

2026

45. ÅRGANG

HÅNDBOGEN

for Min Boligforening

For andels- og ejerboligforeninger

Administration & jura

Forsikringer af
fredede bygninger
s. 80

Energi- besparelser & forbrug

Fremtidens fjernvarme
stiller nye krav til
ejendomme
s. 132

Tag, tagterrasse & tagbolig

Egenskaber, vigtighed
og muligheder
s. 242

TREND:

Tryghed i
bestyrelses-
arbejdet

s. 20

SJÆLLANDSGADE
17-23



REBTEKNIKEREN

HÅNDVÆRKER I REB

WWW.REBTEKNIKEREN.DK

+45 20902813 // JP@rebteteknikeren.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 certificerede i erhvervsklatring.

HÅNDBOGEN

for Min Boligforening

TIL BESTYRELSER I ANDELS- OG EJERBOLIGFORENINGER



Håndbogen for Min Boligforening 2026, 45. årgang **TREND:** Tryghed i bestyrelsesarbejdet
Forsidefoto: Caroline Flaga Vindelev **Udgiver:** Min Boligforening v/ARENA Marketing Aps, Trekronergade 100, 2500 Valby, Tlf. 70228200 **Kontakt:** info@minbf.dk. 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:** Katrine Degnegaard, katrine@minbf.dk, Caroline Vindelev, caroline@minbf.dk, Jacob Kystgaard, jacob@minbf.dk, Karoline Christensen, karoline@minbf.dk **Lay-out:** Anja Ley Christensen **Tryk:** KLS PurePrint
Distribution: Bladkompagniet A/S **Artikelbidrag:** Artikler er udarbejdet i samarbejde med eksterne bidragsydere og annoncører (benævnt Annonce). Gengivelse af artikler og billeder må kun finde sted efter forudgående aftale.

Foto: iStock.



PurePrint® by **KLS**
Produceret bionedbrydeligt af KLS PurePrint A/S

BOLIGEXPERTEN

Danmarks største administrationselskab, som udelukkende administrerer andelsboligforeninger og ejerforeninger

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



BOLIGEXPERTEN
ADMINISTRATION A/S

Vesterbrogade 12 • 1620 København V

- 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. 580 foreninger og ca. 25.000 lejligheder



Camilla Kornerup Johansen

Salgschef

ckj@boligexperten.dk

Telefon 44 22 97 16

“

Boligexperten er det naturlige valg, hvis foreningen ønsker et rådgivningshus med mere end 35 års erfaring, hvor alle eksperter er samlet under samme tag, og hvor dagligdagen kun handler om at servicere bestyrelser og beboere i andelsboligforeninger og ejerforeninger.



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

DEAS Foreninger - Mere end 30 års erfaring

I DEAS Foreninger administrerer vi mere end 1000 foreninger og med vores mangeårige erfaring, er vi klædt godt på til at rådgive og hjælpe jer med alle de udfordringer, som I skulle komme ud for i jeres boligforening.

Med DEAS Foreninger som jeres administrator, stiller vi én fast kontaktperson og et fast team til rådighed, som allokterer ressourcer til jer og den skræddersyede pakke, vi udformer i tæt samarbejde med foreningens bestyrelse.



Book et møde i dag



Susanne Randrup Madsen
Client Manager
E-mail: srm@deas.dk
Telefon: +45 39 46 63 99

Besøg vores nye hjemmeside og få viden direkte fra DEAS' eksperter



Scan QR-koden eller gå til foreninger.deas.dk



Vi deler løbende artikler og guides fra vores fageksperter.





BOLIGFORENINGERNES DAG

ANDEL | EJER | ALMEN

Kom til Boligforeningernes Dag

Messen for andels-, ejer- og almene boligforeninger

KØBENHAVN

Lørdag d. 28. februar 2026

Lokomotivværkstedet, fra kl. 9-17

Tilmeld dig her:



AARHUS

Lørdag d. 24. oktober 2026

Aarhus, fra kl. 9-17

Tilmeld dig her:



Oplev en hel dag fyldt med viden, netværk og inspiration

Boligforeningernes Dag samler bestyrelsesmedlemmer, rådgivere og leverandører til en inspirerende messedag. Her kan I hente viden, idéer og løsninger, der kan styrke både driften og fællesskabet i jeres forening.

På messen kan I bl.a.:

- Høre oplæg på scenerne om emner, der er relevante for bestyrelsesarbejdet
- Netværke med andre bestyrelsesmedlemmer og udveksle erfaringer, der kan gøre bestyrelsesarbejdet lettere
- Møde 80-140 udstillere, der kender hverdagen i boligforeninger
- Få konkrete idéer til fremtidens projekter i jeres boligforening



**GRATIS
ENTRÉ!**



**Tilmeld
dig på
bfdag.dk**

En messedag med mening

Boligforeningernes Dag handler om meget mere end produkter og løsninger - det handler om at styrke samarbejdet, få ny inspiration og skabe bedre rammer for beboerne.

Uanset om I står foran en renovering, en ny vedligeholdelsesplan eller blot vil holde jer opdateret, er messen stedet, hvor I kan hente al den viden, I har brug for - samlet ét sted.

Arrangeres i samarbejde med:



Min Boligforening

Bliv klædt på til at træffe gode beslutninger i jeres boligforening

Deltag i Min Boligforenings gratis events – skabt til bestyrelser i andels- og ejerboligforeninger.



Kom til gratis events for bestyrelser og få:

- **Overblik over jeres projekt:** Hvad skal gøres hvornår, og hvad koster det?

- **Viden, der forhindrer fejl og dyre omveje:** Få indsigt i ansvar, jura og proces – uanset om det handler om renovering, byggeri eller drift.

- **Stærkere beslutninger – fra starten:** Spar tid og penge ved at være bedre forberedt, før I går i gang.

- **Direkte adgang til eksperterne:** Stil spørgsmål til rådgivere inden for teknik, økonomi, jura, energi, administration m.m.

- **Inspiration fra andre bestyrelser:**

Hør, hvordan andre har grebet lignende projekter an – og få idéer med hjem.

Bliv klogere på emner som:

- Energirenovering
- Skybrudssikring og brandsikring
- Indeklima og forbrug
- Fælles faciliteter
- ... og meget mere!



Min Boligforening

Du kan allerede nu se hele eventkalenderen for 2026 og tilmelde dig på minboligforening.dk





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
- BOOKINGSYSTEMER
- BYGGETEKNISKE RÅDGIVERE
- EJENDOMSSERVICE
- ELEVATOR
- EL-INSTALLATØRER
- ENERGIOPTIMERING
- ENTREPRENØRER
- FORBRUGSMÅLERE/ FORBRUGSREGNSKAB
- INTERNET & TV
- KØKKEN
- LADESTANDERE
- MALERMESTRE
- RELINING & KLOAK
- SKADESERVICE
- SKYBRUD/VANDSIKRING
- TØRRERUM/VENTILATION/ ISOLERING
- UDEAREALER
- VANDBEHANDLING
- VARMEFORSYNING
- VINDUER
- VINDUESPUDSNING
- VVS-INSTALLATØRER

På **side 333** kan I også finde kontaktinformationer på alle artikelbidragsyderne.

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 Håndbogslancering, 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

Håndbogen for Min Boligforening 2026

Gratis for bestyrelser

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

At sidde i en bestyrelse er et stort ansvar, men også en unik mulighed for at gøre en forskel for både ejendom og fællesskab. Håndbogen er skabt for at gøre opgaven lettere. Her finder I viden, inspiration og redskaber, der kan styrke jeres beslutninger og skabe værdi i boligforeningen - både nu og i fremtiden.

I mere end 40 år har vi med Håndbogen samlet den vigtigste viden om drift, vedligehold og udvikling af andels- og ejerboligforeninger. Årets udgave fortsætter traditionen med at dække hele spektret: Fra de tekniske og økonomiske forhold, der sikrer ejendommens sundhed, til de sociale og organisatoriske aspekter, der styrker samarbejdet i bestyrelsen.

Årets trendsektion stiller skarpt på *Tryghed i bestyrelsesarbejdet*. Hvordan kan bestyrelsen navigere sikkert i spørgsmål om ansvar, dokumentation og samarbejde - og undgå de faldgruber, der kan skabe tvivl eller konflikter?

I Håndbogen 2026 finder I mere end 50 artikler fordelt på 20 sektioner. Artiklerne er skrevet af eksperter, rådgivere og leverandører, der alle deler deres erfaringer og faglige indblik med udgangspunkt i boligforeningernes virkelighed.



Ud over Håndbogen inviterer vi i 2026 til 13 gratis events. Her kan bestyrelsesmedlemmer møde hinanden og få direkte adgang til rådgivere og leverandører med specialviden. Det giver mulighed for at udvide netværket og vende egne udfordringer med eksperter, der kender foreningslivet.

Vi glæder os til at tage jer med gennem årets udgave af Håndbogen og til at se mange af jer til arrangementer i løbet af året.

God læselyst!

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. 21

TRYGHED I BESTYRELSESARBEJDET

s. 22: Bestyrelsens ansvar og kompetencer

s. 28: Generalforsamling fra A-Z

s. 36: Overdragelse af andelsbolig med særligt fokus på mangler

s. 44: Datasikkerhed i boligforeninger

s. 50: Tryghed i bestyrelsesarbejdet

s. 56: Når reglerne brydes - bestyrelsens ansvar og handlemuligheder



S. 61

ALTAN

s. 62: Din egen altan - fra idé til virkelighed

s. 68: Sådan kommer du sikkert og trygt i gang med dit altan-projekt

S. 77

EJENDOMS- ADMINISTRATION OG JURA

s. 78: Digital administration letter arbejdet i selvstyrede boligforeninger

s. 80: Forsikring af fredede bygninger efter branden på Børsen



S. 87

EJENDOMSSERVICE

s. 88: Få fast opsyn med facaden og fjernelse af graffiti

s. 92: Er der mon opgaver, der aldrig bliver gjort i jeres ejendom?

s. 96: Automatisér udlejning af fælles faciliteter

s. 100: Når temperaturen falder og sneen daler: Regler for sne-rydning i Danmark

S. 107

ELEVATOR, TRAPPE & BRANDSIKRING

s. 108: Opgangsrenovering - en investering i ejendommens fremtid

s. 114: Når elevatoren er nerven i bygningen

s. 118: Regler for brandsikring i forskellige typer renoveringsprojekter

S. 123

ENERGIBESPARELSER & FORBRUG

s. 124: Én forbrugsopgørelse er ikke længere nok

s. 128: Få overblik over energiforbruget og reducer dit CO₂-udslip

s. 132: Fremtidens fjernvarme stiller nye krav til ejendomme

s. 136: Forbrugsregnskaber - nøglen til retfærdig fordeling

S. 141

FALDSTAMMER, RØR & KLOAK

s. 142: Bæredygtige fordele ved relining og strømpeføring



S. 147

INDEKLIMA, ISOLERING & VENTILATION

s. 148: Ventilation - den oversete del af ejendommens vedligehold

S. 151

INSTALLATIONER: VAND, VARME & EL

s. 152: LED-belysning: Økonomiske besparelser og øget sikkerhed

s. 156: God vandkvalitet i bygninger

s. 162: Et varmeanlæg der virker

s. 166: Fra kolde brusebade til stabilt varmt vand

s. 170: Kalkbeskyttelse kan sænke energiforbruget markant

s. 172: Boligforeninger skal forberede sig på lavere fjernvarmtemperatur

S. 177

KÆLDER, FUGT
& SKIMMELSVAMP

s. 178: Få overblik
over jeres brønde
- før skaden sker

s. 180: Tøjtørring uden
opvarmning sparer
både tid og penge

s. 182: Mere end tradi-
tionel skadeservice - en
branche i forandring

S. 189

LADESTANDERE

s. 190: Ladeløsning til
jeres boligforening:
Opladning lige ved
døren

s. 194: Installation af
ladestander uden ny
forsyning



S. 199

LÅSE, ADGANGSKONTROL
& DØRE

s. 200: Slut med store
etableringsudgifter:
Et låsesystem som
lejeløsning

s. 204: Sådan skaber
I tryk og enkel adgang
i boligforeningen

s. 210: Sådan vælger I
den rigtige dørtelefon
til ejendommen

s. 214: Sådan vælger
du et driftsikkert
dørtelefon-system

s. 218: Når dørtele-
fonen skal udskiftes:
Økonomi, kompati-
bilitet og bruger-
venlighed i fokus

S. 223

REGNSKAB, ØKONOMI
& VALUAR

s. 224: Risikofyldte
nye regler for valuar-
vurderinger

S. 229

SKYBRUDDSSIKRING, GÅRDAN-
LÆG & AFFALDSHÅNDBOG

s. 230: Affaldsløsninger
i boligforeninger

s. 232: Fællesskab i
forandring - flaget
som det synlige bevis

s. 236: Hjælp de
grønne arealer uden
at sprænge budgettet

S. 241

TAG, TAGTERRASSE & TAGBOLIG

s. 242: Taget - egen-skaber, vigtighed og muligheder

s. 248: Renovering i højderne

S. 253

TV & INTERNET

s. 254: Ét netværk - én partner

s. 256: Når fibernet skaber værdi for fællesskabet

Foto: iStock.



