere nye tagboliger, så er det altid vigtigt at have en byggeteknisk rådgiver med om bord, og Etplus kan hjælpe jer! ■

*Læs mere på **etplus.dk***

"God planlægning kan spare tid og penge i projekterings- og byggefasen."

Renovering **i højderne**

Jeres boligforening kan spare mange tunge udgifter i forbindelse med renovering og vedligehold, hvis blot opgaverne prioriteres ordentligt. Tilmed kan udgiften til stillads spares væk.

AF ANDREAS EXCALIBUR BYGBJERG

SKRIBENT

Prioritering af opgaver giver balance i budgettet

Renoveringsopgaver er der nok af i en boligforening. Men der er især to typer løsninger, som Rebteknikeren har oplevet stor efterspørgsel på fra boligforeningerne inden for de seneste 3-4 år.

"Det ene er tætning af store tage, hvilket er med til at forlænge tagets levetid og give foreningen nogle år til at spare sammen til en senere udskiftning, hvilket er en tung post. Det andet handler om, at boligforeninger ofte samler opgaverne og sparer sammen til én stor renovering, da det både er besværligt og dyrt at opstille stillads. Det betyder dog, at bygningerne ofte får lov at stå og forfalde i mellemtiden", udtaler Jacob Vestervang, adm. direktør hos Rebteknikeren ApS, og fortsætter:

"Som et alternativ tilbyder vi en faglig gennemgang, hvor vi prioriterer opgavernes påtrængende nødvendighed. Dernæst gør foreningen rede for sit rådighedsbeløb, og vi giver et overslag på det, som vi kan løse inden for budgettet, mens andre opgaver udskydes til de næste år."

Ved brugen af rebteknik kan erhvervsklatrene bevæge sit frit rundt på bygninger med vanskelige adgangsforhold, hvor stilladser, lifte og gondoler kommer til kort.

Fleksibilitet og gennemsigtighed

"Vi har boligforeninger, der kommer hvert år, og når der ikke er nogle hasteopgaver, fortæller vi det åbent til bestyrelsen. Vi kan mærke, at de sætter stor pris på en fleksibel vedligeholdelsesplan, der er tilpasset deres økonomi og behov", forklarer Jacob Vestervang og advarer samtidig imod en uheldig tendens i proceduren, hvorpå visse bygningsrenoveringer og vedligeholdsaftaler gribes an:

"Desværre har vi oplevet boligforeninger fortælle den samme historie om, at de

tidligere har benyttet sig af bygningssagkyndige, der har foreslået dyrere løsninger, end der reelt var brug for, fordi de opnår en procentdel af opgavens størrelse. Det giver sig selv, at det ikke er vejen til en objektiv og ærlig vurdering", afslutter han.

Kernekunder

Rebteknikken har mange muligheder og besparelser, hvilket har resulteret i konstant vækst og oprustning af medarbejderstaben, som i dag tæller mere end 20 ansatte i travle perioder. Gennem årene er adskillige forretningsområder blevet afprøvet og senere fravalgt, men boligforeninger har været blandt Rebteknikerens kernekunder i hele forløbet.

"Det er et kundesegment, som vi har holdt fast i, og som vi kun er blevet bedre til at servicere og rådgive. Vi har specialiseret og tilpasset os i forhold til de særlige behov for f.eks. rådgivning, man som privatperson har, når man sidder i bestyrelsen i en andelsboligforening", forklarer Jacob Vestervang. ■

Læs mere på ***rebteknikeren.dk***

Med rebteknik kan man udføre montage og vedligehold i højden inden for byggeri, industri og infrastruktur. Håndværkerne er certificerede erhvervsklatrere og fagudlærte inden for tømrer-, murer-, smede- eller malerfaget.

Med rebteknik behøver man ikke at tage højde for pladsmangel eller skrøbelig belægning - en gennemgående udfordring i mange (københavnske) baggårde. Desuden følger Rebteknikeren Arbejdstilsynets AT vejledning 243-1 for arbejde i højden med reb.

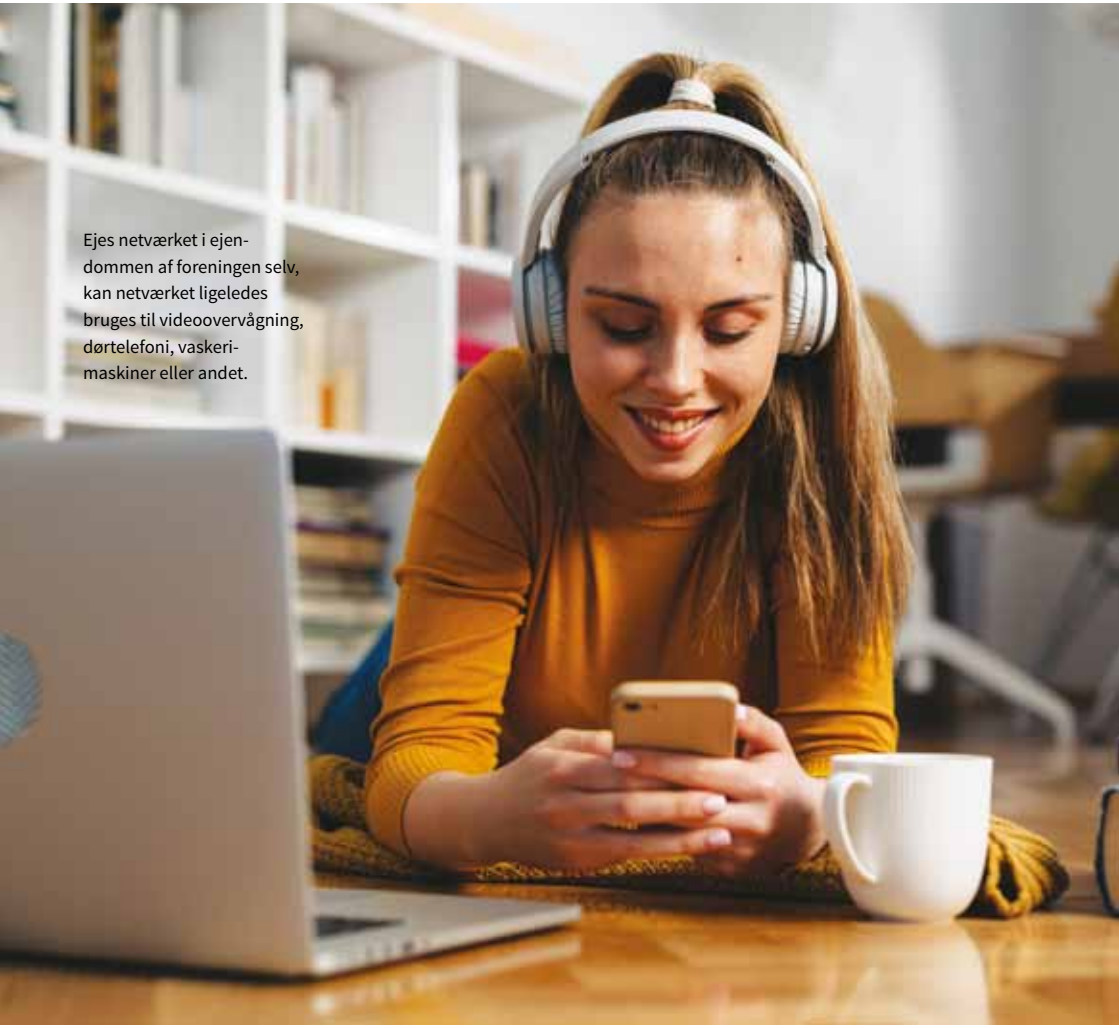
Foto: iStock

TV & INTERNET

TV og internet er en fast del af næsten alles hverdag, men de mange muligheder kan være svære at navigere i. Med de rette løsninger kan foreningen både spare penge og besvær og sørge for, at sikkerheden i deres digitale netværk er i top.

SPAR PENGE MED ET **foreningsejet netværk**

Der er mange penge at spare i boligforeningen, når fællesskabet går sammen om at købe netværket i ejendommen.



Ejes netværket i ejendommen af foreningen selv, kan netværket ligeledes bruges til videoovervågning, dørtelefoni, vaskerimaskiner eller andet.

AF STEEN KIRT

KOMMERCIEL DIREKTØR
FIBERBY

Stadig flere boligforeninger får øje på værdien af at eje deres eget netværk til internet. Beboerne opnår store besparelser på internetforbindelsen - hurtigt og stabilt internet til en lav og fair pris. Samtidig kan netværket bruges som ejendomsnet til videoovervågning, dørtelefoni, vaskerimaskiner eller andet.

Boligforeningen behøver kun ét netværk, som kan overvåges og sikres af specialister i netværk.

Gratis fiber findes ikke

Internetbranchen buldrer derudaf og installerer "gratis fiber". Men prisen på beboernes internetforbindelser bliver altid styret af den netleje, der skal betales til den, der ejer nettet. Gratis fibernetværk ejes typisk af én stor netejer, og internetudbydere lejer sig ind på nettet og sender regningen for internet. En typisk 1000/1000 Mbit forbindelse koster 299-349 kr. Hvis internetudbyderens netleje stiger, lægges stigningen ofte på beboerens internetpris.

Spar mange penge med jeres eget netværk

Når fællesskabet i boligforeningen går sammen om at købe netværket i ejendommen, bestemmer boligforeningen over netværket og betaler ingen netleje.

Beboeren opnår en besparelse pr. måned på ca. 200 kr. - eller mere end 2000 kr. pr. år - på sin 1000/1000 Mbit internetforbindelse. Boligforeningens investering vil typisk være tjent hjem på 16-36 måneder afhængig af den konkrete installation.

Ifølge tal fra Styrelsen fra Dataforsyning og Infrastruktur har mere end 200.000 lejligheder internet på netværk, som boligforeningen selv ejer. ■

Læs mere på ***fiberby.dk***

"Beboerne opnår store besparelser."

Besparelse pr. lejlighed med Fiberby

Vi har udregnet et eksempel, der viser den besparelse, som boligforeningen og beboerne kan opnå med Fiberby:

COAX/Kabel-tv-stikket
Leverandørejet netværk med 1000/1000 Mbit

Internetabonnement COAX (fra konkurrent ca.)	289 kr.
Internetabonnement Fiberby	125 kr.
Årlig besparelse (12*164 kr.)	1.968 kr.
Etablering af foreningsnetværk (engangsudgift)	ca. 3.500 kr.

Investeringen er tjent ind efter ca. 22 måneder

FTTH Fiber-To-The-Home
Leverandørejet netværk med 1000/1000 Mbit

Internetabonnement FTTH (fra konkurrent ca.)	319 kr.
Internetabonnement Fiberby	125 kr.
Årlig besparelse (12*194 kr.)	2.328 kr.
Etablering af foreningsnetværk (engangsudgift)	ca. 3.500 kr.

Investeringen er tjent ind efter ca. 18 måneder

Foto: *iStock.*

Foto: iStock.

VASKERI

Trenden går mod vask og tørring i eget hjem – også i lejligheder. Men der er store økonomiske og energimæssige fordele samt færre skader som fugt og råd ved at samle det i eget fællesvaskeri.

Lavere energiforbrug med fællesvaskeri

Innovative og miljørigtige vaskeriløsninger er ikke altid de billigste løsninger på den korte bane, men på den lange bane er der besparelser at hente ved at sikre jeres boligforening et lavt energi- og vandforbrug.

Et fællesvaskeri gør det muligt at sammensætte vaskeriet efter beboer-sammensætning og dertilhørende behov.

AF JAN SMEDEGAARD

COUNTRY MANAGER HOS ELECTROLUX PROFESSIONAL

Hurtigere, bedre og mere miljøvenlig vask. Det er nogle af de mange fordele, der kan være ved at etablere et fællesvaskeri i foreningen.

Fordele for beboere

Med de professionelle maskiner er det muligt for beboerne at klare en hel uges vask på en til to timer. Maskinerne vasker på under en time og tørrer på under 45 minutter. Derudover er der oftest også flere maskiner i samme vaskeri, så man kan have flere vaske i gang på samme tid. Når man derimod vasker derhjemme, kræver det flere vaske at komme igennem vasketøjskurven, da en husholdningsmaskine er 3-4 timer om en vask. Udover en hurtigere vask får man også en langt bedre vask med de professionelle maskiner, da man grundet en større tromle får en bedre bearbejdning af tøjet, samtidig med at man får en mere miljørigtig vask, fordi energi- og vandforbruget er optimeret.

Fordele for boligforeningen

Med en professionel maskine kan man honorere 25 beboeres behov, hvilket vil sige, at man kan spare 25 sæt maskiner ved at sætte et enkelt sæt op. Derudover holder en professionel maskine i 10 år, hvor en

JERES FORDELE VED ET FÆLLESVASKERI FRA ELECTROLUX PROFESSIONAL:

1. Beboerne kan booke vasketider og vaske deres tøj nemt og billigt. De starter maskinen i tre enkle step med programvælgeren Compass Pro.

2. Varmemester, inspektør og bestyrelse får et vaskeri, der kører af sig selv - med et minimum af vedligeholdelse og besvær.

3. Din boligforening får maskiner, som er hurtige og bruger et minimum af vand og strøm. Derfor sparer I mange penge på driftsbudgettet.

> "Med en varmepumpetumbler er der en besparelse på mere end 60% af energiforbruget."

husholdningsmaskine skal skiftes hver 4.-5. år, hvilket er en del af årsagen til en langt bedre energi- og miljøberegning hos de professionelle maskiner. En anden grund til at vælge et fællesvaskeri i boligforeningerne er, at der kan opstå fugtproblemer og skimmelsvamp, hvis man har vaskemaskiner og tørretumblere oppe i lejlighederne, da en del af fugten fra en husholdningsmaskine vil slippe ud i lejligheden.

Driftsikkerhed med en serviceaftale

Det er uundgåeligt, at vaskemaskiner og tørretumblere udsættes for slid, når de bliver brugt mange timer om dagen. Ved at tegne en serviceaftale i 10 år får man driftsikkerhed og garanti på maskinen i 10 år, så man slipper for uforudsete udgifter i forbindelse med reparationer. Med en serviceaftale efterses og kalibreres maskinen en gang om året, og samtidig med et miljøtjek sikres det, at maskinen ikke bruger mere vand og strøm, end den skal.