S. 259

VASKERI

s. 260: Lavere energi-forbrug med fælles-vaskeri

S. 265

VEDLIGEHOLDELSPLAN & BYGGEPROCES

s. 266: En god byggesag starter med byggeteknisk rådgivning

s. 272: Vedligeholdelsesplan er nøglen til en sundt drevet ejendom

s. 278: Vedligeholdelse af belægninger

s. 282: Når foreningen skal have nyt køkken

s. 284: En velholdt klimaskærm er afgørende for bygningens tilstand og værdi

S. 291

VINDUER & FACADE

s. 292: Et dårligt indeklima er ikke bare et sundhedsproblem

s. 294: Slip for dyre lappeløsninger



S. 299

VEDTÆGTER

s. 300: Vedtægter for andelsboligforeninger

s. 312: Alternative bestemmelser for andelsboligforeninger

s. 316: Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerboligforeninger



TRYGHED I BESTYRELSES- ARBEJDET

Bestyrelsesarbejdet i en boligforening er frivilligt - men ikke uden ansvar. Og der er kommet mere kompleksitet med årene: Beboere er mere oplyste, reglerne er strammere, og kravet til dokumentation højere. Det stiller krav til jer som bestyrelse: Hvad har I egentlig ansvar for? Hvordan beskytter I jer selv og foreningen best muligt?







BESTYRELSENS ANSVAR OG KOMPETENCER

– Et fællesskab kræver klare rammer

Uden kendskab til vedtægter, tegningsret og ansvarsregler risikerer bestyrelsen at overskride sit mandat og pådrage sig personligt ansvar – det kræver både struktur og respekt for fællesskabet at navigere rigtigt.

AF NIKOLAJ KARLSSON
DIREKTØR, DEAS FORENINGER
OG PRIVATE INVESTORER

TROELS BRONÉE TINGGÅRD
SENIOR DIRECTOR,
DEAS JURA OG KVALITET

Bestyrelsen i en ejer- eller andelsboligforening spiller en afgørende rolle i det daglige arbejde med at vedligeholde ejendommen, sikre

god økonomisk drift og skabe et trygt og velfungerende boligfællesskab.

Men med ansvaret følger også tydelige juridiske rammer - og grænser. En bestyrelse har ikke ubegrænset beslutningskompetence. Den skal agere inden for både lovgivningen, vedtægter og en forretningsorden - hvis en sådan findes. Og måske vigtigst af alt: Inden for det mandat, bestyrelsen har fået af generalforsamlingen.



Både ejerlejlighedsloven og andelsboligloven fastlægger, at bestyrelsen har ansvaret for den daglige ledelse af foreningen og skal varetage fællesskabets interesser forsvarligt. Men hvad det konkret betyder, afhænger i høj grad af de vedtægter, som den enkelte forening har vedtaget.

I ejerforeninger er der siden 2021 indført en såkaldt normalvedtægt, som gælder, hvis en forening ikke selv har vedtaget egne vedtægter. Den beskriver blandt andet bestyrelsens ansvar, tegningsret, beslutningsgange og samspillet med generalforsamlingen. I andelsboligforeninger findes tilsvarende en vejledende normalvedtægt fra Social- og Boligministeriet, som mange foreninger har taget udgangspunkt i og ofte suppleret af ABF's modelvedtægter.

Den smalle linje mellem drift og beslutninger

I praksis betyder det, at bestyrelsen frit kan træffe beslutninger om foreningens almindelige drift. Det gælder f.eks. aftaler om rengøring, snerydning og mindre reparationer, kontakt med administrator eller håndværkere samt opfølgning på beboeres restancer eller brud på husorden. Det er her, bestyrelsen fungerer

”Manglende kendskab til vedtægterne er en af de hyppigste årsager til, at bestyrelser havner i problemer.”

som foreningens nødvendige arbejdsmaskine, der holder hverdagen kørende.

Men i det øjeblik, beslutningerne rækker ud over det ordinære og får større økonomiske, juridiske eller principielle konsekvenser, stopper bestyrelsens mandat. Ved beslutninger om større renoveringsprojekter, f.eks. tagudskiftning, etablering af altaner eller facaderenovering, kræver dette generalforsamlingens godkendelse. Det samme gælder optagelse af fælleslån, ændringer i boligafgift eller vedtægter, samt indgreb i fællesarealer eller ændringer i beboernes brugsrettigheder. Det er heller ikke bestyrelsens opgave at beslutte, om foreningen skal ændre struktur, fusionere med andre eller sælge foreningens ejendom. Den slags beslutninger skal træffes demokratisk og ofte med kvalificeret flertal på generalforsamlingen.

”I sidste ende er bestyrelsens vigtigste opgave ikke at træffe flest mulige beslutninger - men de rigtige, på det rette grundlag og med respekt for fællesskabet.”

Forretningsorden som sikkerhedsnet

For at sikre tydelige rammer for bestyrelsens arbejde vælger mange foreninger at supplere vedtægterne med en forretningsorden. Det er ikke et juridisk krav, men et stærkt organisatorisk værktøj. Forretningsordenen fungerer som en slags intern brugsanvisning, hvor man aftaler mødehyppighed, habilitetsregler, arbejdsdeling mellem bestyrelsesmedlemmerne og retningslinjer for dokumentation og underskrifter. En god forretningsorden styrker kontinuiteten, især når der sker udskiftning i bestyrelsen, og sikrer, at alle ved, hvordan beslutninger træffes, og hvem der har ansvar for hvad.

Manglende kendskab til vedtægterne er en af de hyppigste årsager til, at bestyrelser havner i problemer. Det ses f.eks., når en bestyrelse vedtager store projekter uden at have indkaldt generalforsamlingen, eller når den indgår økonomisk bindende aftaler, som går ud over dens tegningsret. Et andet tilbagevendende problem er manglende dokumentation: Uden referater og tydelige beslutningsprotokoller kan det være vanskeligt at genskabe, hvad der egentlig blev besluttet og på hvilket grundlag.



Bestyrelsen kan frit styre den daglige drift, men store økonomiske beslutninger kræver fælles godkendelse.

Personligt ansvar og behovet for forsikring

I mere alvorlige tilfælde kan bestyrelsesmedlemmer ifalde et personligt erstatningsansvar, hvis de handler groft uagtsomt eller

“I sidste ende er bestyrelsens vigtigste opgave ikke at træffe flest mulige beslutninger - men de rigtige, på det rette grundlag og med respekt for fællesskabet.”



uden hjemmel i vedtægter og generalforsamlingsbeslutninger. Det er heldigvis sjældent, det kommer dertil, men det viser, hvorfor det er afgørende at kende grænserne for sit mandat.

Det personlige ansvar for bestyrelsens medlemmer betyder også, at det oftest er den rigtige løsning, at bestyrelsen tegner en ansvarsforsikring.

Bestyrelsesarbejdet kræver altså ikke bare engagement, men også overblik, struktur og respekt for fællesskabets spilleregler. Ved at arbejde systema-

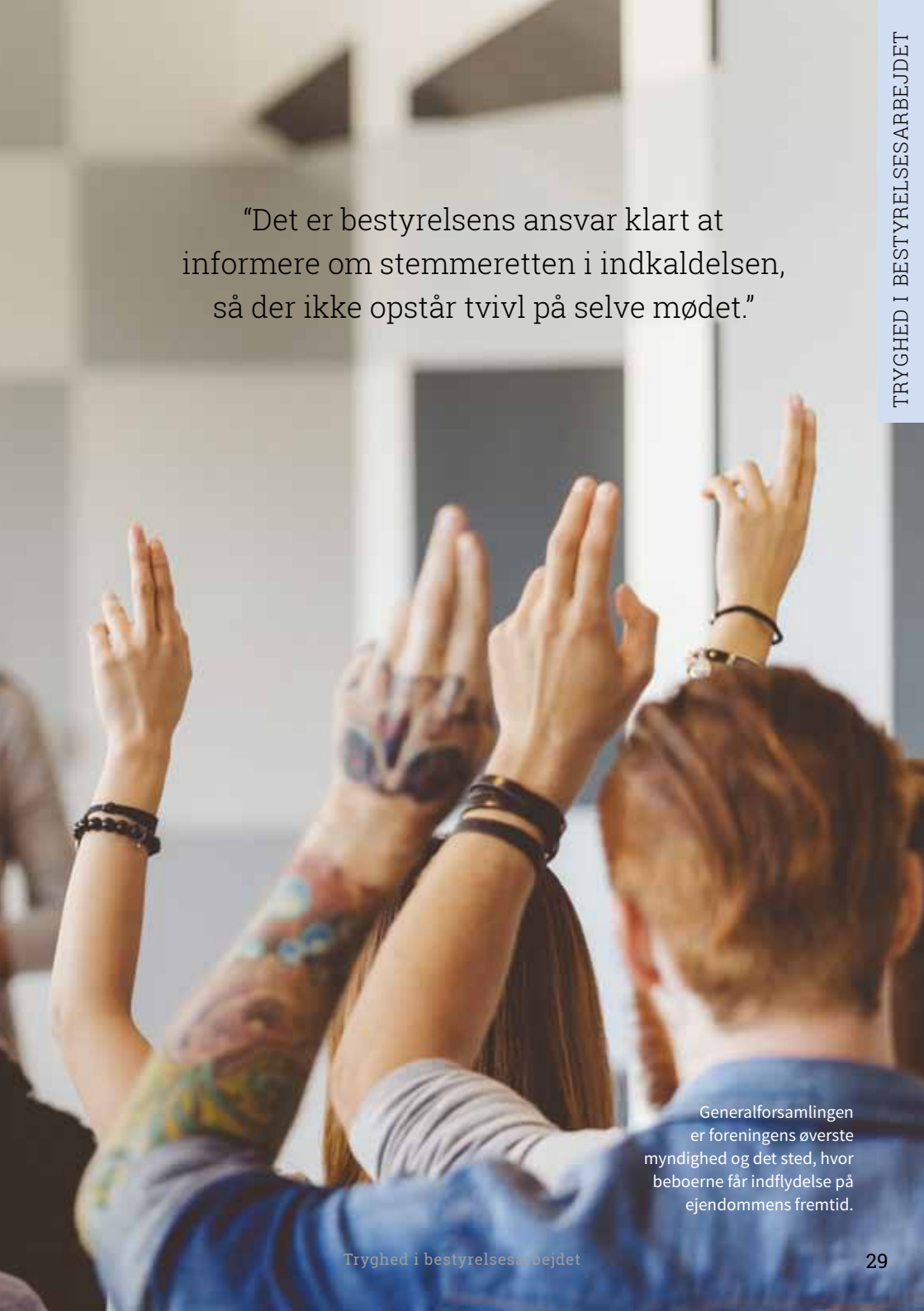
tisk med vedtægterne, formulere en enkel men klar forretningsorden og holde fast i god kommunikation med medlemmerne, skaber man de bedste forudsætninger for at løfte opgaven og for at sikre tillid og opbakning til det frivillige arbejde, som foreningens drift hviler på.

I sidste ende er bestyrelsens vigtigste opgave ikke at træffe flest mulige beslutninger - men at træffe de rigtige, på det rette grundlag og med respekt for de beboere, der har betroet den ansvaret. ■

Generalforsamling fra A-Z

Få overblik over processer, roller og regler – og bliv klædt godt på til årets vigtigste møde i boligforeningen.





“Det er bestyrelsens ansvar klart at informere om stemmeretten i indkaldelsen, så der ikke opstår tvivl på selve mødet.”

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed og det sted, hvor beboerne får indflydelse på ejendommens fremtid.



**AF CAROLINE
FLAGA VINDELEV**


KOMMUNIKATIONS-
MEDARBEJDER
MIN BOLIGFORENING

**ANSVAR: Hvad er bestyrelsens,
og hvad er administrators?**

Det er bestyrelsen, der har det overordnede ansvar for at planlægge og afholde generalforsamlingen. Det gælder både den årlige ordinære generalforsamling og eventuelle ekstraordinære møder. Bestyrelsen

skal sikre, at mødet bliver indkaldt rettidigt, at dagsordenen er i overensstemmelse med vedtægterne, og at relevante dokumenter - som regnskab, budget og indkomne forslag - er tilgængelige for beboerne.

I praksis samarbejder mange bestyrelser med foreningens administrator, som ofte varetager en række administrative og tekniske opgaver. Administrator kan f.eks. hjælpe med udarbejdelse og udsendelse af indkaldelse og bilag, af årsregnskab og budget, planlægning og meget



Vedtægterne fastlægger, hvem der må stemme, og hvordan fuldmagter kan bruges. Det er vigtigt at kende reglerne, før mødet går i gang.

andet. Det afhænger af administrators samarbejde og aftaler med bestyrelsen.

Det er nemlig vigtigt at huske, at administrator kun handler på vegne af bestyrelsen. Det er stadig bestyrelsen, der har det formelle ansvar for, at generalforsamlingen afholdes korrekt og i overensstemmelse med vedtægterne.

Afstemning

Når noget skal besluttes eller vedtages i en boligforening, skal medlemmerne af foreningen stemme om udfaldet.

Reglerne for, hvordan afstemningen skal foregå, og hvilket fl ertal der kræves, står i foreningens vedtægter.

SIMPELT FLERTAL: Forslag er vedtaget, hvis der er flere stemmer for end imod. Dette gælder typisk for almindelige beslutninger om drift, mindre ændringer eller valg til bestyrelsen.

KVALIFICERET FLERTAL: Der skal en større majoritet til, før et forslag er vedtaget - f.eks. 2/3 af de afgivne stemmer eller et bestemt antal fremmødte. Dette bruges ved beslutninger med større betydning, f.eks. vedtægtsændringer, salg af fællesarealer eller større renoveringsprojekter.