En skræddersyet løsning til jeres boligforening

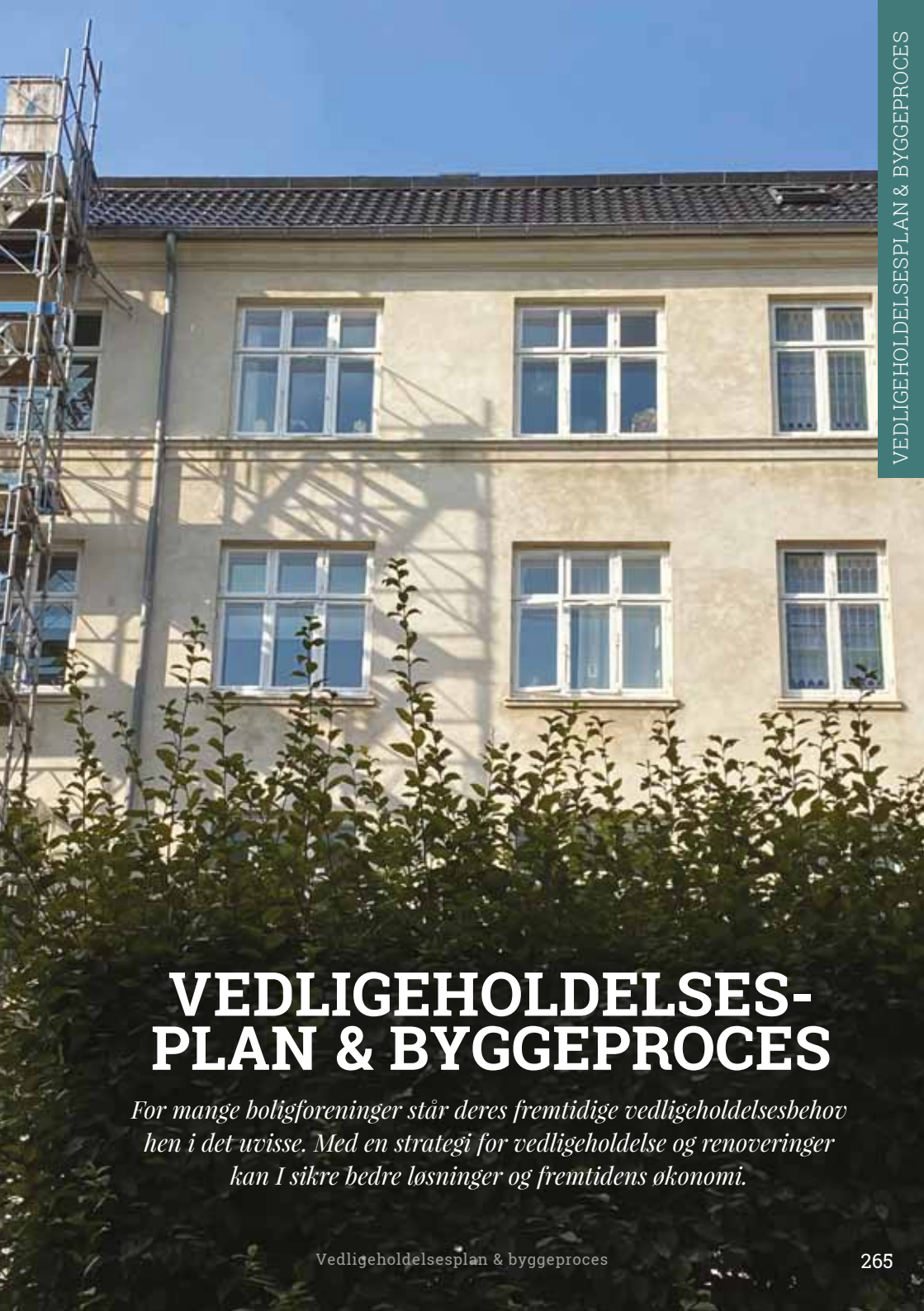
Forskellige boligforeninger har forskellige vaskebehov, så derfor tilpasses maskinpakken i vaskeriet efter beboersammensætningen og de ønsker og behov, foreningen har. Hvis boligforeningen eksempelvis består af mange små lejligheder, er behovet for vask ikke så stort, og mindre maskiner vil måske være løsningen, men hvis det er en forening med en stor andel af børnefamilier, vil der være et behov for større maskiner i vaskeriet.

Spar både penge og CO_2 med en varmepumpetumbler

Med innovative og miljørigtige løsninger kan der være mange penge at spare, og med en varmepumpetumbler er der en besparelse på mere end 60% af energiforbruget. En varmepumpetumbler er en tørretumbler med et lukket kredsløb, der genbruger varmen inde i tumbleren. På den måde genanvendes varmen til næste tørring frem for at blæse den varme luft og lugt fra vaskeriet ud gennem væggen, der kan være til gene for beboere, der har altaner eller åbne vinduer. En besparelse på 60% i energiforbrug betyder ofte en besparelse i regnskabet på noget, der ligner 20.000 kr. pr. tumbler årligt. Det vil sige, at en merinvestering i en varmepumpetumbler oftest er tjent hjem igen på 2 år, og da tumbleren holder i 10 år, er der mange penge at spare. ■

Læs mere på ***electrolux.dk***

Med professionelle maskiner sikres både en bedre energi- og miljøberegning og færre problemer med fugt og skimmelsvamp.



VEDLIGEHOLDELSES-PLAN & BYGGEPROCES

For mange boligforeninger står deres fremtidige vedligeholdelsesbehov hen i det uvisse. Med en strategi for vedligeholdelse og renoveringer kan I sikre bedre løsninger og fremtidens økonomi.

Vedligeholdelse af belægninger

Alle typer af belægninger skal vedligeholdes, uanset om det er brolægning udført i granit- eller betonmaterialer, eller om det er en belægning udført i asfalt. Sågar grusbelægninger såsom grusstier skal vedligeholdes.

AF LOUISE VIA BORCHERSEN

INDEHAVER/PROJEKTLEDER
LUCCON A/S

Manglende vedligeholdelse kan medføre nedbrydning af belægningen, hvilket kan blive dyrt at udbedre. I værste tilfælde er det meget omkostningsfuldt at istandsætte dem fra bunden. Ofte vil det kræve en totalrenovering. Regelmæssig vedligeholdelse sikrer, at belægningerne holder længere og ser pæne ud.

Vedligeholdelsesplan
- Et økonomisk værktøj

En vedligeholdelsesplan over jeres belægninger kan være en værdifuld investering for jeres forening. Planen omfatter en tilstandsregistrering, hvor belægningens skader vurderes og restlevetiden estimeres. Den indeholder også en kapitalisering af de økonomiske behov for nuværende og fremtidige istandsættelser.

Planen opbygges efter jeres ønsker og kan strække sig over et bestemt antal år for at give et økonomisk overblik. Den kan opdeles efter belægningstype eller område, og om nødvendigt kan billeder inddrages for at give et visuelt overblik. Planen er et dynamisk værktøj, der opdateres løbende i takt med, at belægningerne ændrer sig.

Alle belægninger skal vedligeholdes

Uanset, om belægningen er ny eller gammel, er løbende vedligeholdelse afgørende for at forhindre nedbrydning. Vedligeholdelse kan inkludere reparation af fuger, lapning af huller, udbedring af rodskader og nivellering af ujævne overflader. Tætte fuger forhindrer vand i at trænge ned i de underliggende lag og beskytter dermed belægningens bæreevne.

Uønsket bevoksning mellem stenene skal fjernes, og fugerne skal genopfyldes med passende materialer. Trærødder i nærheden af belægninger kan forårsage skader, og det er derfor vigtigt at sikre, at rødderne ikke trænger ind under belægningen.

Foto: iStock.

"Manglende vedligeholdelse kan medføre nedbrydning af belægningen, hvilket kan blive dyrt at udbedre."

Velholdte belægninger mindsker risiko for faldulykker og hæver værdien af ejendommen.

Lunker kan opstå af indtrængende rødder fra buske og træer og fra for stor trafikbelastning eller utætte kloakrør. Lunker bør udbedres hurtigst muligt for at forhindre vandansamlinger, der kan forværre skaderne, og vandet bør ledes til det ønskede sted. Om det er til et dertil indrettet regnbed, eller om det er til nedløbsrist, kommer an på jeres individuelle situation eller ønske. Ønsker man at anlægge regnbede, anbefales det at undersøge jordens nedsivningsevne forud for en eventuel etablering.

Indbydende og vedligeholdte områder
Velholdte belægninger forlænger ikke kun levetiden, men øger også tilgængeligheden og reducerer risikoen for faldulykker. Smukke og vedligeholdte fællesområder hæver desuden værdien af jeres ejendomme og gør det mere attraktivt at opholde sig i området.

> "Smukke og vedligeholdte fællesområder hæver værdien af jeres ejendomme."

Bygherrerådgivning og udbud
Foreninger kan have gavn af en bygherrerådgiver, når der skal træffes beslutninger

om vedligeholdelse eller renovering af belægninger. Belægningsarbejdet udføres af specialister på området og er lige så specifikt et arbejde som udbud og udførelse af eksempelvis en facade-, vindues- eller tagrenovering.

En rådgiver kan hjælpe jer med projektets forskellige faser fra start til slut. Der kan være forskellige hensyn, som skal tages, såsom handicapvenlighed, opholds- eller legeområder, placering af cykler, parkeringspladser mm. Derudover kan rådgivning være relevant i forhold til valg af materialer og ikke mindst opstilling af udbudsmateriale.

Rådgiver vil lede jer gennem udbudsprocessen, indhente tilbud og vurdere disse for konditionsmæssighed. En bygherrerådgiver vil varetage jeres interesser og præsentere en anbefaling baseret på jeres kriterier.

Projektledelse og fagtilsyn

Bygherrerådgiveren kan også varetage projektledelse og fagtilsyn. Projektledelsen styrer processen fra start til slut, og fagtilsyn sikrer, at entreprenøren overholder relevante forskrifter og leverer arbejdet i den rette kvalitet. Projektledelsen gennemføres med afsæt i AB 18.

Vælger I som forening at indgå aftale med en bygherrerådgiver, som på jeres vegne skal gennemføre fagtilsyn, er det vigtigt, at I sikrer jer, at den person, som udfører fagtilsynet, besidder de korrekte kompetencer for netop det stykke arbejde, som skal udføres. ■

Læs mere på ***luccon.dk***

Løbende vedligeholdelse er nødvendigt, uanset om belægningen er ny eller gammel.

Udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan med økonomisk kapitalisering vil klæde foreningen på i forhold til håndtering af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger. Planen kan benyttes til beslutning ved generalforsamlingen eller til eventuel optagelse af lån i forbindelse med finansiering af istandsættelsesarbejde. Planen tilpasses jeres behov og økonomi.

EN BYGGETEKNISK RÅDGIVER ER

jeres bedste sparringspartner i byggesagen

Med større byggesager følger typisk udfordringer, der kræver tid, erfaring og viden at tackle. Bruger I jeres administrator som byggeteknisk rådgiver i processen, har I en faglig sparringspartner, der får jer i mål.

SKREVET AF: DEAS

Jeres rådgiver er ansvarlig for hele projektet fra start til slut.

"Jo før, I får rådgiveren på banen, jo bedre."

Når I som forening står overfor større projekter som at skifte tag, opsætte altaner eller renovere opgang, er der nok udfordringer at tage højde for. Heldigvis kan I komme omkring dem med byggeteknisk rådgivning, der sikrer foreningen den bedst mulige proces fra start til endeligt resultat.

Brug jeres administrator som byggeteknisk rådgivning

Tid, erfaring og indgående viden er udslagsgivende faktorer for, at I kommer godt i mål med jeres projekt. Og det er her, den byggetekniske rådgiver kommer ind i billedet. Det kunne for eksempel være i form af en administrator, der også har kompetencerne til at give rådgivning.

Jeres rådgiver er ansvarlig for projektet og står for alt fra idéfase og budgethåndtering til godkendelse på generalforsamling og aflevering. Jo før, I får rådgiveren på banen, jo bedre.

FRA IDÉ TIL FÆRDIGT PROJEKT I 5 FASER

Et af de vigtigste værktøjer i byggeteknisk rådgivning er en udførlig projektplan i fem faser:

1 Idéfase

Processen starter med et opstartsmøde. Her bliver jeres ejendom gennemgået for at vurdere tilstanden på de forskellige bygningsdele, og det danner grundlag for jeres handlingsplan. Heri kan I se en beskrivelse af det, der skal renoveres, ligesom I kan se, hvad det potentielt har af betydning, hvis I ikke renoverer.

Rådgiveren indhenter desuden et prisoverslag fra én eller to entreprenører, så I ved, hvad I nogenlunde kan forvente af omkostninger. Herefter får I det endelige byggebudget.

2 Generalforsamling

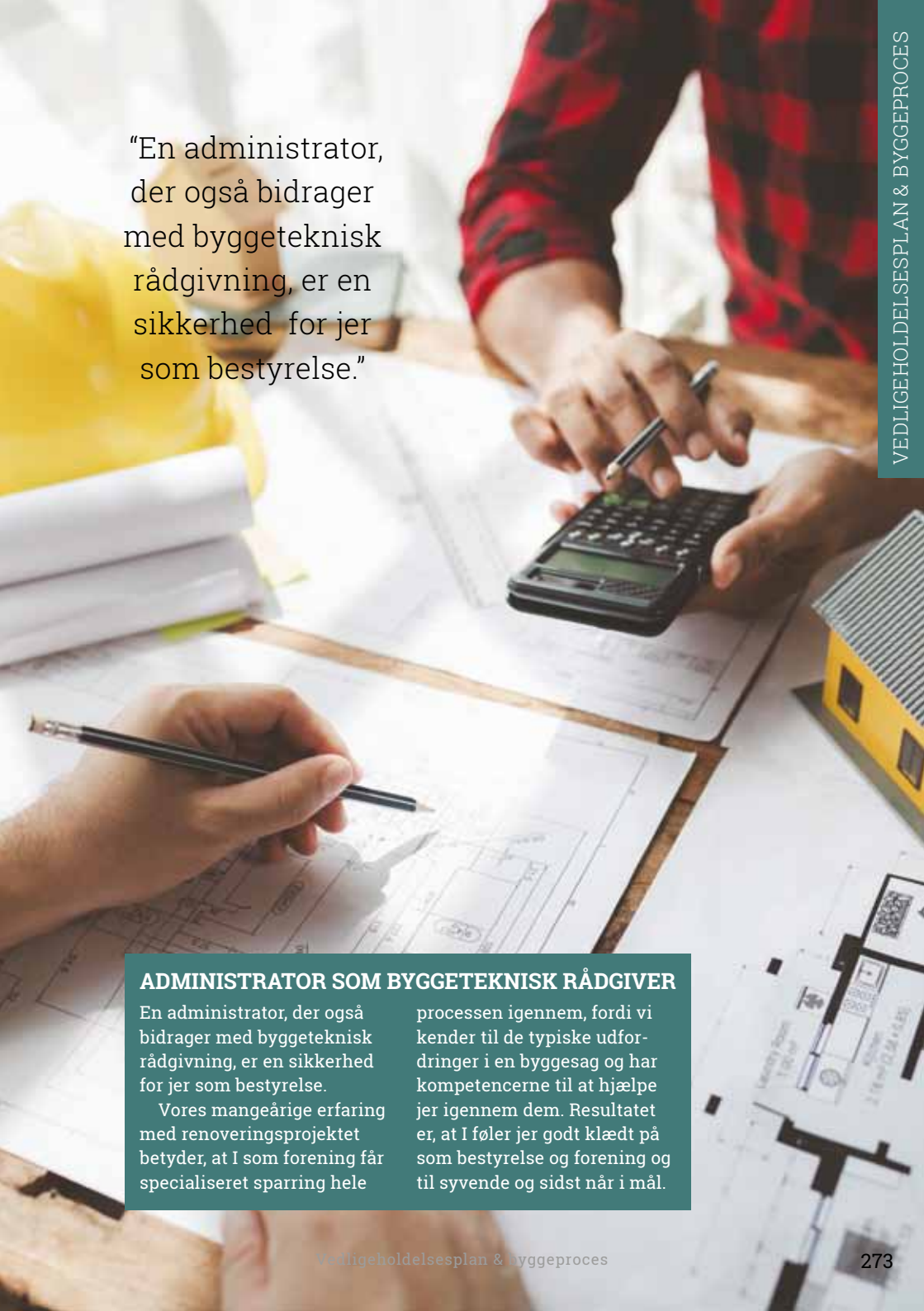
Før I kan gå i gang, skal hele foreningen godkende projekt og økonomi på en generalforsamling. Her får I besøg af den byggetekniske rådgiver, der forklarer årsagen til renoveringen, omkostningernes størrelse og sammen med bestyrelsen besvarer eventuelle spørgsmål.

3 Projektering og udbud

Når hele foreningen har givet grønt lys for både projektet og økonomien bag, kan I lave en rådgiveraftale.

"Tid, erfaring og indgående viden er udslagsgivende faktorer for, at I kommer godt i mål med jeres projekt."

Foto: iStock.



"En administrator, der også bidrager med byggeteknisk rådgivning, er en sikkerhed for jer som bestyrelse."

ADMINISTRATOR SOM BYGGETEKNISK RÅDGIVER

En administrator, der også bidrager med byggeteknisk rådgivning, er en sikkerhed for jer som bestyrelse.