ENSTEMMIGHED: Enstemmighed betyder, at alle stemmeberettigede medlem-

mer af boligforeningen skal stemme for et forslag, for at det kan vedtages. Det anvendes sjældent, men kan være et krav ved særligt indgribende beslutninger - f.eks. ændringer i fordelingstal eller vedtægtsændringer, der påvirker ejernes rettigheder eller forpligtelser. Det er foreningens vedtægter, der afgør, hvornår enstemmighed kræves.

FULDMAGT: I tilfælde af, at en ejer eller andelshaver ikke kan deltage til generalforsamlingen, kan de i nogle tilfælde give en anden person fuldmagt til at stemme på deres vegne.

Beslutningsdygtighed

En generalforsamling kan kun træffe gyldige beslutninger, hvis den er beslutningsdygtig - det vil sige, at et tilstrækkeligt antal stemmeberettigede medlemmer er til stede eller repræsenteret. Kravet til beslutningsdygtighed varierer fra forening til forening og fremgår altid af vedtægterne. Hvis ikke generalforsamlingen er beslutningsdygtig, kan den ikke træffe bindende beslutninger. I sådanne tilfælde kan bestyrelsen være nødt til at indkalde til en ny generalforsamling (en ekstra-ordinær generalforsamling).

“Dagsordenen er generalforsamlingens ryggrad. Det er den, der sikrer, at mødet bliver struktureret, og at alle relevante emner bliver behandlet i den rigtige rækkefølge.”

“Et referat kan virke som et uskyldigt dokument, men er i virkeligheden et enormt vigtigt redskab i bestyrelsesarbejdet, som skaber overblik og sikrer en fælles forståelse.”

Dagsorden

Dagsordenen er generalforsamlingens ryggrad. Det er den, der sikrer, at mødet bliver struktureret, og at alle relevante emner bliver behandlet i den rigtige rækkefølge.

Indholdet af dagsordenen skal følge foreningens vedtægter, som ofte opstiller en standardrækkefølge. En typisk dagsorden indeholder f.eks.:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab
4. Indkomne forslag

5. Fremlæggelse og godkendelse af budget
6. Valg til bestyrelsen
7. Eventuelt

Kun emner på dagsordenen kan vedtages. Det er derfor vigtigt, at alle forslag og beslutningsemner - både fra beboere og bestyrelse - er med i indkaldelsen. Ellers kan de ikke behandles på mødet.

Det er bestyrelsens ansvar at udforme dagsordenen og sikre, at den følger vedtægterne.

Dirigent

Til enhver generalforsamling udpeges en dirigent som det første på dagsordenen. Dirigentens rolle er at lede generalforsamlingen og sørger for, at mødet forløber lovligt, struktureret og efter vedtægterne.

Dirigenten skal være neutral og må ikke blande sig i debatten som part i sagerne. Af samme grund vælger nogle boligforeninger en ekstern dirigent - f.eks. en repræsentant fra administrator eller jurist.

Ekstraordinær generalforsamling

En ekstraordinær generalforsamling indkaldes, når der opstår behov for at træffe



Gratis skabelon

Læs guide og download gratis skabelon til indkaldelse til generalforsamling:

En dirigent sørger for, at generalforsamlingen afvikles korrekt og efter vedtægterne - med overblik, struktur og neutralitet.



beslutninger uden for den ordinære, årlige generalforsamling. Det kan f.eks. være hastesager, større projekter, bestyrelsesafgange eller behov for genbehandling af et forslag.

Bestyrelsen kan selv beslutte at indkalde, men i mange foreninger kan også et bestemt antal medlemmer kræve det. Reglerne for dette står i vedtægterne.

Forslag

Både bestyrelsen og beboerne kan stille forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen. Det kan være alt fra konkrete ændringer i fællesarealer til

vedtægtsændringer, nye initiativer eller ønsker om udskiftning af leverandører.

Som beboer skal man sende sit forslag skriftligt til bestyrelsen inden den frist, der står i vedtægterne - eller som er fastsat af bestyrelsen i indkaldelsen. Fristen er typisk 1-2 uger før generalforsamlingen.

Indkaldelse til generalforsamling

Indkaldelse til generalforsamling skal ske med det varsel og i den form, som foreningens vedtægter foreskriver. Det er typisk 2, 3 eller 4 uger før mødet.

Indkaldelsen skal være tydelig og tilgængelig for alle beboere - og den skal

udsendes rettidigt. Hvis fristen eller formkravene ikke overholdes, kan det gøre beslutninger ugyldige. Derfor er det vigtigt at være præcis og planlægge i god tid.

Det er bestyrelsen, som har ansvaret for indkaldelsen.

Referat

Et referat kan virke som et uskyldigt dokument, men er i virkeligheden et enormt

vigtigt redskab i bestyrelsesarbejdet, som skaber overblik og sikrer en fælles forståelse.

Referatet er den officielle dokumentation af, hvad der blev sagt, besluttet og vedtaget på generalforsamlingen - noget der er vigtigt at have, hvis der på bagkant opstår tvivl eller usikkerhed.

REFERENT: Ofte udpeges en referent til at skrive udkastet i løbet af generalforsamlingen.



Stemmeret

Stemmeretten på generalforsamlingen følger som udgangspunkt boligen - ikke nødvendigvis personen. Det betyder, at det typisk er andelshaveren eller ejerlejlighedsejeren, der har stemmeret.

Hvis en bolig ejes af flere personer, har de normalt én samlet stemme. Det samme gælder, hvis en bolig er udlejet - lejereren har ikke stemmeret, medmindre vedtægterne udtrykkeligt tillader det.

Vedtægterne bestemmer, hvem der har stemmeret, om og hvordan man kan stemme med fuldmagt eller andre specielle bestemmelser vdr. stemmeret.

Det er bestyrelsens ansvar klart at informere om stemmeretten i indkaldelsen, så der ikke opstår tvivl på selve mødet.

Vedtægter

Vedtægterne nævnes i mange af punkterne i artiklen her, og det er fordi, at det er bestyrelsens og foreningens måske vigtigste dokument. I vedtægterne står bl.a., hvordan bestyrelsen vælges og konstitueres, hvordan generalforsamlinger skal indkaldes og afholdes, hvilke rettigheder og pligter beboerne har i forhold til foreningen og hinanden, hvordan afstemning foregår og meget mere.

Økonomi

Økonomien er et fast og vigtigt punkt på dagsordenen, hvor bestyrelsen og/eller administrator fremlægger årsregnskab og budgetforslag.

ÅRSREGNSKAB: Skal være revideret og klart til udsendelse sammen med indkaldelsen - eller hurtigst muligt derefter. Det

“Det er bestyrelsen, der har det overordnede ansvar for at planlægge og afholde generalforsamling.”

er normalt administrator eller forenings revisor, der udarbejder og fremlægger regnskabet på mødet, men bestyrelsen skal kunne svare på spørgsmål og supplere med forklaringer, hvis der f.eks. er større afvigelser eller særlige udgifter.

BUDGETFORSLAG: Er et vigtigt redskab for det kommende år og indeholder foreningens forventede udgifter og indtægter - f.eks. drift, vedligeholdelse og eventuelle afdrag på lån. Det skal godkendes af generalforsamlingen og bør være realistisk, forståeligt og vel-dokumenteret. ■



Gratis skabelon

Download gratis skabelon til vedtægter for andelsboligforeninger:



Overdragelse af andelsbolig

MED SÆRLIGT FOKUS PÅ MANGLER

Overdragelse af en andelsbolig kræver overblik over både procedurer og ansvar. Bliv guidet gennem forløbet og få indblik i, hvordan mangler defineres og håndteres.



“Køber skal være opmærksom på, at der overtages en ”brugt” bolig, og at køber derfor i et vist omfang må være forberedt på at acceptere, at der skal udføres simple istandsættelsesarbejder.”

Der er flere ting at have for øje, når det drejer sig om overdragelse af en andelsbolig og potentielle mangler.



**AF KASPER FLØE
SVENNINGSEN**

ADM. DIREKTØR, ADVOKAT
BLOMFELT A/S

Når en andel i en privat andelsboligforening skal overdrages, er det første, du skal gøre som andelshaver, at kontakte foreningens administrator. Her får du nemlig vejledning til, hvordan du får din overdragelse gennemført mest smidigt.

Af vejledningen vil det fremgå, hvilke rapporter du som andelshaver skal indhente (vurdering, el, vvs) samt hvilken vurderingsmand, elektriker og VVS'er, der evt. skal benyttes til opgaven i din forening. Desuden oplistes de dokumenter, der skal fremsendes til administrator, samt hvordan overdragelsen kommer til at forløbe.

Det fremgår af foreningens vedtægt, i hvilken rækkefølge lejligheden skal udbydes. Som oftest skal lejligheden, hvis den ikke overdrages til en samlever eller børn/forældre, udbydes på den interne venteliste, hvor andre andelshavere får forrang til at overtage din bolig mod, at de til gengæld frigiver den bolig, de selv bor i. En lille krølle er, at du som oprindeligt sælger overtager indstillingsretten på

den lejlighed, som frigives, når en intern andelshaver overtager din bolig.

Når en køber er fundet, skal administrator have oplysninger på køber samt kopi af pas/kørekort og sundhedskort, hvis køber ikke legitimeres på anden vis. Desuden skal aftalt pris, aftalt medfølgende løsøre og overtagelsesdag fremgå. Herefter udarbejder administrator (typisk indenfor 10 hverdage) en overdragelsesaftale, der lægges op til digital underskrift hos parterne og foreningens bestyrelse.

Overdragelsesaftalen indeholder også oplysninger om købesummens deponeering på foreningens konto samt oplysning om, hvorvidt køber skal stille bankgaranti for købesummen.

Det vil fremgå af foreningens vedtægt, hvis der skal stilles bankgaranti, ligesom det vil fremgå, hvornår dette skal ske. Når alt går som forventet, overtager køber andelslejligheden klokken 12 på overtagelsesdagen - og i umiddelbar forlængelse heraf gennemgås lejligheden og dennes installationer samt eventuelle hårde hvidevarer. Dette skal ske i relation til vurderingsrapport, el- og VVS-eftersyn og den konkrete overdragelsesaftale. Hvis der er afvigelser, og disse har en økonomisk værdi, bør køberen straks reklamere over for sælgeren med kopi

“Når en andel i en privat andelsboligforening skal overdrages, er det første, du skal gøre som andelshaver, at kontakte foreningens administrator.”

til administrator. I nogle foreninger deltager bestyrelsen i gennemgangen - i andre gør den ikke. Typisk har ny andelshaver en indsigelsesfrist på 8-14 dage (den eksakte frist fremgår af vedtægten).

Ved mangler er det væsentligt at skelne mellem uegentlige og egentlige mangler samt mellem mangler, der skal rettes mod sælgeren og mangler, der skal rettes mod foreningen.

Mangelbegrebet

Når begrebet 'mangel' skal defineres, er det med afsæt i konceptet 'Bristede forventninger', nemlig hvor en genstand

(i dette tilfælde andelsboligen) er i en stand, som ikke lever op til, hvad man med rimelighed måtte kunne forvente. Mangler defineres af Andelsportal.dk som "en genstand (køkken, badeværelse, dør m.fl.), der mangler en egenskab, som man vil forvente, den har. Eller en genstand, som har en egenskab, der er anderledes end forventet".

Uegentlige mangler

I ABF-håndbogen fra 2025 fremgår det af side 77 om mangler, at køber skal være opmærksom på, at der overtages en "brugt" bolig, og at køber derfor i et vist



omfang må være forberedt på at acceptere, at der skal udføres simple istandsættelsesarbejder - maling og tapetsering, hvidtning og lakering af gulve.

En køber skal også være forberedt på at acceptere, at der kan være afsat skygger på en væg efter malerier m.v. Derudover skal køber være opmærksom på, at der gælder en almindelig bagatelgrænse for mangler på 5.000 kr., idet køber ikke kan anlægge sag om mangler for beløb under en samlet værdi på 5.000 kr. ved domstolene. Køber og sælger kan naturligvis forsøge at nå til enighed ud fra et spørgsmål om rimelighed, men i praksis vil køber ikke kunne

forfølge kravet overfor sælger. Almindeligt slid og ælde samt mangler under bagatelgrænsen er således det, vi betegner som uegentlige mangler, idet køber meget vel kan have en oplevelse af, at der er tale om en mangel til trods for, at køber ikke kan gennemføre en sag om mangler.

Egentlige mangler

De typiske mangler omhandler defekte hvidevarer, ulovlige elinstallationer og ulovlige badeværelser. Den typiske mangel ved et badeværelse er, at der ikke er den lovpligtige vådrumsmembran. Også derfor er der i mange foreninger i dag

En køber kan opleve en mangel - men hvis der er tale om almindeligt slid eller bagatelgrænser, giver det ikke grundlag for et mangelskrav.



“Mangler, der hører til foreningens vedligeholdelsespligt, kan anmeldes når som helst og forældes ikke, mens krav mod sælger typisk skal rettes, så snart de konstateres.”

krav om udarbejdelse af både el- og vvs-tjek inden en overtagelse.

Egentlige mangler er de mangler, der ikke med rimelighed kan påregnes. Disse skal meldes inden udløbet af indsigelsesfristen til sælger med kopi til administrator. Her er det værd at bemærke, at indsigelsesfristen løber fra dispositionsdagen (altså den dag køber har fået overladt adgang til lejligheden) og ikke fra overtagelsesdagen.

Skjulte mangler, som først konstateres efter udløbet af indsigelsesfristen, kan fortsat gøres gældende overfor sælger. Her gælder et krav om at reklamere overfor sælger uden ugrundet ophold samt de almindelige forældelsesregler, som er 3 år fra fejlen opdages eller kunne opdages og maksimalt 10 år fra dispositionsdagen. Sideløbende med forældelsen gælder reglerne om passivitet. Derfor er det vigtigt at handle, så snart man bliver bekendt med en skjult fejl eller mangel.