Vores mangeårige erfaring med renoveringsprojektet betyder, at I som forening får specialiseret sparring hele processen igennem, fordi vi kender til de typiske udfordringer i en byggesag og har kompetencerne til at hjælpe jer igennem dem. Resultatet er, at I føler jer godt klædt på som bestyrelse og forening og til syvende og sidst når i mål.

Herefter registreres de eksisterende forhold på ejendommen, og projekteringen kan gå i gang. Jeres rådgiver vil nu afklare projektet med myndigheder, sørge for en lovpligtig brand- og miljø-screening for farlige materialer og udarbejde sikkerhedsplan, arbejdsbeskrivelser, tegningsmaterialer og hovedtidsplan.

Sammen med bestyrelsen forbereder rådgiveren foreningen på byggesagen. I planlægningsprocessen er der blandt andet fokus på den samlede økonomi, bygherreudgifter og ekstra omkostninger. Når projektmaterialet er gennemarbejdet, vil I typisk udbyde det til tre entreprenører - gerne flere. Med jeres rådgivers hjælp udvælger I en entreprenør, som I herefter mødes med for at gennemgå tidsplan, materialevalg og kvalitetssikring. Projektet er klar, når underskriften er sat på entre-prisekontrakten.

4 Udførelse

Inden I kan sætte arbejdet i gang, skal de nødvendige garantistillelser indhentes

RÅDGIVERENS 5 FASER

1 IDÉFASE
- Rådgivning om forløb
- Gennemgang af ejendom
- Handlingsplan og budget

2 GENERALFORSAMLING
- Forklaring og gennemgang af byggesag

3 PROJEKTERING
- Projektering af byggesag, tegninger mv.
- Projektmateriale
- Tilbud fra 3 entreprenører

4 UDFØRELSE
- Tilsyn, byggestyring og projektledelse
- Sikkerheds- og byggemøder

5 AFLEVERING
- Budgetkontrol og byggeregnskab
- Nedlukning af sag

fra entreprenøren. For at sikre, at alle er informerede om arbejde og fordeling, holder rådgiver, entreprenør og 1-2 repræsentanter fra bestyrelsen et opstartsmøde.

Jeres byggetekniske rådgiver sørger derefter for:

- Sikkerheds- og byggemøder
- Økonomistyring og byggeledelse
- Dialog med entreprenør og bygherre
- Budget og kontrol af aftalesedler
- Løbende kvalitetssikring

5 Aflevering

Når projektet er færdigt, afholder rådgiveren 'afleveringsforretning' med entreprenøren og en repræsentant, hvor I gennemgår det udførte arbejde. I registrerer eventuelle mangler, og aftaler med entreprenøren, hvornår de skal være udbedret, så I bliver helt færdige. Den byggetekniske rådgiver hjælper jer også med en 1- og 5-års gennemgang, når I tid er. ■

Læs mere på ***deas.dk***

Byggeteknisk rådgivning sikrer foreningen den bedst mulige proces fra start til endeligt resultat.

DERFOR SKAL DIN BOLIGFORENING HAVE

en drift- og vedligeholdelsesplan

En drift- og vedligeholdelsesplan er et værdifuldt værktøj for enhver boligforening. Den sikrer overblik, prioritering og kontinuitet i ejendommens vedligeholdelse – selv ved skift i bestyrelsen.

AF JENS BERGELIN

ADM. DIREKTØR
JOHN BERGELIN A/S

I mange boligforeninger ser man ofte, at drift- og vedligeholdelsesplaner bliver betragtet som en formalitet snarere end en nødvendighed. Men en god drift- og vedligeholdelsesplan er langt fra en overflødig detalje; det er en strategisk investering, der kan spare penge, forbedre ejendommens værdi og sikre en stabil boligforening i mange år fremover.

Hvad er en drift- og vedligeholdelsesplan?
En drift- og vedligeholdelsesplan er en systematisk gennemgang af alle nødvendige reparationer og vedligeholdelsesopgaver i ejendommen over en længere periode, typisk 10 år. Planen udarbejdes på baggrund af en tilstandsrapport, der nøje vurderer bygningens aktuelle stand, fra tag til kælder. Når man har denne tilstandsrapport, kan man begynde at prioritere de nødvendige opgaver - både dem, der er akutte, og dem, der kan vente.

Det centrale i en drift- og vedligeholdelsesplan er ikke blot at identificere, hvad der skal gøres, men også hvornår det skal gøres, og hvordan det kan finansieres. Dette hjælper med at fordele vedligeholdelsesomkostningerne ud over flere år, så der ikke pludselig opstår store, uoverskuelige udgifter.

> "Det er en strategisk investering, der kan spare penge, forbedre ejendommens værdi og sikre en stabil boligforening i mange år fremover."

DORA

FORDELE VED EN DRIFT- OG VEDLIGEHOLDELSESPLAN

1 Overblik og forudsigelighed:
Med en drift- og vedligeholdelsesplan har boligforeningen et klart billede af ejendommens tilstand og kan budgettere mere præcist for fremtiden. Planen gør det muligt at fordele udgifterne over flere år og dermed undgå økonomiske chok for både bestyrelse og beboere.

2 Stabilitet mellem skiftende bestyrelser:
Boligforeningers bestyrelser skifter ofte, og det kan medføre, at vigtig viden går tabt. En veludført vedligeholdelsesplan sikrer kontinuitet, så nye bestyrelsesmedlemmer nemt kan tage over og fortsætte arbejdet uden afbrydelser. Planen fungerer som en slags to-do-liste for de næste 10 år, der guider bestyrelsen gennem de nødvendige opgaver.

3 Faglig rygdækning:
En vedligeholdelsesplan giver bestyrelsen en faglig vurdering, der tydeligt adskiller mellem, hvad der er "need to have" og "nice to have." Det kan skabe tryghed for beboerne at vide, at bestyrelsen har et professionelt værktøj i hænderne, der hjælper med at skelne mellem nødvendige reparationer og ønskelisteprojekter. Vedligeholdelsesplanen er med til at sikre, at investeringerne er fagligt begrundede, hvilket kan være særligt nyttigt i situationer, hvor der opstår uenighed om prioriteringen af opgaver.

4 Bedre økonomiske vilkår:
En opdateret vedligeholdelsesplan giver ofte boligforeningen mulighed for at få bevilget nogle bedre lån hos banken, hvis der f.eks. skal lånes penge til et større

renoveringsprojekt som tagrenovering eller vinduesskift. Planen er med til at demonstrere over for banken, at de har at gøre med er en sund forening, der har styr på økonomien og den fremtidige vedligeholdelse.

5 **Bedre forsikringsdækning:** Forsikringsselskaber kræver ofte dokumentation for ejendommens tilstand. Hvis en boligforening ikke kan dokumentere en vedligeholdelsesstrategi, kan det blive dyrt, eller i værste fald umuligt, at opretholde en god forsikring. En veldokumenteret drift- og vedligeholdelsesplan kan derfor sikre lavere forsikringspræmier.

Samarbejde med en byggeteknisk rådgiver fra start til slut

At vælge den rette byggetekniske rådgiver kan gøre en stor forskel for boligforeningens succes med drift- og vedligeholdelsesplanen. En rådgiver spiller en central rolle i at udarbejde planen baseret på en grundig tilstandsrapport og kan hjælpe med at prioritere vedligeholdelsesopgaverne og sikre, at de passer til foreningens økonomiske rammer. En særlig fordel ved at vælge en rådgiver, der også kan udføre de nødvendige renoveringsopgaver, er, at man får en gennemgående partner fra start til slut. Når samarbejdet er etableret, kan den samme rådgiver stå for både tilstandsrapporten, udarbejdelsen af planen og implementeringen af de projekter, som foreningen beslutter sig for. Det skaber en sammenhængende og smidig proces, hvor både bestyrelsen og foreningen

> "Planen fungerer som en slags to-do-liste for de næste 10 år."

får en effektiv løsning, der sparer tid og sikrer, at vedligeholdelsen bliver udført korrekt og rettidigt. ■

Læs mere på ***bergelin.dk***

Ved større projekter kan vedligeholdelsesplanen være et krav fra banken.

Sikker styring af jeres renoveringsprojekt

FRA START TIL SLUT

Står I overfor en renovering? Få indblik i, hvordan den rette rådgivning kan skabe overblik, sikre økonomien og fremtidssikre jeres ejendom.

AF JAN KRARUP KLING

BRANDMANAGER
MELANDER & DAM
BYGNINGSRÅDGIVNING

Når renovering kræver overblik og erfaring

I står måske overfor jeres første store renoveringsprojekt i bestyrelsen - eller har allerede været igennem flere. Uanset hvad, ved vi af erfaring, at det kan være overvældende at skulle navigere igennem hele processen. Der er mange beslutninger at tage, og det er ikke altid let at vide, hvad der er det rigtige valg for netop jeres ejendom. En rådgivers fornemmeste opgave er at hjælpe boligforeninger med at skabe overblik og sikre, at deres renoveringsprojekter både teknisk og økonomisk lander sikkert.

Forstå jeres behov

Et godt udgangspunkt for ethvert projekt er at få en klar forståelse af, hvad der reelt skal gøres. I mange tilfælde oplever vi, at beboernes observationer af skader eller slitage på ejendommen er det første tegn på, at noget skal udbedres. Herfra kan det

En samlet rådgiver sikrer økonomisk forudsigelighed og overblik i komplekse renoveringsprojejkter.

være svært at afgøre, hvor omfattende problemet er - det kræver en faglig vurdering. Som byggetekniske rådgivere ser vi ofte, at skader, der umiddelbart virker små, kan have langt større konsekvenser for ejendommens helbred.

Det er derfor vigtigt at få inspiceret ejendommen grundigt, så I som bestyrelse har et klart billede af projektets omfang. Ved at samarbejde med en byggeteknisk rådgiver får I ikke blot et overblik, men også hjælp til

"Det er afgørende at etablere et tæt samarbejde mellem bestyrelsen og rådgiveren."

at prioritere opgaverne og lægge en realistisk plan, der tager hensyn til både økonomi og tidshorisont. Vores erfaring er, at det kan skabe ro og tryghed i bestyrelsen at vide, hvad der skal gøres, og hvordan det kan udføres i et fornuftigt tempo.

Vælg en rådgiver med den rette erfaring

En vigtig erfaring, vi har gjort os gennem årene, er, at den rette rådgiver ikke kun har teknisk viden, men også forstår de unikke udfordringer, som bestyrelserne står overfor. Der er mange hensyn at tage i et renoveringsprojekt - fra beboernes bekymringer til komplekse økonomiske forhold. Derfor er det afgørende at vælge en rådgiver, der både har erfaring med den type projekt, I står overfor, og som samtidig kan skabe en tryg dialog med jer som bestyrelse.

Det er afgørende at etablere et tæt samarbejde mellem bestyrelsen og rådgiveren, hvor der er plads til løbende dialog og gensidig forståelse. Det handler om at finde løsninger, der fungerer både teknisk og praktisk - og som I kan være trygge ved i mange år frem.

Totalrådgivning og byggestyring giver overblik i hele processen

Når det kommer til store renoveringsprojekter, oplever vi ofte, at foreningerne sætter pris på en samlet rådgivningsløsning. Det kan hurtigt blive komplekst at skulle koordinere flere forskellige aktører, og det kan være svært at gennemskue, hvilke beslutninger der har størst indflydelse på projektet. Derfor anbefaler vi ofte, at bestyrelsen overvejer totalrådgivning, hvor én rådgiver tager ansvar for hele processen - fra planlægning til aflevering.

Med totalrådgivning sikrer I jer et samlet overblik, og vi kan som rådgivere hjælpe med at styre projektet sikkert i havn. Samtidig giver det en større økonomisk forudsigelighed, da I har færre uforudsete udgifter og ikke skal håndtere konflikter mellem forskellige aktører. For mange bestyrelser er det en måde at sikre sig, at projektet bliver overskueligt - også selvom det er stort og komplekst.

Fremtidssikrede løsninger som holder i mange år

Vi ser i stigende grad, at foreninger ønsker løsninger, der holder på lang sigt og skaber værdi både nu og i fremtiden. Det er ikke nødvendigvis fokus på grønne løs-

SIKRE BESLUTNINGER I RENOVERINGSPROJEKTER:

- Kortlæg ejendommens behov nøje.
- Vælg en erfaren byggeteknisk rådgiver.
- Overvej totalrådgivning for fuldt overblik.
- Skab fremtidssikrede løsninger for både økonomi og kvalitet.

HVAD ER TOTALRÅDGIVNING?

Totalrådgivning samler alle aspekter af jeres byggeprojekt under én hat - fra behovsafklaring og planlægning til byggeteknisk rådgivning og projektledelse. Hos Melander & Dam sørger vi for, at jeres projekt bliver styret effektivt fra start til slut, så I slipper for uforudsete udfordringer og tidskrævende koordination.

Foto: iStock.

> "Det er vigtigt, at I giver jer tid til at vælge den rette rådgiver."

ninger alene, men snarere på tiltag, der er økonomisk ansvarlige og sikrer ejendommens stand mange år frem.

Derfor arbejder vi ud fra en filosofi om at skabe holdbare og fremtidssikrede løsninger. Vi sørger for, at jeres investering er godt tænkt igennem, så ejendommens behov ikke blot løses her og nu, men også sikres mod fremtidige udfordringer. Målet er at skabe løsninger, der er økonomisk fornuftige, og som øger ejendommens værdi over tid.

Giv jer tid til det rette valg

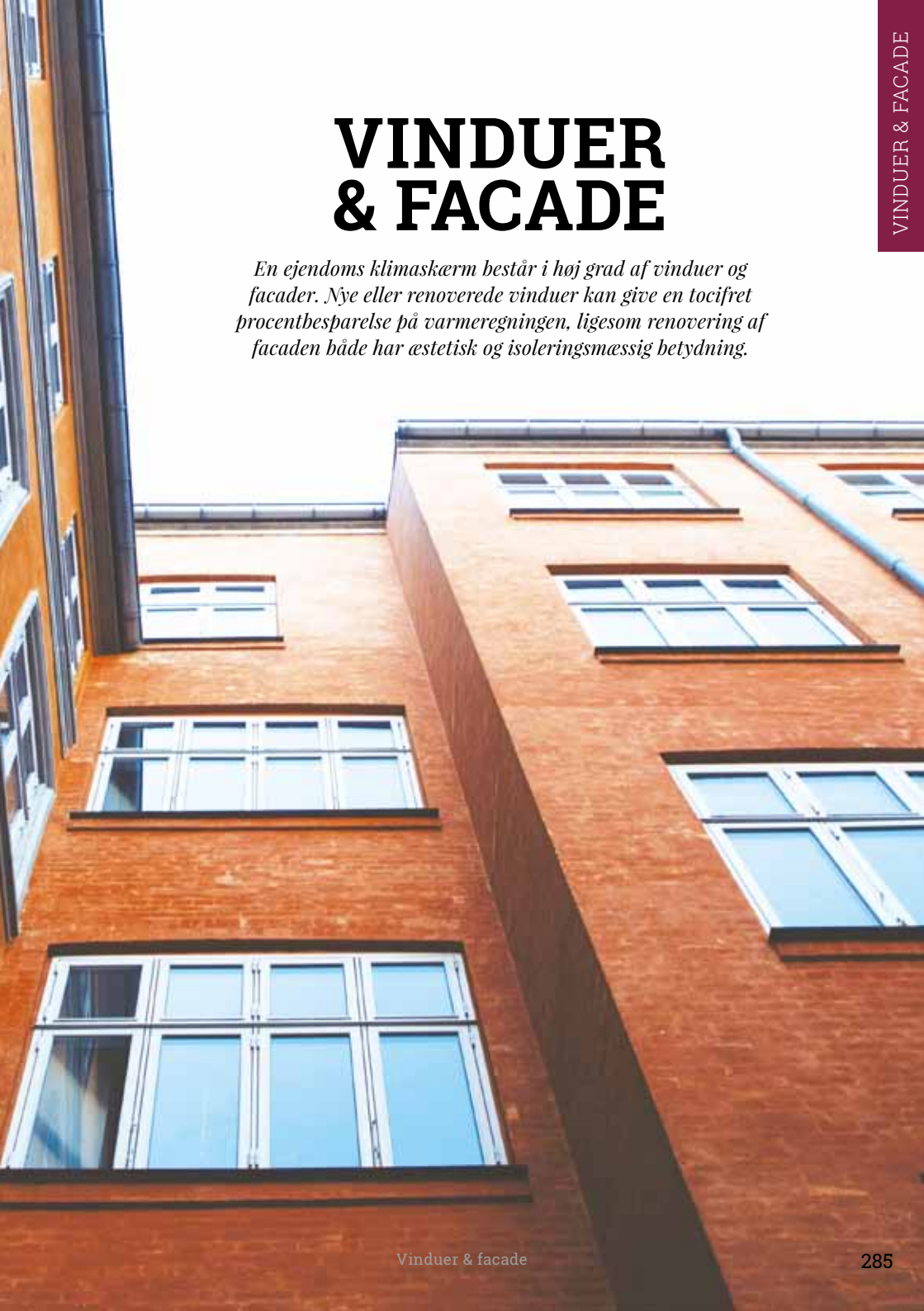
Når I som bestyrelse står foran et renoveringsprojekt, er det vigtigt, at I giver jer tid til at vælge den rette rådgiver. Det kan virke som en stor beslutning, men med den rette sparringspartner ved jeres side kan I sikre, at projektet forløber som planlagt - og at både foreningen og ejendommen står stærkt i mange år frem. Hos Melander & Dam har vi set, hvordan et godt samarbejde mellem forening og rådgiver kan skabe tryghed og langtidsholdbare resultater. ■

Læs mere på ***melander-dam.dk***

Foto: *Benjamin Rugholm.*

VINDUER & FACADE

En ejendoms klimaskærm består i høj grad af vinduer og facader. Nye eller renoverede vinduer kan give en tocifret procentbesparelse på varmeregningen, ligesom renovering af facaden både har æstetisk og isoleringsmæssig betydning.



Mange ældre ejendomme *i København* har brug for en facaderenovering

Når vind og vejr har sat sine spor, er det tid til at renovere og fremtidssikre bygningens arkitektoniske klimaskærm – facaden.

"Facaden er en udsat bygningsdel, og derfor stilles der særlige krav til materialer."

AF RODEIN AL-HADID

DIREKTØR, ART-TEK
INGENIØR RÅDGIVNING

Facaden er én af de bygningsdele, der påvirkes mest af udeklimaet. Facaden udsættes ikke kun for vind, vejr og fugt, men påvirkes også af luftforurening, vintersaltning mv. Alt dette bevirker, at facadens materialer langsomt nedbrydes, og det er nødvendigt med en facaderenovering, når revner og skader bliver for udpræget.

Revner i facader er et udbredt problem i mange ældre bygninger, især når der er tale om konstruktioner med udliggerjern, som understøtter altaner og karnapper. Disse revner opstår ofte som en konsekvens af korrosion i udliggerjernet, hvilket kan medføre alvorlige strukturelle skader, hvis det ikke udbedres i tide.

Hårdt angrebet jern kan hurtigt forværre facadens tilstand, hvis det ikke udbedres i tide.

I denne artikel ser vi nærmere på årsagerne til disse revner og de mulige metoder til at afhjælpe problemet.

Hensyn og forhold

Ved en facaderenovering er der altid nogle forhold, man skal tage hensyn til:

- De arkitektoniske forhold - hvordan skal løsningen se ud?
- Materialer - er der brugt sandsten, mursten, beton, træ, mørtel mv.?
- Er der specialkonstruktioner som skal tages et særskilt hensyn til, f.eks. altaner eller karnapper?
- Myndighedsbehandling - Hvilke lokalplaner eller lovmæssige krav foreligger?

Facaden er en udsat bygningsdel, og derfor stilles der særlige krav til materialer. Som udgangspunkt renoveres der med de samme materialer som ejendommen oprindeligt er opført i. Ved synlige ændringer på facaden eller ved energioptimering, skal der ansøges om byggetilladelse eller dispensation hos myndighederne.

Igangsættelse af et facadeprojekt

Når en boligforening beslutter at igangsætte en facaderenovering, sker det ofte på baggrund af vedvarende nedbrydning og/eller skader på eksisterende murværk eller træ, såsom revnedannelse, svampeangreb m.m.

Revner i murværket - årsager og løsninger

Revner i murværk kan fremkomme af adskillige årsager, hvilket der kan skrives tykke bøger om. Og det kan være en udfordring - selv for fagpersoner - at fastslå

Tæret udliggerjern i karnapper kan udgøre en alvorlig risiko for bygningsstrukturen.

præcis hvorfor der opstår revner i murværket på den pågældende ejendom. Det kan f.eks. skyldes manglende oplysninger om bygningen og bygningens statiske system, som er nødvendig information til at finde årsagen. Eller at der er tale om en kombination af flere årsager.

> "Når revnerne først opstår, kan de hurtigt udvide sig og medføre yderligere strukturelle skader."

Her følger en række eksempler og forklaringer på de mest almindelige årsager til revner i murværket.

Sætningsskader i fundamenter:
Sætningsskader i fundamenter kan give alvorlige revner i murværket. Årsagen til sætningsskaderne kan skyldes:

- Svigt i jordens bæreevne (fundering på ikke bæredygtig jord).
- Fejl i funderingsmetode.
- Nærtstående træer som udtørrer jorden.
- Ændring af vandspejlets niveau.
- Utætte afløb og brønde m.m.

Det er vigtigt at holde øje med revnerne over et stykke tid for at sikre, at jorden har sat sig og revnerne ikke længere

udvikler sig, inden udbedringen påbegyndes. Er revnerne stoppet med at udvikle sig, er det tilstrækkeligt at udskifte de skadede sten og omfuge de revnede fuger. Er revnerne til gengæld i fuld gang med at udvikle sig, så er det vigtigt at få fat i et ingeniørfirma, som kan hjælpe med undersøgelser samt udarbejdelse af løsningsforslag i forbindelse med forstærkning af fundamenterne. Her er det som regel nødvendigt at udarbejde en geoteknisk rapport for at vurdere jordens bæreevne og samtidig undersøge husets fundamenter.

Uhensigtsmæssigt ombygningsarbejde

I forbindelse med indvendige ombygningsarbejder kan der forekomme revner i murværket / facaden. Dette kan f.eks. skyldes nedrivning af stabiliserende vægge uden erstatning i form af stabiliserende rammer eller lignende. Fjernelse af en dækkonstruktion, som understøtter de murede felter, kan ligeledes give alvorlige skader i murværket. Er der tale om en svækkelse af husets globale stabiliserende system, er det nødvendigt at genoprette husets stabilitet. Et ingeniørfirma kan hjælpe med at udarbejde statiske beregninger og konstruktionstegninger i henhold til gældende krav i bygningsreglement.

Rustskader

Revner i facaden omkring altaner og karnapper skyldes typisk korrosion i udliggerjernet, som er det jern, der understøtter disse udkragede bygningsdele. Korrosion opstår, når jernet udsættes for fugt og ilt, hvilket over tid fører til rustdannelse. Rust

Foto: *iStock.*

> "Revner i facaden omkring altaner og karnapper skyldes typisk korrosion i udliggerjernet."

udvider sig op til 10 gange mere end det oprindelige jern, hvilket forårsager tryk på det omgivende murværk og dette medfører revnedannelse i facaden.

Når revnerne først opstår, kan de hurtigt udvide sig og medføre yderligere strukturelle skader. Revnerne kan desuden føre til yderligere fugtindtrængning i bygningens indre, hvilket forværrer korrosionen og skader facaden yderligere. I værste fald kan jernbjælkerne i altanen eller karnappen miste deres bæreevne, hvilket udgør en risiko for kollaps af bygningsdelen. Dette er desværre set tidligere. Udbedringen af revner og tærede udliggerjern kræver en grundig inspektion af skaden og skadens omfang samt de berørte konstruktioner. Dette kan ske med destruktive undersøgelser, hvor en fagmand kan se konstruktionen og herefter vurdere restbæreevnen af konstruktionen.

Hvis udliggerjernet er kraftigt tæret, er det nødvendigt at fjerne det beskadigede jern og eventuelt det omkringliggende murværk eller beton. Dette kræver omhyggelig planlægning samt udarbejdelse af projekt for midlertidig afstivning. Herefter udskiftes udliggerjernet eller forstærkes i henhold til konstruktionsprojektet. Det nye stål skal være rustbeskyttet til klasse C5/I. Efter udliggerjernet er udbedret, kan man renovere facaden. ■

Læs mere på ***art-tek.dk***

TÆREDE JERNBJÆLKER OG UDLIGGERJERN I ALTANER OG KARNAPPER

DEFINITION: Udliggerjern er I- eller U-formede jernbjælker, der bruges til at bære altanplader.

MATERIALE: Udliggerjern er typisk lavet af jern, som kan være udsat for korrosion over tid, især hvis de ikke er korrekt vedligeholdt.

TÆRING: Tæring af jernbjælker opstår, når jern udsættes for fugt og ilt, hvilket fører til rustdannelse. Sammenkoblet med kalk i murværk, kan tæring svække bjælkernes bæreevne og udgøre en sikkerhedsrisiko.

TEGN PÅ SKADER: Typiske tegn på tæret udliggerjern inkluderer rustpletter, afskalning af maling, og synlige revner eller deformationer i altan-pladen /nærliggende murværk.

VEDLIGEHOLDELSE: Regelmæssig inspektion og vedligeholdelse er afgørende for at forhindre tæring. Dette inkluderer fjernelse af rust, påføring af korrosionsbeskyttende maling, og eventuel udskiftning af beskadigede bjælker.

Ventilationsvinduer

SIKRER SUNDE BOLIGER I SKOVLUNDE

Boligforeningen Gl. Skovlundevej i Skovlunde har med nye vinduer fået bedre ventilation og indeklima. De valgte tilmed en løsning, der er energibesparende og kræver minimal vedligeholdelse.

AF PETER L. CLAUSEN

ADM. DIREKTØR
LIVINGBETTER A/S

Boligforeningen Gl. Skovlundevej stod overfor en udfordring i forbindelse med en omfattende vinduesudskiftning. Med moderne vinduer, der typisk har en høj tæthed, opstod bekymringer for, om det kunne føre til problemer med fugt i boligerne. Ved et fagligt arrangement i Min Boligforenings regi blev boligforeningens repræsentanter præsenteret for løsningen med Ventilationsvinduer, der passivt tilfører boligen frisk luft døgnet rundt uden større energitab.

Valg af ventilationsløsning i samarbejde med rådgivere

Efter den første kontakt involverede boligforeningen det rådgivende ingeniørfirma Ingeman Fischer til at hjælpe med projektet, og entreprenørfirmaet Kjær Knudsen blev hyret til at udføre opgaven. I dag, tre år efter den første dialog, har

alle lejligheder fået nye vinduer, hvoraf nogle er Ventilationsvinduer, der kontinuerligt forsyner boligerne med frisk luft. De nye vinduer har beholdt den oprindelige grønne farve, så udefra ser bygningerne ud, som de altid har gjort. Det, der er særligt ved Ventilationsvinduerne, er, at de sørger for konstant luftcirkulation, hvilket sikrer et sundt indeklima, også når beboerne er væk fra boligen i længere perioder.

"Systemet sikrer, at boligen ventileres passivt, selv når vinduerne er lukkede."

De energibesparende vinduer kræver minimal vedligeholdelse og giver konstant ventilation.

Teknologien bag Ventilationsvinduer

Ventilationsvinduerne er en dobbelt vindueskonstruktion udviklet af det danske firma LivingBetter A/S. Konstruktionen består af et mellemrum mellem det andet og tredje lag glas, hvor termostatstyrede ventiler sørger for, at frisk luft udefra kan trænge ind mellem glassene. Her forvarmes luften af både solens stråler og varmen fra boligen, før den ledes ind i rummene. Systemet er designet til at regulere luftcirkulationen automatisk uden behov for manuel indgriben fra beboerne.

Fordele for beboerne

For beboerne i Gl. Skovlundevej har projektet resulteret i en energibesparende løsning. Vinduernes termostatstyrede system kræver ingen vedligeholdelse, og selve ventilsystemet har en forventet lang levetid. Beboerne kan fortsat åbne vinduerne manuelt, men systemet sikrer, at boligen ventileres passivt, selv når vinduerne er lukkede.

Denne løsning har desuden været en fordel i forhold til økonomiske overvejelser. Sammenlignet med installation af et traditionelt ventilationsanlæg er Ventilationsvinduerne en mindre indgribende løsning, da de ikke kræver installation af maskiner eller ventilationskanaler. Samtidig overholder systemet kravene i Bygningsreglementet og sikrer effektiv ventilation i alle boligens opholdsrum.

Et effektivt alternativ til traditionelle ventilationssystemer

Ventilationsvinduerne tilbyder en løsning, der opfylder kravene til ventilation uden større indgreb i bygningens konstruktion. Ved at benytte de eksisterende aftrækskanaler i køkken og badeværelser sørger vinduerne for et konstant luftskifte, hvilket mindsker behovet for yderligere tekniske installationer eller løbende vedligeholdelse, som normalt følger med traditionelle ventilationsanlæg.

Ventilationsvinduerne anvendes i dag i både renoveringsprojekter og nybyggerier i hele landet. De er blevet testet af Fraunhofer Instituttet og dokumenteret for deres energieffektivitet af Aalborg Universitet (AAU). ■

*Læs mere på **livingbetter.dk***

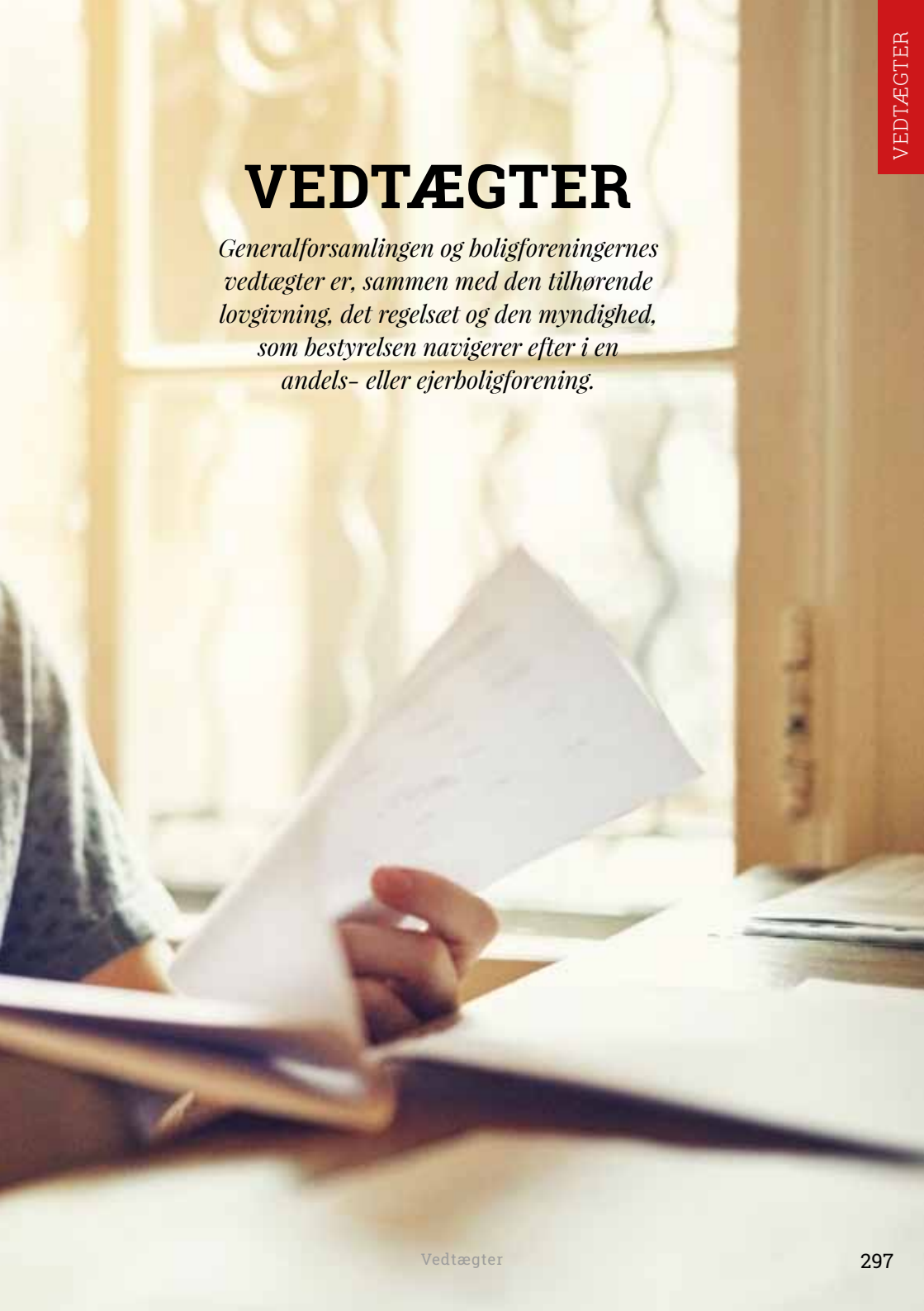
“Systemet er designet til at regulere luftcirkulationen automatisk, uden behov for manuel indgriben fra beboerne.”