Mangler i andelsboliger, som konstateres efter overtagelsesdagen, er i udgangspunktet en sag mellem køber og sælger og ikke nødvendigvis en sag mod bestyrelsen/foreningen, såfremt der ikke er noget selvstændigt ansvarsgrundlag.

I første omgang skal køber derfor reklamere overfor sælgeren og i givet fald også overfor en eventuel medvirkende ejendomsmægler. Bestyrelsen/administrator kan være behjælpelig med at viderebringe en reklamation, men det er op til parterne selv at få striden løst.

Hvem skal en mangel rettes mod?

Det er vigtigt at skelne mellem mangler ved den indvendige del, som er sælgers ansvar, og ved den udvendige del, som

3 GODE RÅD TIL KØBER

- Gennemgå andelsboligen grundigt og tænd og sluk for alle kontakter og termostatventiler samt hvidevarer, tjek afløb i køkken og bad, og tjek særligt badeværelset for revnedannelser i gulvet og bruseområdet.
- Tag lejligheden i brug i indsigelsesperioden og vær opmærksom på, om alt fungerer som forventet.
- Hvis du finder mangler, så meld dem straks til sælger (og administrator), og hav kompromiset for øje - det er som udgangspunkt dig selv og sælger, der skal finde en løsning og meddele den til administrator.

“Hvis der er afvigelser, og disse har en økonomisk værdi, bør køberen straks reklamere over for sælgeren med kopi til administrator.”

typisk er foreningens ansvar. Husk altid at tage udgangspunkt i din forenings vedtægter. For at forstå, hvordan dette fungerer, må det kort fastslås, at Andelsboligforeningen ejer hele ejendommen inklusiv alle lejlighederne. Andelshaver ejer en andel af alle lejlighederne og ikke kun af sin egen bolig. Andelsboligforeningen udlejer så at sige alle andelsboligerne ud til andelshaverne, og lejelovens regler gælder således som udgangspunkt i forholdet mellem andelsboligforeningen som udlejer og andelshaveren som lejer.

Dette udgangspunkt er ikke helt lige så klart, som det tidligere har været, bl.a. som følge af en højesteretsdom afsagt 25. august 2023, som rystede branchen og fik ABF til at ændre sin standardvedtægt. Det klare udgangspunkt må dog fortsat være, at lejelovens regler i vid udstrækning finder analog anvendelse.

Hvad der er andelshavers vedligeholdelsesansvar, og hvad der er andelsboligforeningens vedligeholdelsesansvar, fremgår af foreningens vedtægt og udfyldende af ABFs standardvedtægt og lejelovens regler. Overordnet vil det være foreningens ansvar at vedligeholde fælles installationer (el, vand og varme) samt klimaskærmen (hoveddøre, vinduer, tag mv.), mens det vil være andelshaverens

ansvar at vedligeholde vægge, gulve og døre i lejligheden samt køkken, bad og vandrette installationsrør.

Mangler, der hører til foreningens vedligeholdelsespligt, kan anmeldes når som helst og forældes ikke, mens krav mod sælger typisk skal rettes, så snart de konstateres, så køber ikke mister retten ud fra en passivitetsbetragtning, og inden udløbet af den almindelige

3-årige forældelse. For skjulte mangler regnes forældelsen, fra manglen konstateres, idet der dog gælder en ultimativ forældelse på 10 år.

Bemærk dog, at foreningens vedtægt kan indeholde bestemmelser om, hvornår et eventuelt tilbagehold senest kan udbetales til sælger, hvis køber ikke forinden har foretaget retsligt skridt. Denne frist i vedtægten er typisk kortere end de 3 år og ofte kun 3-6 måneder. Det er således vigtigt at handle med det samme, en mangel konstateres.

Husk altid at tage kontakt til enten administrator eller en rådgiver, såfremt du står i disse situationer - denne artikel er alene ment som en hjælp til at vide, hvornår man skal reagere og til at forstå, hvordan overdragelsesprocessen forløber. ■

Læs mere på blomfelt.dk



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.

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**

KOMMUNIKATIONS-
MEDARBEJDER
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 er via e-mails,
at de fleste “kommer
til skade”.



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 er 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 -

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.

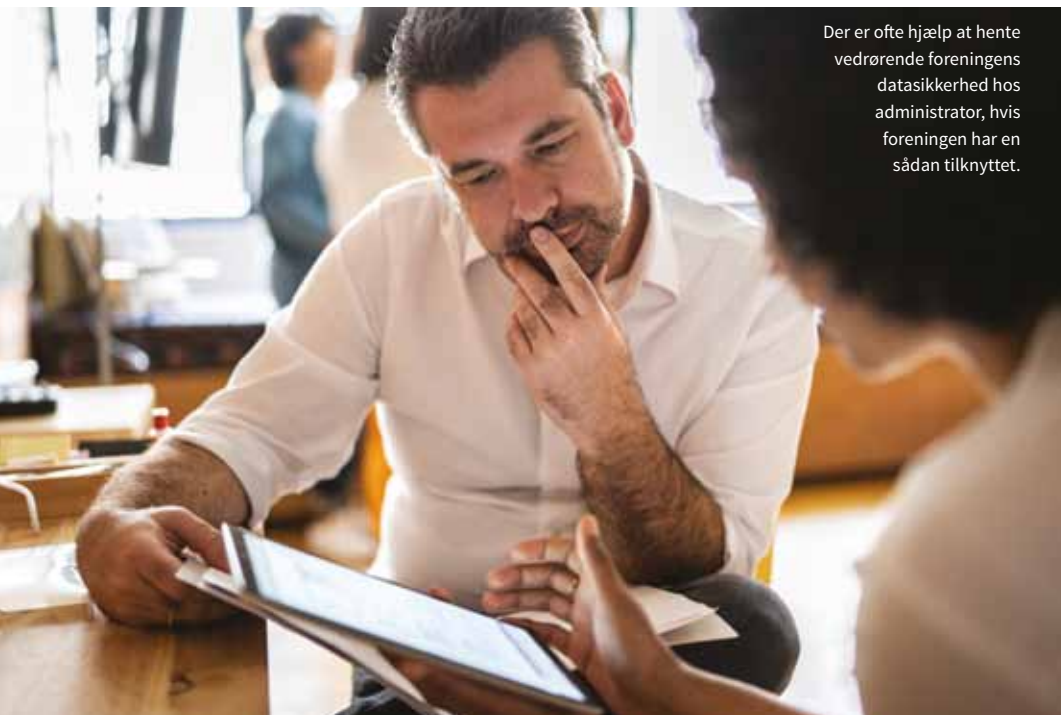
Af samme grund står de fleste bestyrelser ikke helt alene overfor opgaven med at håndtere og behandle foreningens data. “I mange tilfælde fungerer en administrator som en personlig assistent for bestyrelsen, der bl.a. hjælper med at identificere de risici, der er forbundet med datasikkerhed,” uddyber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



TRYGHED I
BESTYRELSESARBEJDET:
**Få det bedste
ud af konflikter
og klagehåndtering
i bestyrelsen**

Tryghed i bestyrelsesarbejdet handler om mere end regler og vedtægter. Det handler om relationer, åbenhed og evnen til at håndtere uenigheder professionelt.

“En bestyrelse, der informerer åbent om beslutninger, baggrunde og tidsplaner, forebygger misforståelser.”

Utryghed opstår i tomrummet mellem forventning og virkelighed - derfor er åben kommunikation afgørende.

AF NIKOLAJ KARLSSON

DIREKTØR, DEAS FORENINGER
OG PRIVATE INVESTORER

Konflikter er uundgåelige, når mange mennesker skal samarbejde om fælles beslutninger, der både påvirker hjem, økonomi og hverdag.

I ejer- og andelsforeninger opstår konflikter ofte som resultat af forskellige holdninger, værdier og forventninger til foreningens drift og udvikling. Nogle beboere prioriterer lave fællesudgifter, mens andre ønsker høj kvalitet og vedligeholdelse. Små praktiske irritationer som nabostøj, røg, husdyr eller parkering kan også eskalere til større personlige konflikter, hvis de ikke bliver taget alvorligt og håndteret i tide.

For bestyrelsen er det derfor vigtigt at kunne navigere i konflikter på en måde, der skaber tryghed og tillid i beboergruppen. Det kræver en god fornemmelse for kommunikation, gennemsigtighed og ikke mindst respekt for forskellighed.

Sådan kan konflikter forebygges

Den bedste konflikt er den, der aldrig opstår. Erfaring og forskning peger på, at konflikter sjældent handler om sagen

alene, men om relationen mellem mennesker. Misforståelser, manglende information og følelsen af ikke at blive hørt er nogle af de største kilder til uenigheder i fællesskaber og nabostridigheder.

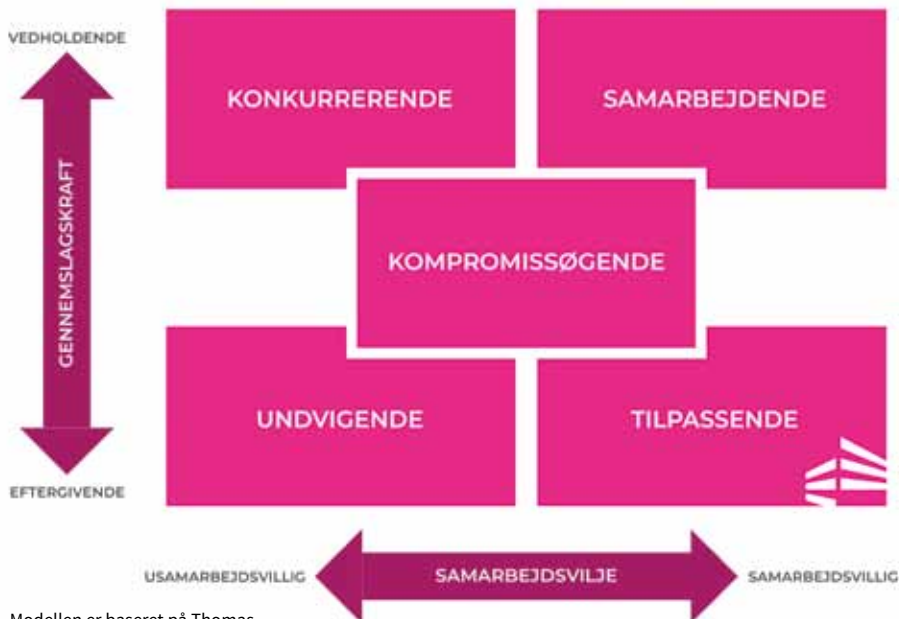
En række principper kan hjælpe bestyrelser med at skabe en kultur, hvor konflikter forebygges, før de vokser:

1. Skab psykologisk tryghed Når beboere og bestyrelsesmedlemmer tør sige deres mening uden frygt for at blive afvist eller udskammet, opstår der et miljø, hvor problemer tages i opløbet. Forskning viser, at psykologisk tryghed er nøglen til at forebygge konflikter og fremme samarbejde, hvilket også gør sig gældende for boligforeninger. Særligt fordi det handler om beboernes hjem.

2. Vær tydelig omkring roller og ansvar Mange konflikter opstår, når der er uklarhed om, hvem der beslutter hvad. En bestyrelse bør løbende kommunikere, hvad der ligger inden for bestyrelsens mandat, og hvad der er op til generalforsamlingen eller administrator.

3. Kommunikér proaktivt og transparent Utryghed opstår i tomrummet mellem forventning og virkelighed. En bestyrelse,

“Misforståelser, manglende information og følelsen af ikke at blive hørt er nogle af de største kilder til uenigheder i fællesskaber og nabostridigheder.”



Modellen er baseret på Thomas-Kilmans konfliktmodel. Kilde: Thomas, K. W., & Kilmann, R. H. (1974). Thomas-Kilmann Conflict Mode Instrument.

der informerer åbent om beslutninger, baggrunde og tidsplaner, forebygger misforståelser. Her kan f.eks. nyhedsbreve, opslag eller beboermøder med plads til spørgsmål være med til at skabe en kultur, som fremmer dialog frem for rygter.

4. Brug fælles spilleregler En klar husorden og et enkelt "kommunikationskodes" for bestyrelsen kan gøre underværker. Det kan f.eks. være principper som: Vi taler med - ikke om - hinanden, eller vi forsøger at forstå, før vi bedømmer. Sådanne aftaler kan virke som et fælles anker i pressede situationer.

5. Investér i relationerne En bestyrelse, der også kender hinanden som mennesker og ikke kun som roller, har lettere ved at navigere i uenigheder. Kortere

teambuilding-sessioner, fælles introduktion af nye medlemmer eller uformelle møder uden dagsorden styrker tilliden og gør samarbejdet mere robust.

6. Brug dialog som værktøj - ikke som våben Forskning i konfliktmægling (bl.a. Thomas-Kilmann -modellen*) viser, at den

*THOMAS-KILMANN MODELLEN

Modellen beskriver fem typer af konflikthåndtering: Den konkurrerende, samarbejdende, kompromissøgende, undvigende og tilpassende.

Det kan være en god idé at undersøge, hvilken type man selv er, når man arbejder i en bestyrelse, og bruge det som en hjælp til at håndtere konflikter i foreningen. Der findes flere tests online.

mest effektive strategi ofte er samarbejde frem for konkurrence eller undgåelse. Det kræver aktiv lytning, nysgerrighed og evnen til at adskille personen fra problemet.