De nye vinduer i lejlighederne har beholdt den oprindelige farve og ser derfor ud, som de altid har gjort.

Foto: iStock

VEDTÆGTER

Generalforsamlingen og boligforeningernes vedtægter er, sammen med den tilhørende lovgivning, det regelsæt og den myndighed, som bestyrelsen navigerer efter i en andels- eller ejerboligforening.



Vedtægter

FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN XX

Baseret på ABF's standardvedtægter "for etagebyggeri", version oktober 2014. I februar 2024 blev der foretaget en række tilføjelser til forandrings-bestemmelsen i § 10 og en tilføjelse til eksklusionsbestemmelsen i § 20.

§ 1 NAVN OG HJEMSTED

Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen XX.
Stk. 2 Foreningens hjemsted er i XX Kommune.

§ 2 FORMÅL

Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. XX, XX beliggende XX.

§ 3 MEDLEMMER

Stk. 1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år og er myndig, og som betaler den til enhver tid fastsatte andelsværdi bestående af indskud med eventuelt tillæg, jf. § 4.
Stk. 2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
Stk. 3 Bliver en udlejet andelsbolig ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre andelsboligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær, eller der er tale om det sidste udlejede lejemål. Bestyrelsen bestemmer, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 4 INDSKUD

Stk. 1 Indskuddet udgør et beløb svarende til kr. XX pr. fordelingstal, således som disse er fastsat ved stiftelsen.
Stk. 2 Indskuddet skal indbetales kontant,

idet dog lejere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Stk. 3 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andelsboligen.

§ 5 HÆFTELSE

Stk. 1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Stk. 3 En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Foto: iStock.

§ 6 ANDEL

Stk. 1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

Stk. 2 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-18, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Stk. 3 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Stk. 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 7 BENYTTELSE AF ANDELSBOLIGEN

Stk. 1 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade andelsboligen erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.

Stk. 2 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om andelsboligens brug m.v.

Stk. 3 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Stk. 4 En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende, hvor andelshaveren har ret til at lade andelsboligen stå tom, overlade brugen til et husstandsmedlem eller fremleje andelsboligen efter § 11.

§ 8 BOLIGAFGIFT

Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
Stk. 2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte andelsboliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.
Stk. 3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.
Stk. 4 Boligafgiften betales månedligt forud den XX hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9 VEDLIGEHOLDELSE

Stk. 1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulve, køkkenborde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, ruder, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.
Stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.
Stk. 4 En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde de individuelle forbedringer og forandringer, der er udført i andelsboligen.
Stk. 5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.
Stk. 6 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn

Benyttelse af andelsboligen

"En andelshaver må kun benytte én andelsbolig i foreningen og er forpligtet til at bebo andelsboligen."

til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

§ 10 FORANDRINGER

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 12 HUSORDEN

Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.

Stk. 2 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 13 OVERDRAGELSE

Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B En anden andelshaver i foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i litra B og C og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra D.

C En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelis-ten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

D En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

Stk. 4 Såfremt der ikke kan findes en erhverver, der vil betale den maksimalt lovlige pris i henhold til § 14, eller overdrageren ønsker at overdrage andelsboligen under den maksimalt lovlige pris til personer, der ikke er nævnt i stk. 2, litra A, skal den erhverver, der ønsker at overtage til en lavere pris, i overdragelsesaftalen være bundet af sit tilbud i 10 hverdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 15% af den udbudte lovlige pris eksklusiv løsøre. De indtegnede på ventelisterne efter stk. 2, litra B og C skal herefter tilbydes andelsboligen igen til den pris, som overdrageren har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før erhververs vedståelsesfrist udløber. Bestyrelsen kan beslutte, at de indtegnede på ventelisten, når andelsboligen første gang udbydes til ventelisterne, skal meddele, om de ønsker andelsboligen tilbudt igen til en lavere pris, hvis andelsboligen ikke kan overdrages til den udbudte lovlige pris efter § 14.

§ 14 PRIS

Stk. 1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

A Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andels-boligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et

Foto: iStock.

fald i ejendommens værdi, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser.

B Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2 Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

Stk. 3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsbolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 5 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særligt sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges én part fuldt ud, idet der herved skal tages hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

§ 15 FREMGANGSMÅDE

Stk. 1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Stk. 2 Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsregnskab og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære general

forsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver, der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdi, væsentlige kursreguleringer eller optagelse af nye lån, er bestyrelsen forpligtet til at udfylde og udlevere erklæring om væsentlige ændringer i nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen.

Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstrarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

Stk. 4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 5 Andelsboligforeningen afregner efter fradrag af sine tilgodehavender overdragelsessummen først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Stk. 6 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Stk. 8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Fremgangsmåde

"Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale."

§ 16 UBENYTTEDE ANDELSBOLIGER

Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

§ 17 DØDSFALD

Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle berettiget til at fortsætte medlemskab af foreningen og beboelse af andelsboligen.

Stk. 2 Hvis der ikke efterlades en ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 1, kan andelsboligen erhverves af nedennævnte efter godkendelse af bestyrelsen, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:

A Samlever, som indtil dødsfaldet havde fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

B Afdødes børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre.

C Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved sin død.

Stk. 3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

Stk. 4 Er boligen ikke enten overtaget af en af de i stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

§ 18 SAMLIVSOPHÆVELSE

Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til andelsboligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet af foreningen og benytte andelsboligen til helårsbolig.

Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der skal overtage andelsboligen, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før samlivsophævelsen.

Stk. 3 Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 19 OPSIGELSE

Stk. 1 En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og sin brugsret til andelsboligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-18 om overdragelse af andelsboligen.

§ 20 EKSKLUSION

Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
A trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
B groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
C foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
D optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
E i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
F gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.
Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

§ 21 GENERALFORSAMLING

Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med minimum følgende punkter på dagsordenen:
1. Valg af dirigent og referant
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg
a) Formand
b) Bestyrelse
c) Suppleant
7. Eventuelt

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når det forlanges af:
A En generalforsamling,
B et flertal af bestyrelsens medlemmer,
C ¼ af andelshaverne eller administrator.
D Administrator.
Med angivelse af dagsorden.

§ 22 INDKALDELSE M.V.

Stk. 1 Bestyrelsen indkalder til generalforsamling skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for

Foto: iStock.

afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Stk. 4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 23 FLERTAL

Stk. 1 Beslutninger, der ikke er omfattet af stk. 2, 3 eller 4, kan, såfremt mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, vedtages med simpelt flertal.

Stk. 2 Beslutninger om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvor en beregnet finansiering ud fra ydelsen på et sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25%, om henlæggelse til forbedrings- eller istandsættelsesarbejder med et beløb der årligt overstiger 25% af den hidtidige boligafgift og om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker, og hvor der ikke er et maksimum på fremtidig ydelse, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret og med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 3 Beslutning om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 4/5 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 4/5 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages endeligt med et flertal på mindst 4/5 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret.

Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer, andelshaverne hæfter personligt overfor.

§ 24 DIRIGENT M.V.

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal udleveres til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

§ 25 BESTYRELSE

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 26 BESTYRELSESMEDLEMMER

Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
Stk. 2 Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.
Stk. 3 De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, så halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.
Stk. 4 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.
Stk. 5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.
Stk. 6 Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.
Stk. 7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsemedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 27

Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som denne er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
Stk. 2 Sekretæren skriver referat af bestyrelsesmøder. Referatet underskrives af hele bestyrelsen.
Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 28 TEGNINGSRET

Stk. 1 Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 29 ADMINISTRATION

Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
Stk. 2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt en administrator, varetager bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmer

"Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand."

ejendommens administration og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.
Stk. 3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken der kun skal kunne foretages hævning ved brug af bank eller netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andelsboliger eller andet skal ske direkte til en sådan konto.
Stk. 4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. Vælger bestyrelsen selv at varetage bogføringen, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.
Stk. 5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 30 ÅRSRAPPORT

Stk. 1 Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og en eventuel administrator. Regnskabsåret er XX.
Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelsboligerne, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som en note til årsrapporten.
Stk. 3 Hvert år medtages i budgettet og balancen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.

§ 31 REVISION

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§32

Stk. 1 Den reviderede og underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 33 OPLØSNING

Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andel i foreningens formue.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den XX og med ændringer vedtaget på generalforsamlingen den XX. ■

Forbehold:
"Vedtægterne stilles til rådighed af ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Cvr. nr. 51173511. De kan downloades på deres hjemmeside: www.abf-rep.dk.

Anvendelsen af vedtægterne kan ikke erstatte en anvendelse i sammenhæng med konkret rådgivning. Søg derfor juridisk rådgivning ved anvendelse. Min Boligforening v/ Arena Marketing ApS er ikke ansvarlig for vedtægternes anvendelse, og er ikke ansvarlig, hvis der sker ændringer i vedtægterne af brugerne."

Alternative bestemmelser

FOR ANDELSBOLIGFORENINGER

Alternative bestemmelser til Standardvedtægter for andelsboligforeninger (oktober 2014 med tilføjelser pr. april 2017). Udarbejdet af ABF.

VED SOLIDARISK HÆFTELSE

§ 5, stk. 2, kan erstattes af

Stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller underpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

VED BEGRÆNSNING AF ANDELSHAVERS PANTSÆTNINGSMULIGHED

§ 6, stk. 3, kan erstattes af:

Stk. 3 Andelen kan pantsættes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven, men ikke som sikkerhed for lån, som overstiger 80 % af pantets værdi på lånetidspunktet. Pantets værdi er andelen i foreningens formue med tillæg af værdien af forbedringer og inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret, alt opgjort i overensstemmelse med § 14, stk. 1, litra A-C. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Korttidsudlejning

"En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig"

Foto: iStock.

VED MANGLENDE DELTAGELSE I FÆLLESARBEJDE

I § 8 kan som nye stykker indsættes:

Stk. 5 Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses-eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

Stk. 6 På begæring af mindst 3 andelshavere skal enkeltbesparelser, der beløbsmæssigt overstiger 5 % af den årlige boligafgift, endeligt dokumenteres ved to skriftlige tilbud. Et eller flere engangsbeløb må inden for et regnskabsår ikke overstige i alt 10 % af den årlige boligafgift. Betaling af beløbet sker efter bestyrelsens anvisning.

Stk. 7 Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

BEGRÆNSNING AF FORANDRINGER

§ 10, stk. 1, kan erstattes af:

Stk. 1 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, medmindre forandringen er godkendt af bestyrelsen, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig, eller at den vil kunne stride mod andre andelshaveres interesser. Ved følgende forandringer kan bestyrelsen dog ikke nægte godkendelse men alene stille krav til arbejdets udførelse, jf. stk. 2 og stk. 3: Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende bade- eller toiletrum, forsænkning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af skabe, udvidelse af elinstallation og tilsvarende sædvanlige forandringer.

KORTTIDSUDLEJNING

I § 11 kan som nye stykker indsættes:

Stk. 3 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.

Stk. 4 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

HUSDYR

§ 12 kan erstattes af:
Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere.
Stk. 2 Det er ikke tilladt at holde husdyr, bortset fra førerhund.
eller:
Stk. 1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere.
Stk. 2 Det er tilladt at holde én hund eller én kat.
Stk. 3 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

INDSTILLINGSMULIGHEDER

§ 13, stk. 2, litra C, kan erstattes af:
C En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. Hver andel er kun berettiget til at have én person indstillet på ventelisten. Den der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten herunder gebyr for indtegning, antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.
eller af:
C En anden person, der er indstillet af en andelshaver. Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en person til en ledig andelsbolig. Bekendtgørelsen skal angive andelsboligens adresse og overdragelsessummen. Hver andelshaver kan indstille én person til andelsboligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede personer, der kan godkendes af bestyrelsen, jf. stk. 1.
eller af:

C En anden person, som efter bestyrelsens skøn er bedst egnet, idet bestyrelsen indkalder ansøgere ved annoncering i dagspressen eller andre medier. Bestyrelsen skal ved sit skøn lægge vægt på størrelsen af andelsboligen og ansøgerens husstand samt på ansøgerens mulighed og holdning til deltagelse i det nødvendige fællesskab. Omkostningerne ved annonceringen afholdes af den fraflyttende andelshaver.

VED STØTTET BYGGERI MED INDEKSLÅN:

I § 14, stk. 1, kan som nyt litra indsættes:
F En andelshaver er, uanset den af generalforsamlingen fastsatte pris, berettiget til at beregne sig samme andelsværdi, som han selv lovligt har betalt, jf. andelsboligforeningslovens regler herom.

Foto: iStock.

HÅRDE HVIDEVARER/TÆPPER EJET AF FORENINGEN:

I slutningen af § 14, stk. 2 tilføjes:
Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer og faste tilpassede tæpper, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, kan beregnes et nedslag under hensyntagen til maskinernes/tæppernes alder og forventede normale levetid.

VURDERINGSMAND:

§ 14, stk. 4, kan erstattes af:
Stk. 4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Halvdelen af vurderingshonoraret betales af køber og halvdelen af vurderingshonoraret betales af sælger.

EL OG VVS EFTERSYN:

§ 15 stk. 3, erstattes af:
Stk. 3 Foreningen kan kræve et gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til el og vvs eftersynsrapporter, besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

Indstillingsmuligheder

"Hver andel er kun berettiget til at have én person indstillet på ventelisten."

INTERN REVISOR:

I § 31 kan som nyt stk. indsættes:
Stk. 2 Generalforsamlingen vælger desuden blandt andelshaverne for 2 år ad gangen en intern revisor, der skal foretage revision med henblik på bedømmelse af rimeligheden af forvaltning af midler og afholdelse af udgifter. Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en suppleant for den interne revisor. ■

Disse ovenstående bestemmelser er generelle alternativer. Hvis I vil have emneorienterede alternativer, kan I finde dem på ABF's hjemmeside: www.abf-rep.dk, under deres standardvedtægter. Disse emneorienterede alternativer kan ændre hele standardvedtægten. Derfor råder Min Boligforening v/ Arena Markering ApS jer til at udarbejde jeres vedtægter i samarbejde med en rådgiver. Eksempler på alternativer, som ABF foreslår, er bl.a. om digital kommunikation, forældrekøb og sammenlægning af andelsboliger.