For bestyrelser, der ønsker at styrke deres fælles kompetencer, findes der mange relevante ressourcer - bl.a. Center for Konfliktløsning, Danske Advokaters kurser i mediation og litteratur som "Getting to Yes" (Fisher & Ury) og "Difficult Conversations" (Stone, Patton & Heen).

Klagehåndteringens ABC

Når en ejer eller andelshaver indgiver en klage, er det vigtigt, at bestyrelsen ikke kun ser det som et problem, men som en mulighed for at styrke tilliden til begge parter i sagen.

En god klagehåndtering starter med, at bestyrelsen har en klar og kendt proces for, hvordan klager behandles:

1. Lyt og anerkend Den, der klager, skal have en oplevelse af at blive hørt. En bekræftelse på modtagelse og en anerkendelse af oplevelsen er første skridt.

2. Vær neutral Bestyrelsen skal ikke vælge side, men forholde sig nøgternt og professionelt til emnet. Det styrker trygheden for alle parter.

3. Afklar fakta Indhent relevante oplysninger og gerne begge parters syn på sagen, hvis klagen vedrører konkrete personer eller adfærd.

4. Kommunikér tydeligt Informer om, hvad der sker i sagen, og hvad der kan forventes. Usikkerhed fører til frustration hos alle parter.

5. Træf beslutning og følg op En klage bør afsluttes med en klar konklusion og eventuel handling, som bestyrelsen kan stå på mål for.



I forbindelse med klager kan det være en god idé at gennemgå foreningens husorden for at se, om noget skal tydeliggøres eller omskrives.

“I nogle tilfælde må bestyrelsen være “den voksne i rummet”: Lytte aktivt, afklare misforståelser og tage initiativ til samtaler, selv når det føles ubehageligt.”

En klagehåndtering, der er åben, retfærdig og konsekvent, skaber tryghed i foreningen. Og det sender et vigtigt signal om, at bestyrelsen er lydhør og handlekraftig uden at lade sig styre af tilfældige eller følelseladede reaktioner.

Benyt også klager som anledning til at kigge på jeres husorden: Er der punkter, der skal tydeliggøres eller omskrives? I forbindelse med rettelser af husorden kan administrator altid hjælpe jer på rette vej.

Når konflikter går den forkerte vej, trods gode intentioner

Når konflikter alligevel optrædes, er det vigtigt at kende vejen ud af konflikten. Her handler det om at bevæge sig fra det personlige til det fælles - fra mistolkning til ærlig dialog, og fra gensidige bebrejdelser til fælles problemløsning.

Det kræver, at bestyrelsen tager ansvar og handler inddragende. Desto større mod og struktur, desto større chance for at genskabe tillid og arbejdsro i foreningen.

I nogle tilfælde må bestyrelsen være “den voksne i rummet”: Lytte aktivt, afklare misforståelser og tage initiativ til samtaler, selv når det føles ubehageligt. Det kan handle om at indkalde til en samtale, bruge en ekstern mødeleder eller

arbejde ud fra en enkel model for konfliktnedtrapning. I sådanne situationer kan en administrator være behjælpelig som en ekstern mødeleder og mægler. De har som oftest erfaringer med at håndtere lignende konflikter og har derfor også godt styr på både struktur og metoder til konflikt håndtering.

Når bestyrelsen arbejder systematisk med at genoprette dialogen og finde fælles interesser, kan selv dybe konflikter blive et vendepunkt, hvor samarbejdet styrkes.


Det vigtigste er, at bestyrelsen bevarer roen, viser handlekraft og ikke lader konflikter definere foreningens kultur. Det er netop her, trygheden i bestyrelsesarbejdet bliver tydelig for alle beboere. ■

Læs mere på deas.dk

FÅ HJÆLP FRA JERES ADMINISTRATOR

En administrator kan hjælpe på flere måder i en konflikt håndtering:

- Viden om lovgivning
- Erfaring med lignende konflikter
- Rollen som neutral og ekstern mægler
- Hjælp til udarbejdelse af husorden og vedtægter




“Som bestyrelse er man ikke kun ansvarlig for drift og vedligehold - men også for, at reglerne efterleves.”

NÅR REGLERNE BRYDES

Bestyrelsens ansvar og handlemuligheder

Støj, rod, ulovlig udlejning eller ting på bagtrappen. Mange bestyrelser står jævnlige med udfordringer, hvor beboere ikke overholder vedtægter eller husorden. Men hvad er bestyrelsens ansvar - og hvordan griber man det an i praksis?



Det er bestyrelsens ansvar at reagere, når reglerne brydes. Med tydelige regler og kommunikation kan bestyrelsen håndtere konflikter roligt, retfærdigt og konsekvent.



AF EMMA ROSE HELMS

KOMMUNIKATIONS-
ANSVARLIG
MIN BOLIGFORENING

REGLERNE ER FÆLLESSKABETS

FUNDAMENT

Vedtægter og husorden er foreningens interne lovgivning. De regulerer både de formelle rammer (f.eks. vedtægtsbrud og misligholdelse) og de daglige forhold som brug af fællesarealer, støj og affald.

Som bestyrelse er man ikke kun ansvarlig for drift og vedligehold - men også for, at reglerne efterleves. Det betyder, at man skal reagere, når reglerne bliver brudt - både for at sikre fællesskabet og for at undgå bestyrelsesansvar i tilfælde af skader, gener eller klager.

FRA VENLIG DIALOG TIL KONSEKVENS

Mange sager kan løses med en simpel dialog. Men hvis overtrædelsen fortsætter, skal bestyrelsen kunne dokumentere, at man har forsøgt at løse sagen - og i sidste ende træffe nødvendige beslutninger.

En typisk fremgangsmåde:

- 1. Uformel kontakt** - f.eks. mundtlig henvendelse eller opslag i opgangen
- 2. Skriftlig påmindelse** - med henvisning til konkrete regler
- 3. Advarsel ved gentagelse** - med oplysning om mulige konsekvenser
- 4. Eksklusion eller påkrav om salg** - som sidste udvej (efter juridisk rådgivning)

EKSEMPEL: Ulovlig udlejning via Airbnb

I en ejerforening, hvor der er vedtaget forbud mod korttidsudlejning, opdager bestyrelsen, at en ejer udlejer sin bolig via Airbnb.



Sådan kan bestyrelsen gribe det an:

- **Dokumentation:** Tag screenshots fra udlejningssiden, notér gæsteskit og datoer
- **Find ejerens kontaktoplysninger:** Brug tinglysning.dk eller kontakt administrator
- **Skriftlig advarsel:** Henvi til vedtægterne, anmod om øjeblikkelig ophør og oplys om mulige konsekvenser
- **Juridisk bistand:** Hvis udlejningen fortsætter, bør en advokat inddrages for at vurdere næste skridt

EKSEMPEL: Ting på bagtrappen

Bagtrapper skal holdes fri - både af hensyn til brandsikring og fremkommelighed. Hvis beboere konsekvent stiller barnevogne, affald eller møbler i opgangen, kan det være ulovligt - og give påbud fra myndighederne.

Bestyrelsen bør:

- **Informere alle beboere klart og tydeligt** - gerne via opslag og e-mail
- **Forklare reglernes formål** (f.eks. brandsikkerhed)
- **Give en frist for oprydning**
- **Følge op** - og eventuelt fjerne genstande, hvis reglerne fortsat overtrædes

I gentagne tilfælde bør man dokumentere forløbet og - hvis det står i husordenen - opkræve betaling for fjernelse eller sende en advarsel.

BESTYRELSENS ANSVAR – OG GRÆNSER

Som udgangspunkt skal der meget til, før en bestyrelse kan gøres ansvarlig for, at beboere overtræder husordenen eller vedtægter. Det er som regel den enkelte beboer, der hæfter for egne handlinger - f.eks. hvis man stiller ting på bagtrappen i strid med reglerne.

Bestyrelsen har dog pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på forhold, der strider mod regler eller udgør en risiko. En klar og konsekvent opfordring til at overholde husorden - først mundtligt og ved gentagelser skriftligt - er som regel tilstrækkeligt for at vise, at bestyrelsen har handlet ansvarligt.

I komplekse eller følsomme sager bør man søge hjælp hos administrator eller juridisk rådgiver. En forkert håndtering - f.eks. manglende dokumentation eller usaglig behandling - kan få konsekvenser for hele foreningen.

Forretningsorden

En klar forretningsorden kan hjælpe bestyrelsen med at holde sig inden for sine rammer. Den beskriver, hvordan beslutninger træffes, hvordan sager dokumenteres, og hvornår det er nødvendigt at inddrage eksternt rådgivning. På den måde mindskes risikoen for, at bestyrelsen enten handler for passivt - eller går ud over sit ansvar. ■ *Find en skabelon til forretningsordenen her:*

**FOREBYG KONFLIKTER MED TYDELIGE REGLER**

Mange konflikter kan undgås, hvis reglerne er klare og synlige. Sørg derfor for at:

- Gøre husordenen og vedtægter let tilgængelige
- Informere nye beboere ved indflytning
- Opdatere husordenen, så den matcher foreningens behov i dag

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.





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 socialt 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."





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

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

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 boligforeningens 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 godken-

delser 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.”

En altan i lejligheden åbner hjemmet mod byen, lukker lys og natur ind og giver fantastiske muligheder for socialt samvær, afslapning og rekreation.



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 jer en hjælpende hånd til at sætte skub i et kommende altanprojekt i foreningen.

“Det gode altanliv er ikke bare en drøm, men et løfte om at skabe en oase midt i byens travled.”





AF LOUISE GANCI

MARKETINGANSVARLIG
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 sammenligner jeres tilbud, er det vigtigt at se på mere end blot den samlede pris.”

SÅDAN KOMMER DU I GANG - TRIN FOR TRIN

1. Tag fat i bestyrelsen og tal med jeres naboer

Når I 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 talt om et altanprojekt i foreningen. Tal også gerne med jeres naboer - måske deler de samme drøm om altanliv.

Det er altid en fordel at være flere med i projektet - ikke mindst økonomisk. Der kan nemlig spares betydeligt på fællesudgifter som ansøgninger, byggeplads

og andre omkostninger, når man går flere sammen om at realisere altandrømmen.

2. Lad os komme på besøg - helt gratis og uforpligtende

Få besøg af vores altanrådgiver til en besigtigelse, et beboermøde eller en generalforsamling. Her gennemgås ejendommens muligheder, og det vurderes, hvad der kan lade sig gøre - både teknisk og i forhold til kommunens regler.

“Når stillads alligevel er sat op i forbindelse med tagboliger, giver det mening at udnytte det fuldt ud.”

Inden mødet sætter rådgiveren sig grundigt ind i lokalplaner og relevante bestemmelser, så I får den bedst mulige vejledning baseret på solid erfaring og praktisk indsigt i altanprojekter.

Et indledende møde giver jer hurtigt klarhed over både muligheder og begrænsninger – og et sikkert og trygt grundlag for at komme videre i processen mod et konkret tilbud på altaner til jeres ejendom.

4 HURTIGE SAMMENLIGNINGSPUNKTER:

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?
 - Råden over vej/parkering?

3. Personlig gennemgang af tilbud

Når I modtager et tilbud, er det vigtigt at gennemgå alle detaljer grundigt. Et altanprojekt er en stor beslutning, og derfor er det afgørende, at både bestyrelse og beboere forstår indholdet af tilbuddet, så I føler jer trygge og godt klædt på til at træffe den rigtige beslutning.

Overvej gerne at holde et møde med jeres altanrådgiver – enten fysisk eller online – alt efter, hvad der passer bedst i jeres forening. Når tilbuddet bliver gennemgået og forklaret i detaljer, skaber det gennemsigtighed og trykthed for alle parter i processen.

4. Vi står for det hele

Når I indgår aftale om et altanprojekt, er det en stor fordel at vælge en leverandør, der tager ansvar for hele processen. Det betyder en samarbejdspartner, som håndterer alt fra de indledende besigtigelser, tegninger og ingeniørberegninger til myndighedsbehandling, produktion og montering af altanerne - inklusive de lovpligtige 1- og 5-års gennemgange.

På den måde slipper I for alt det praktiske bøvvl og kan i stedet trygt læne jer tilbage og glæde jer til at nyde det søde altanliv.

5. Brug ventetiden på at glæde dig og evt. “indrette” din altan

Mens I går og venter på jeres altaner, kan I bruge tiden på at overveje, hvordan de skal bruges og indrettes. Mulighederne er mange, og det vigtigste er at finde ud af, hvad jeres behov er. Skal der være plads til at spise ude? Skal altanen være en grøn oase med planter og blomster? Eller skal den bruges til noget helt tredje?

UNDGÅ AT SAMMENLIGNE ÆBLER MED BANANER

Et altanprojekt er en stor beslutning, og det kan derfor give god mening at indhente tilbud fra flere forskellige leverandører. Hvis I indhenter flere tilbud, anbefaler vi altid, at I sammenligner tilbuddene - ikke kun for at se, hvor der kan være penge at spare, men også fordi leveran-

dørerne ofte håndterer altanprojekter på forskellige måder.

Når I sammenligner jeres tilbud, er det vigtigt at se på mere end blot den samlede pris. Ellers risikerer I at vælge et tilbud, der ved første øjekast virker billigt, men som i sidste ende kan vise sig at blive dyrere.





5 TING, DU SKAL HUSKE, NÅR DU VÆLGER ALTANLEVERANDØR

1. Erfaring betyder alt

Vælg en leverandør, der har prøvet det før - og gerne rigtig mange gange før - og som kender reglerne, kommunerne og lokalplanerne. En erfaren leverandør vil kunne give jer en mere sikker og tryk rådgivning.

2. Hvem styrer projektet?

Vælg en leverandør, som står for hele projektet fra A til Z; det giver en bedre proces, et bedre flow og du slipper for alt bøvlet selv.

3. Design, der passer

Din altan skal matche både retningslinjerne,

bygningen og dine behov. Vælg derfor en leverandør, der ikke går på kompromis med hverken funktion eller æstetik.

4. Tidsplan og kommunikation

Spørg ind til, hvordan I løbende vil blive holdt opdateret på jeres altanprojekt, og om tidsplanen holder i praksis.

5. Kvalitet og garanti

Pris og kvalitet går ofte hånd i hånd. Spørg derfor ind til materialer, garantier og service - også efter altanerne er monteret.

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. ■

Læs mere på altan.dk

VIDSTE DU...

At ordet "altan" stadig er det mest søgte, når det kommer til danskernes boligjagt. Faktisk var der i 2024 fire gange så mange søgninger på ordet "altan", som der var på andenpladsen, nemlig ordet "havudsigt".

Kilde: Boliga



A man with short dark hair and glasses is shown in profile, looking out a window. He is wearing a dark, patterned shirt. The background is bright and out of focus, showing what appears to be a building or structure outside. The overall mood is contemplative and professional.

EJENDOMS- ADMINISTRATION & JURA

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



Foto: iStock

Digital administration

LETTER ARBEJDET I SELVSTYRENDE BOLIGFORENINGER

Flere foreninger vælger selvadministration – men hvordan bevarer man overblikket, når alt foregår frivilligt? Digitale værktøjer kan være nøglen til både økonomisk overblik og mere tid til bestyrelsesarbejdet.



AF NIELS BIDSTRUP

STIFTER, EINDOM

Omkring halvdelen af Danmarks andels- og ejerboligforeninger står i dag for deres egen administration. Det giver fleksibilitet og mulighed for at spare penge, men stiller også store krav til struktur, tid og økonomisk indsigt hos de frivillige bestyrelsesmedlemmer.

DIGITALE FORDELE FOR BOLIGFORENINGER:

- Automatisk bogføring og nemmere regnskabsafslutning
- Fælles adgang til økonomiske data i bestyrelsen
- Øget gennemsigtighed og mindre afhængighed af enkeltpersoner
- Tid og ressourcer frigives til drift og udvikling

Mange oplever, at arbejdet med bilag, bogføring og forbrugsregnskaber hurtigt bliver omfattende.

Samtidig kan viden og dokumentation let samle sig hos enkelte personer, hvilket gør foreningen sårbar, når der sker udskiftning i bestyrelsen.

Udfordringen ved selvadministration

Når administrationen varetages internt, skal bestyrelsen både håndtere bogføring, budgetopfølgning og afstemning. Det kræver både systematik og et præcist økonomisk overblik. En ustruktureret proces kan føre til fejl, forsinkelser og manglende gennemsigtighed over for medlemmerne. Derfor søger flere foreninger nye metoder til at effektivisere arbejdet og samtidig bevare kontrollen med økonomien.

Digitale redskaber skaber overblik

Digitale administrationsløsninger har gjort det muligt at automatisere store dele af den daglige økonomistyring. Systemerne kan f.eks. registrere og bogføre indbetalinger, håndtere bilag og give



En digital administrationsløsning giver bestyrelsen fuldt overblik over økonomien.

bestyrelsen et opdateret overblik over konti og budgetter i realtid. Fordelen er, at alle i bestyrelsen kan følge med i tallene - og at arbejdet ikke afhænger af én person. Det styrker både gennemsigtigheden og tilliden mellem medlemmer, beboere og revisor.

Erfaring fra praksis

Et eksempel er Eindom, en danskudviklet platform, der er skabt specifikt til boligforeninger med selvadministration. Her kan økonomien i vid udstrækning køre automatisk, så bestyrelsen kan fokusere på drift og udvikling i stedet for bogføring. Ifølge stifter Niels Bidstrup handler løsningen ikke om at erstatte bestyrelsens arbejde, men om at understøtte de frivillige kræfter:

“De fleste bestyrelser ønsker at bruge

tiden på at skabe værdi for foreningen - ikke på papirarbejde. Digitale værktøjer kan hjælpe med at lette det praktiske og samtidig skabe et mere professionelt økonomisk overblik.”

En naturlig vej frem

Stigende krav til økonomistyring, vedligeholdelse og dokumentation betyder, at digital administration for mange foreninger er blevet et naturligt næste skridt. Uanset størrelse kan teknologien bidrage til at skabe struktur, gennemsigtighed og tryghed i bestyrelsens arbejde. Digitalisering handler i sidste ende ikke om at fjerne det frivillige engagement - men om at give de frivillige bedre værktøjer til at løfte opgaven. ■

Læs mere på eindom.dk



Forsikring af fredede bygninger

EFTER BRANDEN PÅ BØRSEN

Branden på Børsen i april 2024 gjorde ikke blot et dybt indtryk på København og hele landet – den genoplivede også en vigtig diskussion om, hvordan vi beskytter og genetablerer vores fælles kulturarv, når ulykker rammer. De ikoniske bygninger, der bærer vores historie, er sårbare over for brand, storm og tidens tand. Men hvor godt er de egentlig sikret, når skaden sker?



AF THOMAS MARKER

ADVOKAT
ADVOKATFIRMAET MARKER

Fredningens dobbelte betydning - beskyttelse og begrænsning

En fredning skal beskytte bygningens kulturhistoriske værdi og sikre, at den bevares for eftertiden. Men fredningen indebærer også begrænsninger, der kan gøre genopførelse og reparation særligt

kostbar. De krav, der stilles af Slots- og Kulturstyrelsen, betyder, at materialer, konstruktioner og håndværk skal udføres på en måde, der er tro mod bygningens oprindelige udtryk og byggeskik.

Det kan indebære brug af håndhuggede sten, speciallavet tagtegl eller snedkerarbejde udført efter traditionelle metoder. I praksis betyder det, at en skade på en fredet ejendom næsten altid bliver dyrere at udbedre end en tilsvarende skade på en moderne bygning - og det har afgørende betydning for forsikringsdækningen.

Almindelige bygningsforsikringer dækker sjældent de ekstra udgifter, som fredningskrav medfører, og det efterlader ejere i en juridisk gråzone.



“Det er ejeren, der bærer risikoen, hvis forsikringsdækningen viser sig utilstrækkelig.”

Forsikringens dækningsomfang

- en juridisk gråzone

Mange ejere af fredede bygninger tror fejlagtigt, at deres almindelige bygningsforsikring automatisk dækker fuld genetablering. Men standardpolicer tager udgangspunkt i “genopførelse til tilsvarende standard” - ikke nødvendigvis til samme materiale eller metode som den oprindelige bygning. Dermed kan forsikringen vise sig utilstrækkelig, når fredningskravene kræver dyrere løsninger.

For at opnå dækning af de særlige merudgifter skal der typisk tegnes en udvidet forsikring, ofte kaldet fredningsdækning, ikke sjældent til en 1. risikosum, hvor man skal angive, med hvilket beløb man maksimalt kan få udbetalt. Det skal fremgå af forsikringspolicyen, at bygningen er fredet, og at der som følge af fredningen kan stilles krav i forbindelse med retablering efter bygningskade. Den dækker de ekstra omkostninger, der følger af krav om bevaring eller genopførelse i historisk korrekt form.

Efter Børsbrandens ødelæggelser blev det tydeligt, hvor store beløb der er på spil, og hvor mange ubesvarede spørgsmål der rejser sig, når det juridiske møder fredning. Hvad betyder “erstatning i samme stand” i relation til en bygning, der ikke må moderniseres? Og hvordan opgøres værdien af kulturarv, som ikke kan genskabes fuldt ud?

Ejers ansvar og due diligence

Som ejer af en fredet ejendom hviler der et særligt ansvar for både vedligeholdelse og forsikringsdækning. Lovgivningen stiller krav om, at bygningen holdes i forsvarlig stand, men det er ejeren, der bærer risikoen, hvis forsikringsdækningen viser sig utilstrækkelig.

Derfor bør ejere løbende gennemgå deres forsikringsforhold med både teknisk og juridisk rådgivning. Et centralt spørgsmål er, om policyen dækker merudgifter ved genopførelse i overensstemmelse med fredningen, og om erstatningen fastsættes efter genanskaffelsesværdi eller dagsværdi. Forskellen kan være millionbeløb.

En god praksis er at supplere forsikringsaftalen med en skriftlig vurdering af

“Som ejer af en fredet ejendom hviler der et særligt ansvar for både vedligeholdelse og forsikringsdækning.”

bygningens antikvariske værdi og en plan for, hvordan skader håndteres i samarbejde med myndighederne. På den måde kan konflikter mellem forsikrings-selskab, ejer og kulturmyndigheder minimeres, når skaden sker. Børsen var behørigt gennemgået af en arkitekt, der havde brugt meget energi på at dokumentere værdierne, kort tid inden branden ødelagde bygningen.

Offentlige og private interesser i konflikt

Branden på Børsen viste også, hvordan ejendomsret og samfundsinteresse kan støde sammen. På den ene side står

ejeren - i Børsens tilfælde Dansk Erhverv - som kontraktpart overfor forsikrings-selskabet. På den anden side står kulturarvsmyndighederne med krav om, at bygningen genetableres i sin historiske form.

Forsikrings-selskabet kan være forpligtet til at betale erstatning, men ikke nødvendigvis til at finansiere en rekonstruktion, der overstiger bygningens markeds-værdi. Staten og fondsmidler kan i nogle tilfælde bidrage, men det sker ad hoc og uden fast retlig ramme. Resultatet er et juridisk og økonomisk grænseland, hvor ingen aktør har det fulde ansvar for kulturarvens genskabelse.

FREDEDE BYGNINGER OG FORSIKRING

- Ca. 9.000 bygninger i Danmark er fredede
- Fredning betyder, at ændringer kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen
- Almindelig bygningsforsikring dækker sjældent merudgifter til genopførelse efter krav fra Slots- og Kulturstyrelsen
- Ejer bør tegne forsikring med hjælp af rådgiver og løbende gennemgå policen
- Branden på Børsen har sat fokus på behovet for bedre sikring af kulturarven
- Det skal fremgå af forsikrings-policen, at bygningen er fredet, og at der som følge af fredningen kan stilles krav i forbindelse med retablering efter bygnings-skade

Behov for en ny forsikringspraksis

Der er derfor behov for, at både lovgivning og forsikringsbranche tilpasser sig de særlige forhold, der gælder for fredede ejendomme. Et muligt skridt kunne være udviklingen af en national ordning for kulturarvsforsikring, hvor staten medfinansierer de ekstraomkostninger, som følger af fredningskrav.

Samtidig bør ejere af historiske bygninger få bedre adgang til rådgivning om forsikringsmuligheder og risikostyring. Det kan ske gennem samarbejde mellem forsikrings-selskaber, advokater, kulturmyndigheder og brancheorganisationer.

Fra symbol til system

Børsen kan måske genopbygges, men branden har vist, at Danmark mangler et system, der sikrer de bygninger, som fortæller vores historie. Fredning alene beskytter ikke mod ild og vand - og uden økonomisk forudseenhed



risikerer vi at miste mere end murværk, nemlig de fortællinger, der binder fortid og nutid sammen.

For ejere af fredede ejendomme bør Børsbrandens efterspil være en på-

mindelse: Forsikringen er ikke blot et økonomisk spørgsmål, men en del af det ansvar, der følger med at eje et stykke af Danmarks kulturarv. ■

Læs mere på advokat-marker.dk

“I praksis betyder det, at en skade på en fredet ejendom næsten altid bliver dyrere at udbedre end en tilsvarende skade på en moderne bygning - og det har afgørende betydning for forsikringsdækningen.”



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.

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

Få fast opsyn med facaden og fjernelse af graffiti

– PÅ EN GRØNNERE MÅDE

Graffiti skader ikke kun facaden. Ofte kræver det også kemi at fjerne. Men der findes også løsninger, hvor facader overvåges regelmæssigt, og graffiti fjernes løbende med metoder, der er mere skånsomme for miljøet.



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



AF LARS ROELANN

DIREKTØR
ALL REMOVE DANMARK A/S

Ulovlig graffiti giver store udfordringer på mange måder. Det skæmmer facaden, skaber utryghed og forringer i værste fald værdien af en ejendom. Men 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. Vi har en gennemtestet løsning, der har virket i årtier. Hver uge overvåger vi utallige facader overalt i landet, og hvis der er kommet graffiti, fjerner vi det ved hjælp af en grønnere løsning.

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 miljøet.

Vi bruger først og fremmest vand til at fjerne algerne. Hvis vi overhovedet får brug for et rensmiddel til at fjerne alger, har vi et Svanemærket produkt, vi kan tage i brug.

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 graffiti 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 vegetabiliske 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.

I dag har vi et stort antal boligforeninger og virksomheder i hele Danmark, der har beskyttet deres facader med vores 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 vores medarbejdere og boligforeningens beboere.

Grøn omstilling for ejendomsservice

Vores grønne anti-graffiti beskyttelse er kun en lille del af vores grønne produkt-pakke til boligforeninger. Inden for de seneste år har vi arbejdet intensivt på at omstille hele vores forretning mod at blive grønnere - og det gør vi fortsat.

I vores rengøringsafdeling har vi f.eks. besluttet at opprioritere indkøb af Svanemærkede og lokalproducerede produkter, som sætter mindst muligt aftryk på miljøet. Disse produkter kommer i brug, når vi tilbyder hovedrengøringer af for- og bagtrapper ude i boligforeningerne.