Vedtægterne stilles til rådighed af ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Cvr. nr. 51173511. De kan downloades på deres hjemmeside: www.abf-rep.dk.

Anvendelsen af vedtægterne kan ikke erstatte en anvendelse i sammenhæng med konkret rådgivning. Søg derfor juridisk rådgivning ved anvendelse. Min Boligforening v/ Arena Marketing ApS er ikke ansvarlig for vedtægternes anvendelse og er ikke ansvarlig, hvis der sker ændringer i vedtægterne af brugerne.

BEKENDTGØRELSE OM

Normalvedtægt

FOR EJERFORENINGER

Erhvervsministeriet har udarbejdet en normalvedtægt for ejerforeninger, der gælder, hvis ejerforeningen ikke har vedtaget egne vedtægter.

Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

I medfør af § 5, stk. 1, i lov nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder fastsættes:
§ 1 En normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder, affattes i overensstemmelse med bilag 1 til denne bekendtgørelse.
§ 2 Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2021.
Stk. 2 Bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger ophæves, jf. dog stk. 3.
Stk. 3 Indtil den 1. januar 2022 finder bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger anvendelse for ejerforeninger stiftet inden den 1. januar 2021.
Transport- og Boligministeriet, den 29. november 2020

Normalvedtægt for ejerforeninger, som er omfattet af lov om ejerlejligheder

§ 1 INDLEDNING, FORMÅL, MEDLEMSKAB OG HÆFTELSE

Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.
Stk. 2 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.
Stk. 3 Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemsskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang,

Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

"For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue)."

herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemsskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.

Stk. 4 For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

§ 2 GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 3 SIMPELT FLERTAL

Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 4-6.

§ 4 2/3-FLERTAL

Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

1) Vedtægtsændringer.

2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.

3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.

4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

Stk. 2 Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

1) Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej.

2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.

Foto: iStock.

3) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.
4) Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

§ 5 SÆRREGEL OM FORNYET GENERALFORSAMLING VED 2/3-FLERTAL

Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal, afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

§ 6 9/10-FLERTAL

Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

§ 7 VETORET

Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår.

§ 8 GENERALKLAUSUL

Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

§ 9 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:
1) Valg af dirigent og referent.
2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5) Forslag efter § 10.

6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
10) Valg af revisor.
11) Eventuelt.
Stk. 2 Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.
Stk. 3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 10 FORSLAG

Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.
Stk. 2 Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.
Stk. 3 Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.
Stk. 4 Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

§ 11 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når:
1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.
Stk. 2 Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.
Stk. 3 Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.
Stk. 4 Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§ 12 ADGANG, STEMMERET OG FULDMAGT

Følgende har adgang til generalforsamlingen:
1) Enhver ejer i ejerforeningen.
2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.
3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
5) Ejerforeningens administrator og revisor.
6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.
Stk. 2 Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer.
Stk. 3 For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

§ 13 DIRIGENT OG REFERAT

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

Stk. 2 Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 14 BESTYRELSEN

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 2 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.
Stk. 2 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
Stk. 3 En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.
Stk. 4 En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.
Stk. 5 Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.
Stk. 6 Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.
Stk. 7 Ejerforeninger med 3 eller færre ejerlejligheder er omfattet af denne bestemmelses krav til bestyrelsessammensætning med de fornødne modifikationer.

§ 15 BESTYRELSENS MØDER

Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.
Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.
Stk. 3 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.
Stk. 4 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

§ 16 BESTYRELSENS PLIGTER

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.
Stk. 2 Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:
1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.
9) Varetage ejerforeningens interesser i forbin-

Foto: iStock.

delse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.
Stk. 3 Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.
Stk. 4 Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.
Stk. 5 Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.

§ 17 BESTYRELSENS KOMMUNIKATION MED EJERNE

Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.
Stk. 2 Ejerne har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.
Stk. 3 Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan, mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.
Stk. 4 Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 18 ADMINISTRATION

Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.
Stk. 2 Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 19 TEGNINGSRET

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

"Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor."

§ 20 REVISION

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.
Stk. 2 Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.
Stk. 3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.
Stk. 4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 21 ÅRSREGNSKAB

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.
Stk. 2 Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.
Stk. 3 Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 22 BOD

Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse. Pålæg af bod over for en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.
Stk. 2 Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.
Stk. 3 Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.
Stk. 4 Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.
Stk. 5 Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.
Stk. 6 Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

Kapitalforhold

"Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål."

§ 23 EKSKLUSION

Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav. Eksklusion af en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Stk. 2 Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 3 Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

Stk. 4 En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

Stk. 5 Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 24 OVERFØRELSE AF UDLEJERBEFØJELSER

Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejeren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsige eller ophæve lejemålet. Ejerforeningen er over for en almen boligorganisation alene berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt den almene boligorganisation, som udlejer, ikke følger gældende regler i lov om leje af almene boliger for håndtering af husordenssager.

§ 25 KAPITALFORHOLD

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

Stk. 2. Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing

til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.
Stk. 3 Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.
Stk. 4 Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 26 EJERFORENINGENS VEDLIGEHOLDELSESPLIGT

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.
Stk. 2 Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.
Stk. 3 Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

§ 27 EJERNES VEDLIGEHOLDELSESPLIGT

Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmeforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.
Stk. 2 Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.
Stk. 3 Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.
Stk. 4 Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.
Stk. 5 Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

Ejernes vedligeholdelsespligt

"Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele."

§ 28 TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOLDELSESPLIGTEN

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 29 ADGANG OG REETABLERING

En ejer er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 2 En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 3 I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 4 Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 5 Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 6 Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

§ 30 UDLEJNING

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

Stk. 2 Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

§ 31 SIKKERHEDSSTILLELSE (PANTSTIFTENDE TINGLYSNING AF VEDTÆGTEN)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4.

Stk. 2 Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten. ■

Forbehold: Min Boligforening ApS tager forbehold for fejl af gengivelser.

OVERSIGT OVER
bidragsydere og virksomheder med kontaktoplysninger

Skrevet af	*Artikel*	*Side*
ADVOKATFIRMAET MARKER **Tlf.: 33 11 00 70, advokat-marker.dk**	Forsikringer i foreninger	**S. 74**
ALL REMOVE **Tlf.: 70 10 07 07, allremove.dk**	Fjern graffiti på en grønnere måde	**S. 86**
ALTAN.DK **Tlf.: 70 70 20 18, altan.dk**	Sådan kommer du sikkert og trygt i gang med dit altanprojekt	**S. 60**
ART-TEK **Tlf.: 26 17 19 19, art-tek.dk**	Mange ældre ejendomme i København har brug for en facaderenovering	**S. 286**
ASSA ABLOY OPENING SOLUTIONS DENMARK **Tlf.: 44 54 44 54, assaabloyopeningsolutions.dk**	Gør det nemt for administrator med et brugervenligt digitalt låsesystem!	**S. 174**
BALCO A/S **Tlf.: 36 46 42 60, balco.dk**	Din egen altan - fra idé til virkelighed	**S. 54**
BANG & BEENFELDT **Tlf.: 32 57 82 50, bangbeen.dk**	Boligforeninger skal forberede sig på lavere fremløbstemperatur	**S. 154**
BLOMFELT ADMINISTRATION **Tlf.: 70 20 91 20, blomfelt.dk**	Årsregnskabet - en ABC for bestyrelsesmedlemmer	**S. 198**
BRUNATA **Tlf.: 77 77 70 00, brunata.dk**	KAB bruger Brunatas indeklimasensorer til at dokumentere lav luftfugtighed	**S. 148**
BYGGERI OG ENERGI **Tlf.: 31 15 90 00, byggeriogenergi.dk**	Sådan kan I sænke energiforbruget i jeres ejendom	**S. 122**
DBI - DANSK BRAND- OG SIKRINGSTEKNISK INSTITUT **Tlf.: 36 34 90 00, brandogsikring.dk**	De fleste boligbyggerier har fejl i brandsikkerheden	**S. 100**
DEAS **Tlf.: 70 30 23 30, deas.dk**	En byggeteknisk rådgiver er jeres bedste sparringspartner i byggesagen	**S. 270**
DKTV **Tlf.: 69 12 12 12, dktv.dk**	Tryghedsindsats fik beboerne tilbage på fællesområderne	**S. 180**
ELECTROLUX PROFESSIONAL **Tlf.: 63 76 20 00, electrolux.dk**	Lavere energiforbrug med fællesvaskeri	**S. 260**
ETPLUS **Tlf.: 33 15 15 20, etplus.dk**	Er der styr på brandsikringen? Tagbolig eller tagterrasse: Hvordan kommer vi i gang?	**S. 104** **S. 246**

KONTAKTOPLYSNINGER

Skrevet af	*Artikel*	*Side*
FEJEKOSTEN **Tlf.: 33 33 93 90, fejekosten.dk**	Er der mon opgaver, der aldrig bliver gjort i jeres ejendom	**S. 90**
FIBERBY **Tlf.: 33 23 00 99, fiberby.dk**	Spar penge med et foreningsejet netværk	**S. 256**
FREDERIKSBERG FORSYNING **Tlf.: 38 18 50 00, frb-forsyning.dk**	Er din bolig klar, når skybruddet kommer?	**S. 210**
GAARDRUM **Tlf.: 26 23 38 70, gaardrum.dk**	Udeliv i gårdmiljøer: En kilde til trivsel og fællesskab	**S. 224**
HUPFELD EJENDOMSADMINISTRATION **Tlf.: 35 27 80 20, hplaw.dk**	Administrators hjælp før og under en generalforsamling	**S. 68**
HUSQVARNA **Tlf.: 70 71 73 90, husqvarna.dk**	Strømlin vedligeholdelse af de grønne områder	**S. 230**
ISTA DANMARK **Tlf.: 77 32 32 32, ista.com**	Få overblik over energiforbruget og reducer dit CO_2-udslip	**S. 114**
JOHN BERGELIN **Tlf.: 35 36 01 02, bergelin.dk**	Derfor skal din boligforening have en drift- og vedligeholdelsesplan	**S. 276**
KØBENHAVNS KOMMUNE **Tlf.: 33 66 56 00, kk.dk**	Sådan understøtter du affaldssortering ved hjælp af skiltning	**S. 206**
LEGTECH **Tlf: 77 34 90 45, legtech.dk**	Forebyg oversvømmelse med en brøndalarm	**S. 170**
LIVINGBETTER **Tlf.: 81 81 81 10, livingbetter.dk**	Ventilationsvinduer sikrer sunde boliger i skovlunde	**S. 290**
LUCCON **Tlf.: 61 70 31 91, luccon.dk**	Vedligeholdelse af belægninger	**S. 266**
MEJLSHEDE LÅSE **Tlf.: 35 39 39 39, mejlshede.dk**	Slut med at skifte låse, hvis nøglen er væk: Elektroniske låsesystemer gør hverdagen lettere	**S. 184**
MELANDER & DAM **Tlf.: 61 10 10 60, melander-dam.dk**	Sikker styring af jeres renoveringsprojekt fra start til slut	**S. 280**
MIN BOLIGFORENING **Tlf.: 70 22 82 00, minboligforening.dk**	Er digitale værktøjer vejen frem i bestyrelsesarbejdet?	**S. 30**
	Hvad skal der til for at få flere unge i bestyrelsen?	**S. 36**
	Datasikkerhed i boligforeninger: Nøglen til tryghed i en digital tidsalder	**S. 40**
	Redskaber, der gør fremtidens bestyrelsesarbejde nemmere	**S. 46**
	Fremtidens bestyrelsesarbejde - viden og værktøjer samlet ét sted	**S. 50**

KONTAKTOPLYSNINGER

Skrevet af	*Artikel*	*Side*
MIN ELEVATOR **Tlf.: 40 95 03 05, minelevator.dk**	Få elevator i din boligforening	**S. 96**
MUNTERS **Tlf.: 44 95 33 55, munters.com**	Tøjtørring uden opvarmning sparer både tid og penge	**S. 168**
PH-EL OG SIKRING **Tlf.: 39 16 31 31, ph-el.dk**	LED-belysning: Økonomiske besparelser og øget sikkerhed i boligforeningen	**S. 158**
POLYGON **Tlf.: 72 28 28 18, polygongroup.com/da-dk**	Når skybrud rammer foreningen	**S. 220**
PROLINE DANMARK **Tlf.: 63 61 85 45, proline-group.dk**	Bæredygtige fordele ved relining og strømpeforing af faldstammer	**S. 138**
PROMANA **Tlf.: 70 20 05 80, promana.dk**	Forberedelse af projektforslag til generalforsamlingen	**S. 80**
REBTEKNIKEREN **Tlf.: 20 90 28 11, rebteknikeren.dk**	Renovering i højderne	**S. 252**
RECOVER **Tlf.: 70 10 08 88, recover.dk**	Beredskabsaftaler- jeres boligforenings bedste modsvar mod uventede skader	**S. 214**
RÅDET FOR GRØN OMSTILLING **Tlf.: 33 15 09 77, rgo.dk**	Tagboliger til gavn for klima, miljø, byen og pengepungen	**S. 238**
SAINT-GOBAIN **Tlf.: 59 57 03 30, saint-gobain.dk**	Danmarks største Glas til uld-projekt igangsat i Hostrups Have	**S.144**
TECHEM DANMARK **Tlf.: 87 44 77 00, techem.dk**	Hvilken varmemåler har du på din radiator?	**S. 118**
TEKNOLOGISK INSTITUT **Tlf.: 72 20 20 00, teknologisk.dk**	Kontrolordning for faldstammerenovering gør vedligehold lettere	**S. 134**
UNIDRAIN **Tlf.: 39 10 10 10, unidrain.dk**	Reducér behovet for et servicebesøg med ekspertvurdering	**S. 162**
UPSITE **Tlf.: 27 99 90 00, upsiteapp.com**	Digitale vedligeholdelsesplaner	**S. 24**
VALUAREN INTERNATIONAL **Tlf.: 40 64 00 10, valuaran.dk**	Risikofyldte nye regler for valuarvurderinger	**S. 194**
VIDEX **Tlf.: 39 29 80 00, videx.dk**	Er det tid til at renovere? Nyt dørtelefonsystem som en del af renoveringen	**S. 188**
VIEGA **Tlf.: 45 94 29 50, viega.dk**	God vandkvalitet i bygninger: En nødvendighed for sundhed og holdbarhed	**S. 128**

Gas til tørretumblere produceres af københavnernes eget spildevand

Det er en god plan for miljøet

Næsten 500 boligforeninger i Hovedstaden har valgt, at fællesvaskeriet skal have tørretumblere, der kører på bygas. Vi udnytter lokal biogas fra københavnernes eget spildevand.

Bygassen indeholder i dag over 60% biogas, og vi arbejder på at gøre den 100% CO_2-neutral i 2025

Læs mere på **bygas.dk**

HOFOR

PULSE

Digitalt låsesystem med enkel administration

- Omkostningseffektiv løsning: Hurtig installation og nem vedligeholdelse
- Meget brugervenligt og enkelt at administrere adgangsrettigheder og holde styr på nøgler
- Beboer opdaterer sin nøgle via læseren i opgangen

PULSE - vinder af Byggeriets Energipris 2022

Læs mere om PULSE

ASSA ABLOY

assaabloy.dk

Experience a safer and more open world

Fagregister

Fagregistret består af virksomheder, som har et mangeårigt erfaringsgrundlag med at servicere andels- og ejerboligforeninger.