“Produktet er 100% biologisk nedbrydeligt og helt ufarligt for mennesker og miljø.”

Når vores assistenter vasker trapper, er vi også begyndt at indføre gulvvask med minimalt brug af vand og kemi. I stedet bruger vi effektive mopper, der er fugtet tilstrækkeligt til en optimal rengøring. Den slags nyere metoder har stor betydning for vores forbrug af vand, som vi bl.a. holder øje med i vores grønne regnskab. Desuden efterlades der heller ikke sæberester, som fremstår som en klistret overflade.

Valget er jeres

Den grønne omstilling i samfundet stiller stadig større krav til ansvarlige virksomheder. Men det kræver også, at boligforeninger aktivt tilvælger virksomheder, der ønsker at prioritere miljøet og mennesker. Større fokus på bæredygtighed i Danmarks mange boligforeninger er afgørende for den grønne omstilling - nu er det op til boligforeningerne, om de vil vælge grønnere leverandører. ■

Læs mere på allremove.dk

ALLE OVERFLADER KAN BESKYTTES

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

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



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!

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



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 ejendommens 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, hækene 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:

- 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,



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

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.

Job 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 job, der bliver glemt. ■

Læs mere på fejkekosten.dk

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



“Det er bestyrelsen, der sætter rammerne for, hvordan fælles ressourcer bruges mest retfærdigt og effektivt.”

AUTOMATISÉR udlejningen af fælles faciliteter

Digital booking frigør ressourcer i driften og giver beboerne bedre adgang til fælleslokalerne.



AF ROBERT HOLM

PARTNER, BOOKHUS APS

Imange boligforeninger ligger den praktiske håndtering af fælleslokaler hos driften. Det kan være udlejning af gæsteværelser, fælleshuse, værksteder eller andre faciliteter. Her bruges ofte meget tid på at svare på henvendelser, udlevere nøgler, styre betalinger og følge op på depositum.

Foreningen skal dog leve op til sine vedtægter, og her spiller bestyrelsen en central rolle. Det er bestyrelsen, der sætter rammerne for, hvordan fælles ressourcer bruges mest retfærdigt og effektivt. Valget mellem manuelle procedurer og digitale løsninger er derfor i høj grad et bestyrelsesanliggende - fordi det handler om at sikre både driftens effektivitet og beboernes udbytte.

Når driften bliver et tidsrøver

Den manuelle administration af udlejning kan hurtigt udvikle sig til en tidskrævende

byrde. Opgaverne virker små hver for sig, men når de lægges sammen, udgør de mange arbejdstimer hver måned:

- **Telefonopkald og mails:** Mange beboere ringer for at høre, om lokalet er ledigt, selvom andre allerede har spurgt om det samme. Det betyder gentagne samtaler, hvor driften skal lede i kalenderen, svare tilbage og ofte følge op med endnu en besked. Når flere beboere kontakter driften om de samme datoer, bliver det ikke kun tidskrævende, men skaber også risiko for, at oplysningerne ikke stemmer.
- **Kalenderopdateringer:** Nogle foreninger bruger stadig opslagstavler eller Excel-ark, som manuelt skal opdateres, når en booking ændres eller aflyses. Hvis opdateringen glemmes, kan det føre til dobbeltbookinger. For driften betyder det ekstra tid på konflikthåndtering og ofte ubehagelige samtaler med utilfredse beboere.
- **Betalinger:** Når leje og depositum skal overføres manuelt, kræver det, at driften kontrollerer kontoudtog eller følger op på MobilePay. Hvis en betaling mangler, skal der sendes rykkere. Det tager tid - og risikoen er, at der først opdages manglende indbetaling, når lokalet allerede er brugt.

“Den manuelle administration af udlejning kan hurtigt udvikle sig til en tidskrævende byrde.”

• **Nøgler:** Udlevering af nøgler lyder simpelt, men det kræver, at driften aftaler tidspunkt med beboeren, registrerer udlevering og sørger for at få nøglen retur. Hvis en nøgle bliver væk, kan det betyde omkostninger til omkodning af låse. Mange timer kan gå med at koordinere afhentning og aflevering, særligt i weekender eller uden for normal arbejdstid.

• **Regler og ansvar:** Driften bruger også tid på at forklare regler igen og igen: Hvor når musikken skal stoppe, hvem der gør rent, og hvad der gælder for afbestilling. Når reglerne ikke er synlige eller dokumenterede, opstår der nemt uenighed. Det fører til ekstra møder eller mails for at udrede situationen.

Samlet betyder det, at driften bruger en stor del af sin tid på rutiner, som kunne være automatiseret.

Tidsbesparelser med digitalisering

Digitale bookingsystemer kan reducere denne opgavebyrde markant. Erfaringer

FORDELE VED DIGITAL UDLEJNING

- Op til 80 % færre henvendelser i driften
- Ingen nøgler - adgang styres automatisk
- Betaling og depositum kører selv
- Færre konflikter og uforudsete udgifter

fra en forening, der gik fra Excel-ark til digital booking, viste en reduktion på 80 % i antallet af henvendelser til driften. Beboerne kunne selv finde ledige tider, booke og betale - uden at kontakte kontoret.

Adgangskontrol er et andet eksempel. Når booking og adgang kobles sammen, får beboeren automatisk en kode, der kun virker i den reservede periode. Driften slipper for at udlevere og indsamle nøgler og undgår udgifter til nye låse, hvis en nøgle bliver væk.

Betalinger og depositum kan ligeledes automatiseres. Systemet kræver betaling med det samme og tilbagefører automatisk depositum, når betingelserne er opfyldt. Det sparer tid i administrationen og giver en mere pålidelig økonomi.

Økonomiske effekter

Besparelserne er ikke kun tidsmæssige. Når adgang styres digitalt, minimeres misbrug og utilsigtet slid på lokalerne. Højere depositum eller særlige regler kan automatisk knyttes til arrangementer, der kræver ekstra hensyn, f.eks. ungdomsfester. Det betyder færre uforudsete udgifter til rengøring eller reparationer.

Prisdifferentiering giver også bedre balance. Beboere kan betale en lav sats til hverdagsbrug, mens weekender eller større arrangementer koster mere. Eksterne brugere kan udelukkes eller betale



“Beboere kan betale en lav sats til hverdagsbrug, mens weekender eller større arrangementer koster mere.”

en højere pris. Sådanne mekanismer sikrer, at udlejningen både opleves retfærdig og økonomisk bæredygtig.

Bestyrelsens ansvar

Selvom driften varetager de daglige opgaver, er det bestyrelsen, der skal sikre, at fælles faciliteter udnyttes bedst muligt. Det handler ikke kun om at spare tid og penge, men også om at øge beboernes glæde ved at bo i foreningen. Når fælleslokaler er lette at booke, reglerne er tydelige, og betalingen er enkel, bliver faciliteterne brugt mere - og beboerne oplever større værdi.

Bestyrelsen skal derfor tage stilling til, hvordan regler for brug sættes, hvordan priser differentieres, og hvordan driften

lettes mest muligt. Ved at vælge digitale løsninger sikrer de, at foreningen både lever op til sine vedtægter og giver beboerne reelle fordele.

Fordel for drift, økonomi og beboere

Digitalisering af udlejningen er ikke kun en teknisk forbedring, men en strategisk beslutning. For driften betyder det færre timer på telefoner, nøgler og bankoverførsler. For økonomien betyder det færre udgifter til misbrug og vedligehold. Og for beboerne betyder det større gennemsigthed, retfærdighed og bedre adgang til de fælles faciliteter, der gør en boligforening attraktiv. ■

Læs mere på business.bookhus.dk

“Hvis nogen kommer til skade på grund af manglende snerydning, kan det få store konsekvenser for boligforeningen.”

NÅR TEMPERATUREN
FALDER OG SNEEN DALER:

Regler for **SNERYDNING** **I DANMARK**

Lovgivningen for snerydning i Danmark pålægger ejendomsjere at rydde sne og sikre mod glatføre - også i etageejendomme. Vi guider dig gennem love, regler og ansvar for sneydning.



Boligforeninger har et klart juridisk ansvar for snerydning og saltning - også når vinteren kommer uventet. Konsekvenserne kan være store, hvis reglerne overses.



AF RUBAN WILKEN
BASKARAN

SALGSCHEF, VINTERSERVICE

De færreste tænker over det, når vinteren melder sin ankomst - men ansvaret for snerydning og glatførebekæmpelse ligger hos grundejeren. Også selvom man bor i en andels- eller ejerlejlighed.

For boligforeninger betyder det, at boligforeningen har en række juridiske forpligtelser, som det er vigtigt at kende og tage alvorligt. For reglerne er klare, og konsekvenserne ved at overse dem kan være alvorlige.

Hvem har ansvaret - beboeren, foreningen eller kommunen?

Når det sner, er det nemt at tro, at det offentlige tager sig af snerydningen og glatførebekæmpelsen, men det gælder som udgangspunkt kun offentlige veje og cykelstier. Ansvar for at sikre adgangsforhold til og fra ejendommen hviler ifølge dansk lovgivning for snerydning på grundejeren. Men hvad vil det sige, når man bor i en boligforening?

ANDELSBOLIGFORENINGER: I en andelsforening er det foreningen som helhed, som har ansvaret. Det er altså bestyrelsen, der skal sikre, at der bliver ryddet og saltet. Mange vælger at indgå aftale med

Pligten til at ryde sne ophører ikke, hvis man én gang har ryddet foreningens udearealer. Bliver sneen ved med at dale, skal man også løbende holde arealerne sikre.



“Når det sner, er det nemt at tro, at det offentlige tager sig af snerydningen og glatførebekæmpelsen, men det gælder som udgangspunkt kun offentlige veje og cykelstier.”

en ekstern leverandør - men ansvaret kan ikke flyttes, blot fordi man har betalt sig fra arbejdet.

EJERFORENINGER: I ejerforeninger kan ansvarsfordelingen være lidt mere kompleks. Er der tale om fællesarealer, har foreningen pligten. Men der kan være individuelle forpligtelser knyttet til den enkelte ejer. Det afhænger af foreningens vedtægter og evt. driftsaftaler.

GRUNDEJERFORENINGER: Mange grundejerforeninger udgjort af huse eller rækkehuse administrerer fællesveje, stier og grønne områder. Er der tale om private fællesveje, som grundejerforeningen står for driften af, vil ansvaret for snerydning typisk også ligge hos grundejerforeningen. Det gælder både rydning og glatførebekæmpelse af veje, stier og fællesarealer.

Hvor skal der ryddes?

Snerydningspligten gælder ikke kun lige foran hoveddøren. Den gælder alle færdselsområder, som beboere og gæster færdes på. Det vil sige:

- Fortove (min. 2 meter passage)
- De første 10 meter fra ejendommens skel
- Indgange - både for- og bagdøre

- Indkørsler, havegange, stier og parkeringspladser
- Trapper og ramper
- Adgang til postkasser, affaldsbeholdere og serviceindgange
- Områder omkring brandhaner og trafikskilte
- Serviceindgange for leverandører

Og så er det væsentligt at skrive bag øret, at boligforeninger også har ansvar for at sikre mod vertikale farer - det vil sige farer fra oven. Istapper og sne, der risikerer at falde ned fra taget og udgøre en fare for forbipasserende, skal altså fjernes.

Hvordan skal snerydningen udføres?

Det er ikke nok bare at skubbe sneen lidt

ALLE GRUNDEJERE I DANMARK HAR PLIGT TIL AT:

- Rydde sne
- Bekæmpe glatføre
- Overvåge forholdene løbende i tidsrummet kl. 7-22 (kl. 8-22 på søndage)

Hvis sneen bliver ved med at falde, skal man derfor også blive ved med at holde arealerne sikre.

til siden. Rydning og glatførebekæmpelse skal udføres effektivt og efter gældende standarder.

Sne skal fjernes fra alle nødvendige områder, og der må ikke være ujævne flader, huller eller blokeringer. Sneen må gerne lægges i bunker, men må ikke spærre for cykelstier, fodgængerfelter eller udsyn i trafikken.

Til glatførebekæmpelse bruges typisk vejsalt, grus, sand og andre godkendte materialer. Der skal især saltes ved ramper, sving, skrænter og områder i skygge, hvor isen ofte ligger længe.

Hvad sker der, hvis reglerne ikke overholdes?

Hvis nogen kommer til skade på grund af manglende snerydning, kan det få

store konsekvenser for boligforeningen. Der er tale om et erstatningsansvar, som kan føre til krav om betaling for bl.a. læge- og behandlingsomkostninger, tabt arbejdsfortjeneste, smertegodtgørelse, ødelagte ejendele og langsigtede følgeskader, og som i værste fald kan løbe op i flere hundrede tusinde kroner.

Derudover risikerer foreningen også bøder, ekstraregninger, hvis kommunen foretager rydningen og sender regningen, og begrænset eller bortfaldende dækning fra forsikringen ved forsømmelse.

Derfor er det afgørende, at foreningen både har styr på ansvaret og kan dokumentere, at opgaven bliver løst. Det kan være gennem billeder, logbog eller aftaler med leverandør, der dokumenterer arbejdet.