ADGANGSKONTROL & LÅSESERVICE s. 330

ADMINISTRATION & JURA s. 332

AFFALD & SORTERING s. 335

ALTANRÅDGIVERE s. 336

BANKER s. 337

BYGGETEKNISKE RÅDGIVERE s. 338

EJENDOMSSERVICE s. 344

EL-INSTALLATØRER s. 348

ENTREPRENØRER s. 349

FORBRUGSMÅLERE & FORBRUGSREGNSKAB s. 350

INTERNET & TV s. 353

RELINING & KLOAK s. 354

SKADESERVICE s. 357

SKYBRUD/VANDSIKRING s. 359

TØRRERUM/VENTILATION/ISOLERING s. 362

UDEAREALER s. 364

VALUARER s. 365

VINDUER s. 366

VVS-INSTALLATØRER s. 367

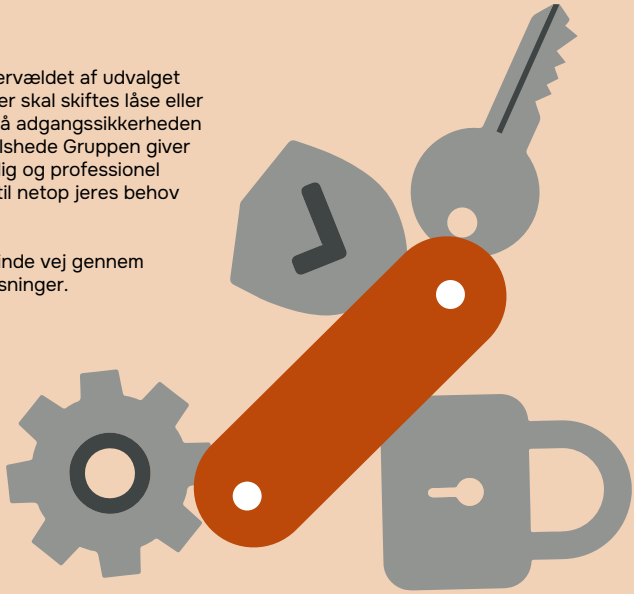
Virksomheder, der ønsker optagelse i fagregistret, kan kontakte Min Boligforening på info@minbf.dk.

Har I svært ved at finde den rigtige låseløsning til ejendommen?

Mejlshede Gruppen har 60 års erfaring med professionel rådgivning og løsninger inden for låse og nøgler, dørautomatik, alarmsystemer og meget mere.

Det er nemt at blive overvældet af udvalget og mulighederne, når der skal skiftes låse eller vælges nye løsninger på adgangssikkerheden i ejendommen. Hos Mejlshede Gruppen giver vi altid grundig, forståelig og professionel rådgivning, der passer til netop jeres behov og økonomi.

Lad os hjælpe med at finde vej gennem junglen af sikkerhedsløsninger.



Mejlshede Gruppen
Din lokale låsesmed siden 1964

Læs mere på **Mejlshede.dk** eller giv vores hjælpsomme eksperter et kald på **35 39 39 39**

VIDEX DANMARK

IPURE®

DEN INNOVATIVE LØSNING

Nu med den nye svartelefon

KLASS

En fleksibel løsning med mange funktioner, der kan tilpasses både private hjem og større boligkomplekser med flere lejligheder, butikker og andre behov. Systemet inkluderer også en mobilløsning, så du kan styre det direkte fra din smartphone. Kontakt os for at høre mere.

Hammershusgade 15, 2100 København Ø — Telefon: (+45) 39 29 80 00 — mail: videx@videx.dk

BOLIG
administratorerne a/s

Valg af ny
ADMINISTRATOR

Vælg os hvis I ønsker:

- **Fokus på foreningsadministration**
  Vi tilbyder alene administration af foreninger - hos os forsvinder jeres forening derfor ikke i mængden blandt investeringsejendomme, butikscentre m.v., eller i ønsket om salg af ejendomsservice og byggeteknisk rådgivning.

- **Én primær kontaktperson**
  Hvis I vælger os, er jeres kontaktperson altid én og samme person, uanset om jeres henvendelse vedrører lejlighedsoverdragelse, betaling af fakturaer, forsikringssager eller andet. Det er enkelt og sikrer stort personligt kendskab.

- **Stabilitet og høj faglighed**
  Vores medarbejdere har mange års erfaring, og ancienniteten hos os er høj. Det sikrer stor faglighed og stabilitet i tilknytningen.

- **Korte svartider**
  Vi garanterer en hurtig tilbagemelding på jeres henvendelser.

- **Let kommunikation**
  Adgang til markedets bedste løsning inden for digital kommunikation, fakturagodkendelse, webadgang, dokumentarkiv m.v.

KONTAKT OS GERNE FOR ET UFORPLIGTENDE TILBUD:

Boligadministratorerne A/S • Nyropsgade 13, 1. • 1602 København V
Att.: Vibeke Hassel • Tlf.: 33 38 11 12 • vh@boadm.dk

HUPFELD EJENDOMSADMINISTRATION

DIN TÆTTE SAMARBEJDSPARTNER

Hupfeld Ejendomsadministration A/S administrerer en portefølje af mellemstore og større andelsbolig- og ejerforeninger. Vi har et indgående kendskab til foreningsdrift, herunder byggesager inkl. offentlig byfornyelse, og vi arbejder tæt sammen med hver forening, som vi knytter en fast administrator og advokat til. I vores samarbejde med foreningerne giver vi hurtige og kompetente svar baseret på vores mere end 30 års erfaring i branchen.

HUPFELD EJENDOMSADMINISTRATION A/S
VIEMOSEVEJ 62, 2610 RØDOVRE • TLF: 35 27 80 20
E-MAIL: NH@HPLAW.DK • WWW.HPLAW.DK

HUPFELD
EJENDOMSADMINISTRATION

Din ejer- og andels-boligforening er vores ekspertise

Med stor erfaring i administration af bl.a. fredede bygninger i Københavns indre by tilbyder vi professionel ejendomsadministration til ejer- og andelsboligforeninger. Vi forvalter over 1200 lejemål og har opnået tillid fra andelshavere og bestyrelser igennem 25 år, hvilket sikrer din forening tryghed og kompetent forvaltning.

Brolæggerstræde 6A,1 | 1211 København K | Tel. 3311 0070
sme@advokat-marker.dk | advokat-marker.dk

Bestil gratis affaldsskilte, plakater og klistermærker til affaldsskuret eller gården

www.kk.dk/bestil-affaldsskilte

Kun for boligforeninger i Københavns Kommune

Scan og bestil

KØBENHAVNS KOMMUNE

Altan.dk

Kom **sikkert** og **trygt** i gang med dit **altanprojekt** med *Altan.dk*

Læs mere på
www.altan.dk

Lån & Spar Bank A/S, Højbro Plads 9-11, 1200 København K, Cvr.nr. 13 53 85 30.

– vælg en bank, der er specialister inden for boligforeninger

I Lån & Spar sidder vi et helt team af erfarne specialister inden for boligforeningers økonomi. Det giver klare fordele – naturligvis. Vi kender alt til finansiering og drift af ejendomme. Så uanset om I har brug for rådgivning af større eller mindre projekter, så kan vi hjælpe jer på rette vej.

Ring **3378 2388** eller gå på **lsb.dk/erhverv**

Lån & Spar

Luccon A/S
Professionel rådgivning

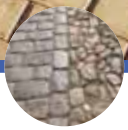
www.Luccon.dk

Gør belægninger til en investering, ikke en udgift!

Vi er specialister i vedligeholdelse og nyanlæg med rådgivning indenfor alle former for belægninger, uanset om det er granit, beton, grus eller asfalt.

Hvorfor er vedligeholdelse så vigtigt?

Belægninger, der ignoreres, forværres og kan ende med en dyr totalrenovering. Vedligeholdelse forlænger levetiden og øger værdien.



Vores ekspertise:

- Udbud
- Fagtilsyn
- Bygherrerådgivning
- Projekt- og byggeledelse
- Arbejdsmiljø-koordinering

Luccon A/S tilbydder skræddersyede drift- og vedligeholdelsesplaner, der hjælper jer med forebyggelse af skader. Vi sørger for udbud, fagtilsyn, koordinering mellem forskellige aktører, tidsstyring, kvalitetssikring og meget mere, så I ikke skal bekymre jer om noget. Øg salgsværdien af din ejendom ved at sikre **smukke og velholdte belægninger.**

Erfaring. Ekspertise. Engagement.
Lad Luccon A/S være din partner i belægningsvedligeholdelse

Tlf.: 61 70 31 91 • LB@Luccon.dk

Melander & Dam

BYGNINGSRÅDGIVNING FOR FREMTIDIGE GENERATIONER

Fra hjertet af Nørrebro assisterer vi dagligt ejer- og andelsforeninger i at navigere sikkert og effektivt gennem komplekse byggesager, omfattende renoveringer og løbende vedligeholdelse.

Vi guider jer trygt gennem hele processen med solide løsninger og rådgivning, der sikrer ejendommens fremtid.

Hos os får I ikke kun en rådgiver, men en langsigtet partner med fokus på det bedste for jeres ejendom.

info@melander-dam.dk // 61101060 // www.melander-dam.dk

PROMANA
BYGNINGSRÅDGIVNING

EFFEKTIV OG PROFESSIONEL BYGNINGSRÅDGIVNING

Hos PROMANA Bygningsrådgivning tilbyder vi skræddersyet rådgivning, der tager udgangspunkt i jeres behov.

Vores mål er, at yde handlekraftig, værdiskabende og professionel rådgivning indenfor renovering, drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Østbrovej 4C, 2600 Glostrup • Tlf.: 70 20 05 80
info@promana.dk • www.promana.dk

Book et uforpligtende møde med os på
70 20 05 80
- eller skriv en mail til info@promana.dk

ART—TEK
HOLDBAR INGENIØRRÅDGIVNING

RING PÅ
2617 1919
FOR TILBUD PÅ BYGGE-RÅDGIVNING

PLANLÆGGER I ET BYGGEPROJEKT I FORENINGEN?

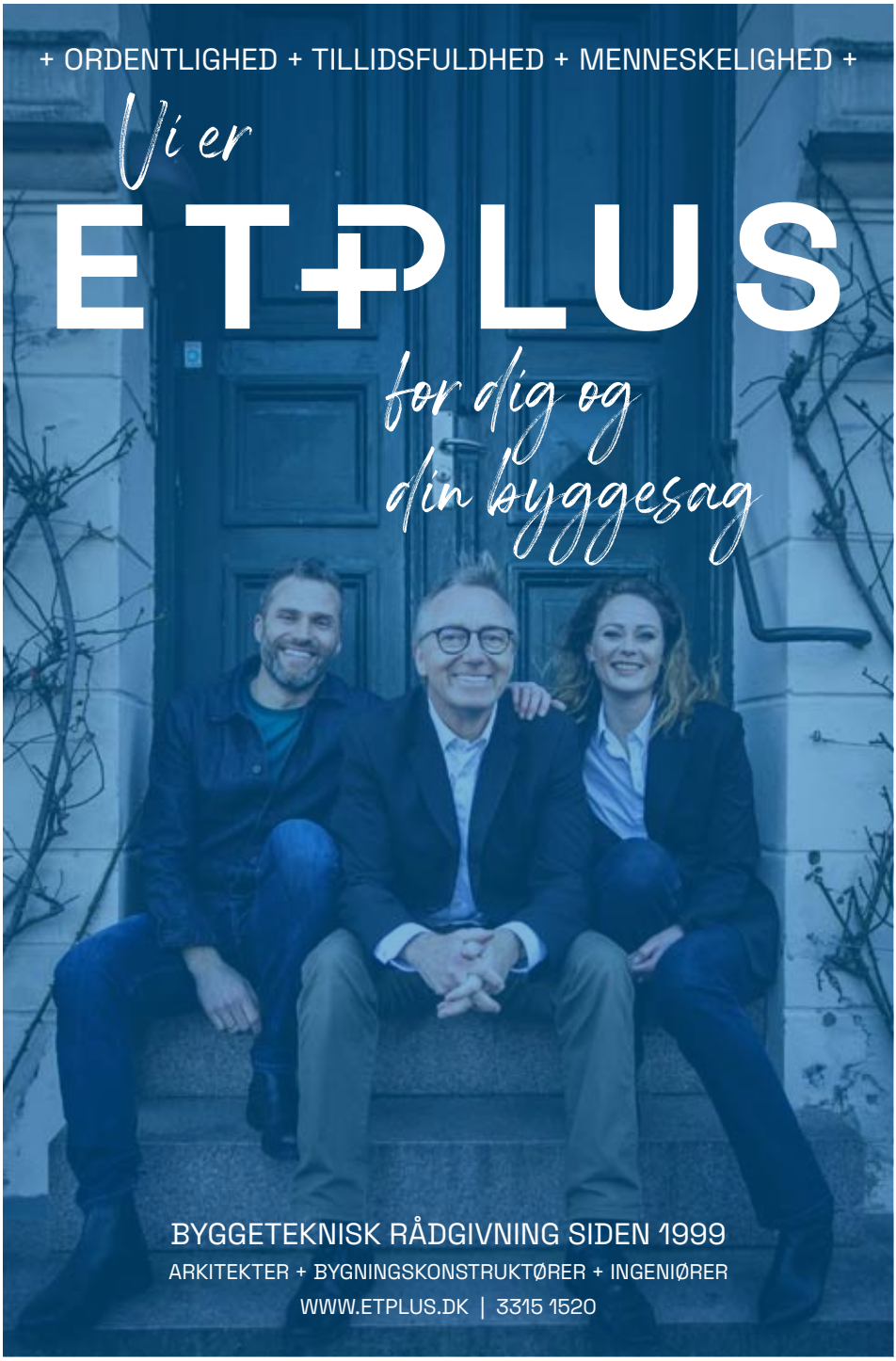
TA' OS MED PÅ RÅD - VI LEVERER SIKKER OG KVALITETS-BEVIDST RÅDGIVNING GENNEM ALLE BYGGERIETS FASER

ART-TEK tilbyder byggerådgivning inden for renovering, ombygning og istandsættelse af eksisterende ejendomme. Vi prioriterer dialogen med vores kunder højt, da det er helt afgørende for at skabe de bedste resultater.

Vi rådgiver inden for:
+ VEDLIGEHOLDELSESPLAN OG 10-ÅRS BUDGET
+ ISTANDSÆTTELSE AF TRAPPEOPGANGE
+ TAGUDSKIFTNING
+ TAGBOLIGER
+ ALTANER
+ FACADERENOVERING
+ UDSKIFTNING AF VINDUER
+ BRANDSIKRING AF KÆLDER

FINSENSVEJ 78, 2. SAL
2000 FREDERIKSBERG
TLF.: 26 17 19 19 - MAIL@ART-TEK.DK

ART-TEK.DK


+ ORDENTLIGHED + TILLIDSFULDHED + MENNESKELIGHED +
Vi er
ETPLUS
for dig og
din byggesag
BYGGETEKNISK RÅDGIVNING SIDEN 1999
ARKITEKTER + BYGNINGSKONSTRUKTØRER + INGENIØRER
WWW.ETPLUS.DK | 3315 1520

John Bergelin A/S bliver til Bergelin arkitekter

Bergelin arkitekter – rådgivende arkitekter & bygningskonstruktører har mere end 35 års erfaring indenfor renovering & nybyggeri.

Vi er specialister i at rådgive om og udføre simple og komplekse opgaver med stort fokus på andelsboligforeninger og ejerforeninger i København og omegn. Vi kan projektere og realisere jeres projekter lige meget om det er store opgaver eller små, private arbejder.

Telefon 3536 0102 · info@bergelin.dk

Gratis

VidenSeminar

Deltag i VidenSeminarer 2024, og få indsigt i bygge- og renoveringsprojekter, der kan gavne din boligforening.

➔ Tilmeld dig på minboligforening.dk

Renovering med respekt

...for ejendommenes historie, omgivelser og arkitektur. For dem der bor, færdes og arbejder i dem. Og for vores fælles miljø og fremtid.

Vi tager professionel hånd om byens ejendomme og hjælper med at renovere og vedligeholde dem, så de kan holde de næste mange år.

BANG & BEENFELDT a/s
Rådgivende ingeniører

Skal vi også tage hånd om din?
32 57 82 50
Bangbeen.dk

Professionel facility service der er tilpasset **dine behov**

Nordisk Polering hjælper med ejendomsservice, vinduespolering, rengøring og meget andet.

Vi har mere end 60 års erfaring i branchen og vægter kvalitet og sikkerhed højt.

Derfor skal du vælge os

- Kvalitet - vores gode medarbejdere sikrer altid god kvalitet
- Miljø - vi har fokus på miljøbelastning og gør alt for at minimere dette
- Mennesker - arbejdsmiljøet er vigtigt for os, så kunder får den bedste serviceydelse

Kontakt os nu for et uforpligtende tilbud og for at vide mere om vores brede vifte af services.

Nordisk Polering ApS

Nordisk Polering ApS

+45 55 99 90 34
tbi@nordisk-polering.dk

Hovedkontor

Jernbanevej 2D 2. sal tv, 4720 Præstø
info@nordisk-polering.dk

Storkøbenhavns afdeling

Nyholms Allé 19, 2610 Rødovre

"LAD OS TAGE OS AF DIN EJENDOM"

EJENDOMSSERVICE **SNERYDNING**

KONTORRENGØRING **ENGANGSOPGAVER**

TRAPPEVASK **RENOVERINGEN**

GRØN PLEJE **VINDUESPUDSNING**

FEJEKOSTEN
Ejendomsservice ApS

Tlf. 33 33 93 90 **www.fejekosten.dk** **tilbud@fejekosten.dk**

fejekosten-ejendomsservice fejekosten_ejendomsservice FejekostenEjendomsservice

Få en anti-graffiti løsning, der både tager hånd om facaden og miljøet. Hør mere nu på **70 10 07 07** – eller bestil et uforpligtende tilbud på **www.allremove.dk**

ALL REMOVE

Boligforeningernes Dag

Gratis messe for andels- og ejerboligforeninger samt almene.

Deltag i København eller Aarhus og mød eksperter, der kan hjælpe jeres forening.

➔ Tilmeld dig på bfdag.dk

Gratis

P. VESTERHOLM
RENGØRING A/S
ALT INDENFOR
EJENDOMSSERVICE
En komplet løsning
til jeres behov
Vi løser disse
opgaver med et smil
Trappevask
Grønne områder
Ejendomsdrift
Døgnvagt
Skadeshåndtering
Flyttesyn
P. VESTERHOLM
RENGØRING A/S
• Familieejet siden 1981 •
Kontakt os for et
uforpligtende tilbud
Tlf: 56 71 18 00
Mail: post@pvr.as

Få den rette el-ekspertise

TIL DIN BOLIG

Når du står over for at købe ny bolig, er det afgørende at sikre dine el-installationer ved at lade en autoriseret elinstallatør genemgå dem i overensstemmelse med den påkrævede el-installationsrapport.

Er du i gang med at planlægge en renovering? Vores team står parat til at tilbyde dig professionel rådgivning og skræddersyede tilbud.

Ring til os
på **39 16 31 31**
og få et uforpligtende tilbud på opgaven.

PH-EL & Sikring APS

Skudehavnsvej 27 • 2150 Nordhavn
Tlf.: 39 15 31 31 • www.ph-el.dk

Gratis

Nyhedsbrev

Tilmeld dig vores nyhedsbrev og bliv opdateret på events og vigtige nyheder for boligforeninger.

➔ Tilmeld dig på minboligforening.dk

Gratis

Vidensunivers

Find alt viden og inspiration samlet et sted. Udforsk vores hjemmeside for bestyrelser!

➔ **Besøg minboligforening.dk**

ista - din pålidelige samarbejdspartner

Med vores app- og webløsninger skaber vi transparens i energiforbruget for beboere, administratorer og bestyrelser. Vi tilbyder skræddersyede løsninger, der gør det nemt at følge, justere og optimere forbruget, så du kan

- Opnå besparelser på op til 15 % af det årlige energiforbrug.
- Bidrage aktivt til klimabeskyttelse reducere den årlige udgift.

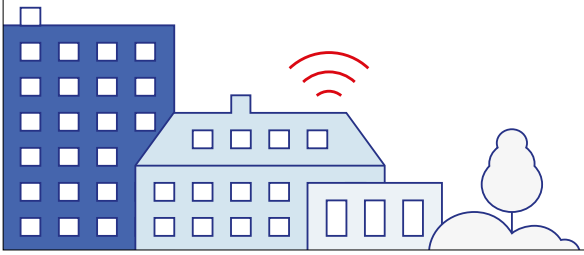
Borupvang 5B · 2750 Ballerup
Telefon 77 32 32 32 · ista@ista.dk

ista

Vidste du... Løbende toiletter koster dig dyrt

I gennemsnit løber mellem 7.500 og 30.000 kr ud i toilettet årligt. Vil du undgå dette?

Brunata.dk's interaktive værktøj kan hjælpe dig med at spare penge og vand. Du taster bare din vandpris og dit boligområde ind, og vi udregner hvor mange penge, du bruger på vandspild årligt. Uanset om dit løbende toilet er et problem eller noget du ikke lægger mærke til, er der penge at spare.



Brunata

Brug energien smartere

Gratis

VidenSeminar

Deltag i VidenSeminarer 2024, og bliv klogere på alt fra ladestandere til sikkerhedstiltag og altaner.

➔ **Tilmeld dig på minboligforening.dk**

dktv
stærkere sammen

Driller teknikken?
Bestil din tekniske handyman

Tlf: 43 32 47 00
E-mail: handy@dktv.dk

Få hjælp til bl.a.:
- Stabilt WiFi og bedre dækning
- Opsætning og indstilling af TV
- Streaming på alle enheder

Og meget andet..

Læs mere og bestil:
dktv.dk/teknisk-handyman

VIL I VÆRE MILJØBEVIDSTE & SPARE PENGE SAMTIDIGT?

Proline Danmark har renoveret afløb, kloak og ventilation i Danmark siden 2009

- Spar 50% eller mere sammenlignet med ny rørudskiftning.
- Minimer miljøpåvirkningen ved at undgå nye rør.
- Garanteret levetid på mindst 50 år med Proline-metoden.
- 10-års garanti på udført arbejde.
- Genhusning ikke nødvendigt under vores arbejde.
- Vores professionelle team efterlader ingen spor og gør grundigt rent.

Proline Danmark
Lunikvej 24D, 2670 Greve
Høgevej 4, 7000 Fredericia
Telefon +45 63 61 85 45 www.proline-group.dk

PROLINE GROUP

NORDKYSTEN
Entreprenørfirmaet A/S

HAR DU STYR PÅ KLOAKKEN?

Når der er styr på kloakken, har du styr på mange ting:

- Du undgår rotte- og driftsproblemer
- Du vedligeholder – i stedet for at få store akutte og dyre skader
- Du har overblik over kloakkernes tilstand, og kan lægge budgetter for fremtiden

Skal vi hjælpe dig med at få styr på kloakken?

Tag kontakt til **Marianne Aaby Thaarup** / Projektchef

Ring på +45 2368 9815 eller send en mail til mta@nordkysten.dk

Ansvarligt, troværdigt og løsningsorienteret samarbejde

nordkysten·dk

Gratis

Nyhedsbrev

Tilmeld dig vores nyhedsbrev og få relevant viden og ny inspiration direkte i din indbakke.

➔ **Tilmeld dig på minboligforening.dk**

VI ER POLYGON

Polygon er blandt de største aktører indenfor skadeservice. Vi forebygger, kontrollerer og minimerer skader efter vand, brand og klima.

Vi er landsdækkende og kan tilbyde en bred vifte af skadeserviceydelser i vores 14 afdelinger geografisk fordelt i hele landet.

Med Polygons særlige ekspertise indenfor skadeservice og fugtteknik, er vi de rette, der kan hjælpe med udfordringer med kuldebroer, som skaber fugt- og skimmelskader i boligforeninger.

Til forebyggelse af fugt, vand- og lækageskader tilbyder vi en række digitale sensorbaserede løsninger – som er enkle at sætte op. Her er det f.eks. muligt at følge udviklingen i fugtniveau og få alarm direkte på mobilen når der er lækager.

Vi tilbyder også akut hjælp hele døgnet via vores døgnvagt.

Kontakt os om mulighederne!

En dialog eller et konkret indspark til en temadag. Om det er en skadeserviceaftale med akut tilkaldevagt 24/7 - eller forbyggende løsninger mm.

Telefonnummer: 72 28 28 18, akuttelefon: 72 28 28 19

info-pdk@polygongroup.com

www.polygon.dk

POLYGON

RECOVER

Hurtigt tilbage til hverdagen!

Recover hjælper med alle former for skadeservice og værdiredning i jeres boligforening i tilfælde af:

- Vandskader
- Brandskader
- Stormskader
- Brand-, hærværk og indbrudsskader

Recover er også..

- Rengøring på socialsager
- Rengøring og desinfektion efter skadedyr mv.
- PCB-, Asbest og skimmelsanering
- Indeklimaservice

Vi hjælper med nødvendig dokumentation til jeres forsikringsselskab.
Vi håndterer skaderne fra A til Z.

Recover
Anmeldelser 775 • Fremragende
4,3

Klik ind på www.recover.dk og læs mere

Få en beredskabsaftale – Jeres sikkerhed for at blive prioriteret kunde når Danmark rammes af skybrud, storm og stormflod.

FREMTIDSSIKRING AF DIN EJENDOM MOD SKYBRUD

Dit hjem er dine trygge rammer – og det forstår vi hos Nordkysten. Vi kan hjælpe dig med at passe på dit hjem. Vælger du at klimasikre sammen med os, har du en tryg samarbejdspartner med mange års erfaring under hele forløbet. Så kan du sove roligt om natten – også under skybrud.

Sov roligt om natten – også under skybrud

Tag kontakt til **Marianne Aaby Thaarup** / Projektchef

Ring på +45 2368 9815 eller send en mail til mta@nordkysten.dk

Ansvarligt, troværdigt og løsningsorienteret samarbejde

nordkysten·dk

LegTech TEKNIK

Stabil & fremtidssikret
4G PRO BRØND ALARM

WWW.WATER-ALARM.DK

Scan QR-kode
og få tilsendt
vores katalog
med posten

Fri support på telefon +45 7734 9045
info@legtech.dk

DANSK UDVIKLET
OG PRODUCERET

Er du klar til skybrud? Er dit hjem?

Vand finder vej, og under skybrud er der tryk på: Det lægger pres på kloakken, så vand kan presse sig op gennem afløbet til kælderen og vand, der samler sig på vejens overflade, vil strømme mod det laveste punkt – måske jeres lyskasse, kældernedgang eller udluftningsskakt. Men du kan forhindre vandet i at gøre skade indendørs, fx ved at montere et højvandslukke i afløbet.

Se mere på www.frb-forsyning.dk/skybrud

Frederiksberg Forsyning

Spar på energien i tørrerummet

I et affugtet tørrerum er der ikke behov for opvarmning.
Tøjet tørrer som udendørs på en god sommerdag.

- Hurtig tørring, dermed større kapacitet
- Sluk helt for varmen
- Ingen slid på tøjet, som f.eks. ved tumbling og tørreskabe
- Nem installation og minimal vedligeholdelse
- Gennemprøvet metode, anvendes i stor udstrækning i bl.a.:
  - Daginstitutioner
  - Forsvaret
  - Politi og beredskab
  - Materielgårde
  - Kontorer
  - Produktionsviksomheder

Munters

Tlf.: 4495 3355
info@munters.dk
www.munters.dk/toerrerum

isover
SAINT-GOBAIN
Genbrug af udtjente ruder
Glasset fra udtjente vinduer kan recirkuleres og få nyt liv som glasuld.
Det reducerer byggeaffald, mindsker CO2-udledning i produktionen og udvinding af nye naturressourcer.
Sammen med partnere har Isover etableret en genanvendelseskæde.
Fra glas til uld.
SCAN QR-koden og se mere om konceptet.
saint-gobain.dk/fra-glas-til-uld
SAINT-GOBAIN

Fordi effektivitet er vigtigt

Husqvarna Automower® 520 EPOS™ er en perfekt løsning på udfordringen med at administrere mindre kommercielle græsplæner, Den kabelfrie installation med høj præcision giver fleksibel områdestyring, mens det systematiske klippemønster resulterer i pålidelig og effektiv klipning på arealer på op til 5.000 m².

Læs mere på husqvarna.com/automower520epos

VALUAREN INTERNATIONAL ApS

Vurdering af andelsboligforeninger - hjælp til nye ejendomsskatter

Med over 20 års erfaring servicerer Valuaren International ApS mere end 300 andelsforeninger årligt i hele landet.
Som Diplom Valuar specialiseret i andelsboligvurderinger arbejder vi tæt sammen med foreningen og administrator.
Vores priser er altid konkurrencedygtige.

Valuaren International ApS
Vordroffsvej 9A, st • 1900 Frederiksberg C
pr@valuaren.dk • Tlf.: 40 64 00 10

VALUAREN
ERHVERVSMÆGLER

Boligforeningernes Dag

Få indblik i nye løsninger og netværk med eksperterne til Boligforeningernes Dag. Tilmeld dig messen i København eller Aarhus.

➔ Tilmeld dig på bfdag.dk

Gratis

LIVINGBETTER

Skal I have nye vinduer?

LAD OS ALLE TAGE ANSVAR FOR AT VÆLGE NYE GRØNNE LØSNINGER

Hvis vi som samfund skal lykkes med både at skabe bedre indeklima, reducere energiforbruget og samtidigt nedbringe CO2-udledningen, kræver det man er åben og har viljen til at benytte de løsninger som kan det.

Det prisbelønnede koncept fra LivingBetter, hvor Ventilationsvinduer er grundlag for at sikre en støjsvag enkel løsning, som sparer ventilations-anlæg, nedhængte lofter og kompliceret teknik, er med til at jeres projekt får både det gode inde-klima og den grønne profil.

UNGÅ FUGT OG SKIMMEL
- HELT AUTOMATISK

Ventilationsvinduet sørger for et godt luftskifte og indeklima, så beboerne aldrig behøver at åbne vinduerne for at lufte ud.

KAN DET GODE VAND TAGES FOR GIVET? DESVÆRRE IKKE...

Viega viden om vand

For at sikre god vandkvalitet og lang levetid på installationen er det afgørende at opretholde høj hygiejne, korrekt flowhastighed, regelmæssig udskiftning af vandet samt overvågning af temperaturen.
Læs vores 10 gode råd til forebyggelse af legionella og korrosion.

viega.dk/guiden-10-step

viega

Gratis

Nyhedsbrev

Tilmeld dig vores nyhedsbrev på og bliv opdateret på events og vigtige nyheder for boligforeninger.

➔ **Tilmeld dig på minboligforening.dk**

Electrolux
PROFESSIONAL

Electrolux Professionals **myPRO-serie,** er den perfekte vaskeriløsning til **fælles vaskerier i mindre bolig-foreninger:**

Professionel kvalitet
Hurtige programmer
Lang levetid

Lavt el- og vandforbrug

Kan tilsluttes App med betalings/reservatons-system, der passer perfekt til den mindre bolig-forening, som ønsker minimal administration

Læs mere om vores mange løsninger til fællesvaskerier i ejer/andel på
electroluxprofessional.com/dk/det-lille-faellesvaskeri

ER DU KLAR TIL FREMTIDEN?

Som bestyrelsesmedlem i en boligforening kan det være tidskrævende at holde sig opdateret på de nyeste trends.

Derfor tilbyder vi som en integreret del af vores administration mulighed for rådgivning om energioptimering af jeres ejendom.

Via intelligent klimateknologi hjælper vi jer med at finde besparelser på jeres energiforbrug, så I kan spare penge på vand, varme og strøm, og dermed finansiere investeringen med besparelsen.

Det er både godt for beboerne, foreningens økonomi og klimaet.

Blomfelt

DIN EJENDOMSADMINISTRATOR