Slip for bekymringer med en fast vinteraftale

Snerydning og glatførebekæmpelse kan virke som en simpel praktisk opgave, men det kræver både planlægning, overblik og løbende indsats - især i vinterperioder med skiftende vejr. For mange boligforeninger giver det derfor god mening at samarbejde med en professionel leverandør. Det sikrer, at arbejdet bliver udført rettidigt og korrekt, at der er dokumentation på plads i tilfælde af uheld, og at foreningen ikke selv skal stå med det praktiske ansvar midt i en snestorm. Samtidig kan en professionel aktør hjælpe med at vælge materialer og metoder, der både virker effektivt og tager hensyn til miljø og omgivelser. Det handler ikke kun om at få fjernet sne - men om at gøre det klogt og ansvarligt. ■


Læs mere på vinterservice.dk

SNERYDNING DER ER SKÅNSOM FOR MILJØET

Snerydning og glatførebekæmpelse behøver ikke at skade miljøet. Ved at bruge de rette materialer, undgår man at skade vegetation og metalarbejde. Vælg f.eks.:

- **CMA og kaliumformiat:** Miljøvenligt men dyrere
- **Urea:** Mindre korrosivt end vejsalt
- **Grus og sand:** Øger friktion uden kemisk påvirkning

Vælger man en professionel aktør til at udføre snerydning og glatførebekæmpelsen, som arbejder bæredygtigt og miljøbevidst, kan foreningen mindske påvirkningen af både natur og nærområde - uden at gå på kompromis med sikkerheden.



“Det kræver både planlægning, overblik og løbende indsats - især i vinterperioder med skiftende vejr.”

SNERYDNING - FØR, UNDER OG EFTER VINTEREN

FØR VINTEREN

- Lav en klar plan og ansvarsfordeling
- Indgå evt. aftale med professionel leverandør
- Tjek forsikringsdækning

I LØBET AF VINTEREN

- Overvåg vejret løbende
- Sørg for dokumentation af indsatsen
- Justér rydning og saltning efter forholdene

EFTER VINTEREN

- Evaluer og opdater jeres vinterplan
- Tag højde for erfaringer og beboerfeedback
- Overvej justering af forsikringsforhold og samarbejdsaftaler



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.

“Små tiltag som at varsle støjende arbejde eller midlertidig afspærring i god tid kan gøre en stor forskel.”

Valg af holdbare materialer og respekt for bygningens arkitektur giver et smukt og langtidsholdbart resultat.

Opgangsrenovering

– EN INVESTERING I EJENDOMMENS FREMTID

Opgangen er en del af ejendommens ansigt udadtil - og dagligt slid sætter sine spor. Med en velplanlagt renovering kan I både forskønne og forlænge bygningens levetid, samtidig med at værdien og beboernes trivsel styrkes.



AF BESNIK JASARI

INGENIØR
OPGANGSRENOVERING.DK

Trappeopgangen er ofte det første, man møder, når man træder ind i en ejendom. Det er her, beboere passerer dagligt, gæster får deres første indtryk, og hvor bygningens arkitektoniske sjæl kan opleves på tæt hold. Alligevel er opgangen et af de mest oversete områder, når det gælder vedligeholdelse. Med tiden sætter slid, fugt, ridser og

skrammer sine spor. En velplanlagt opgangsrenovering handler derfor ikke kun om at forskønne - det er også en investering i ejendommens værdi, beboernes trivsel og bygningens levetid.

Hvorfor er opgangsrenovering relevant?

En opgang bliver dagligt udsat for intensiv brug. Snavs, stød fra barnevogne og cykler, fugt fra overtøj og sko, samt sollys, der falmer farver, er blot nogle af de påvirkninger, der gradvist nedbryder overflader. Udsættes nødvendigt vedligehold, kan små skader udvikle sig til større problemer. Fugt i vægge kan føre til skimmelsvamp, slidte



Det er en god idé at inddrage beboerne i valg af farver og materialer, så alle føler ejerskab over valgene.

“Når beboerne føler ejerskab til valgene, er oplevelsen af det færdige resultat som regel langt mere positiv.”

gulve kan miste deres skridsikkerhed, og afskallet maling giver et forsmået indtryk. For mange boligforeninger er det derfor en god idé at tænke forebyggende og planlægge renovering i tide.

Planlægning er nøglen

En vellykket renovering kræver forberedelse. Første skridt er en grundig tilstandsvurdering af opgaven.

Her bør man undersøge:

- Vægge og lofter for revner, fugtskader eller afskalninger
- Gulvbelægningens tilstand - er den slidstærk nok, eller kræver den udskiftning?
- Træværk og gelændere for slitage, løshed eller råd
- Ventilation og fugtforhold for at undgå problemer efter renoveringen

Herefter kan bestyrelsen opstille en prioriteret liste: Hvad er kosmetisk, og hvad er nødvendigt vedligehold? Det giver et realistisk budget og sikrer, at kritiske reparationer ikke overses.

Arkitektur og materialer

En vigtig del af processen er at vælge løsninger, der passer til ejendommens stil. I København findes alt fra klassiske

bygninger med stuk og paneler til nyere ejendomme med enkle linjer.

I ældre ejendomme bør man så vidt muligt bevare originale detaljer, da de bidrager til bygningens karakter. Farver kan vælges ud fra historiske paletter eller tones, så de harmonerer med den oprindelige arkitektur.

Materialer skal ikke kun være æstetisk tiltalende, men også praktiske og holdbare. Slidstærke gulvbelægninger som linoleum eller terrazzo, vaskbare træbehandlinger i høj slidklasse og robuste træbehandlinger kan forlænge tiden mellem renoveringerne.

5 GODE RÅD TIL EN VELLYKKET OPGANGS-RENOVERING

1. Start med en grundig tilstandsvurdering
2. Prioritér mellem kosmetiske forbedringer og nødvendige reparationer
3. Respektér bygningens arkitektur og bevar originale detaljer
4. Involver beboerne tidligt og brug visualiseringer
5. Sørg for klar og løbende kommunikation under hele processen

“En velplanlagt opgangsrenovering handler ikke kun om at forskønne - det er også en investering i ejendommens værdi, beboernes trivsel og bygningens levetid.”

Involvering af beboerne

Beslutninger om farver og materialer kan nemt skabe debat i en boligforening. Derfor kan det være en god idé at inddrage beboerne tidligt i processen, da det er med til at øge opbakningen og minimere risikoen for uenigheder.

For eksempel kan man afholde en farveprøve-aften, hvor små testfelter males direkte i opgangen, så alle kan se mulighederne i virkeligheden. Visualiseringer af det færdige udtryk kan også være en hjælp til at skabe fælles fodslag. Derudover kan det være en fordel at ned-sætte et lille beboerudvalg, som samler input og står for den endelige beslutning.

Når beboerne føler ejerskab til valgene, er oplevelsen af det færdige resultat som regel langt mere positiv.

Eksempel fra praksis

I en af Københavns største andelsforeninger i Nordvest gennemførtes for nylig en omfattende renovering af samtlige opgange. Projektet omfattede både kosmetiske forbedringer og tekniske reparationer. Erfaringen herfra var tydelig:


- En klar arbejdsplan med milepæle skaber overblik
- Robuste materialer reducerer behovet for vedligehold på sigt
- Løbende kommunikation med beboerne mindsker frustration

Det viser, at både planlægning og kommunikation er afgørende for et vellykket resultat.

Kommunikation under arbejdet

Renovering kan være forstyrrende i hverdagen. En tydelig tidsplan, opdateringer om ændringer og skiltning i opgangen gør processen nemmere for beboerne. Information kan gives via opslagstavler, e-mail eller beboerapps. Små tiltag som at varsle støjende arbejde eller midlertidig afspærring i god tid kan gøre en stor forskel. ■
Læs mere på opgangsrenovering.dk





Opgangen er det første, man mødes af som både beboer og besøgende.

Er den slidt, har det betydning for helhedsoplevelsen af ejendommen, men også for trivslen blandt beboerne.

Når elevatoren er nerven i bygningen

I mange boligforeninger er elevatoren den stille hjælper, der får hverdagen til at glide: Barnevogne, kørestole, rollatorer og indkøb. Når den står stille, gør hverdagen det samme. Læs om, hvordan man med enkle greb holder driften oppe og beboernes puls nede.



**AF LARS
THORSÉN NIELSEN**

ADM. DIREKTØR
CITY ELEVATOR

Lovpligtige eftersyn:

Den forebyggende hverdag

Lovpligtige eftersyn er fundamentet, men roen i driften skabes også af det, der ligger omkring: planlagte besøg, gennemskuelige rapporter og faste kontaktpersoner, der kender ejendommen. Aftalerne tilpasses alt fra én opgang til større foreninger - uanset mærke på elevatorer og lifte. Målet er enkelt: at fange småting, før de bliver til

driftsstop, og give bestyrelsen et konkret overblik frem for mavefornemmelser.

Service er ryggraden i vores virksomhed. Med mere end 35 års erfaring i teamet ved vi, at driftssikkerhed skabes i hverdagen: Planlagte eftersyn og faste teknikere, der kender ejendommen. Vi arbejder på alle typer, både elevatorer og lifte – og tilpasser aftalerne til den enkelte forening. Når der er akut behov for support, tager vi telefonen og rykker ud døgnet rundt. Vi forebygger, før vi reparerer, og anbefaler kun modernisering, når det giver bedre økonomi end udskiftning. I sidste ende handler det om ro i driften og tryk adgang for beboerne.



“Pointen er at bevare det, der virker, og opgradere dér, hvor effekten er størst.”





“Målet er enkelt:
at fange småting,
før de bliver til
driftsstop.”

Når den samme tekniker
servicerer anlægget,
øges effektiviteten, fordi
kendskab til system
og bygning minimerer
fejl og sparer tid.



Med faste teknikere og regelmæssige eftersyn opdages små fejl, før de bliver store og sætter elevatoren ud af drift.

Reparation: Når driften går i stå

Selv velholdte anlæg kan få et udfald. Her er responstiden afgørende - især uden for normal åbningstid. Vi har døgnvagt (24/7) og håndterer fejlfinding og reparationer på tværs af fabrikater - også skralde- og handicaplifte. Målet er hurtigt at genetablere sikker drift og holde bestyrelse og vicevært løbende orienteret. Når alt kører igen, dokumenteres arbejdet, så historikken kan bruges aktivt i planlægningen. "Vores løfte er enkelt: Vi er til at få fat i, og vi følger op. Ved eftersyn bruger vi faste tjeklister, og vi kan sende korte, forståelige rapporter, så bestyrelsen har overblik og kan planlægge efter det. Ofte møder den samme tekniker op - det sparer tid, når man kender anlægget og hverdagen i bygningen," fortæller driftschef, Jan Emcken og fortsætter: "Opstår der fejl, får I status, og vi kommer med de rigtige reservedele. Det gælder både elevatorer

og lifte samt skralde- og handicaplifte. Målet er færre stop, kortere nedetid og en samarbejdsform, hvor man ved, hvem man ringer til - også efter kl. 15."

Modernisering:

Bedre drift - ofte bedre økonomi

For ældre anlæg er modernisering ofte mere bæredygtig og økonomisk fornuftig end total udskiftning. Pointen er at bevare det, der virker, og opgradere dér, hvor effekten er størst: styring, døre/knapper, sikkerhed og energiforbrug. Resultatet er færre stop, bedre komfort og lavere elforbrug - og et længere liv for anlægget. Løsningerne spænder fra delvise opgraderinger til total modernisering, afhængigt af bygning, behov og budget.

Nye elevatorer og lifte: Fra skitse til drift

Når modernisering ikke er muligt - og der skal etableres en ny elevator - kræver processen styr på myndigheder, plads, kapacitet og tilgængelighed. Vi rådgiver, projekterer og leverer elevatorer eller lifte - og står efterfølgende for serviceaftalen. Ét system, én ansvarlig - fra skitseblok til første køretur. ■

Læs mere på cityelevator.dk

LOVPLIGTIGT EFTERSYN

Eftersyn sikrer, at elevatoren lever op til lovgivningen på området. Eftersynet omfatter bl.a. kabler, motor, døre, styring, nødstop og trykalarmer. Servicereporten og logbogen dokumenterer, hvad der er set og gjort - og danner basis for forebyggende service. Spørg jeres servicepartner om behov og interval for netop jeres anlæg.

Regler for brandsikring I FORSKELLIGE TYPER RENOVERINGSPROJEKTER

I marts 2022 udbændte hele andelsboligforeningen E/F Grøndalsbo i Vanløse. Undersøgelser viste, at der ikke var styr på de brandtekniske forhold. En tragedie, der tydeligt viser, hvor alvorlige konsekvenser manglende brandsikring kan få.



AF JESPER MONSEN

CERTIFICERET
BRANDRÅDGIVER BK2
INGEMAN FISCHER

En brand kan opstå pludseligt, et tændt stearinlys, en defekt installation eller et uheld. Når den først tager fat, kan mangelfulde konstruktioner og brandbare materialer få ilden til at sprede sig hurtigt. I Grøndalsbo viste en række små svagheder, hvordan en brand på få minutter kan blive katastrofal.

Forskellige renoveringsprojekter og brandsikring

Ældre ejendomme, især fra før 1950'erne, er ofte smukke, men mangler moderne brandsikring. Ved renovering af disse bygninger er det vigtigt at kende reglerne:

• Tagudskiftning:

Nye tagmaterialer skal vurderes for brandklasse, og tagfod samt loftsrum skal sikres, så ilden ikke spreder sig.



- **Ventilationsprojekter:**

Installationer må ikke skabe nye brandveje. Afskæringer og brandtætte gennemføringer skal opretholdes eller forbedres.

- **Ombygning af lejligheder:**

Ændringer i konstruktioner, flugtveje eller overflader skal retableres til mindst samme standard som før.

- **Facade- eller vinduesrenovering:**

Selvom det ikke ændrer bygningens

bærende konstruktion, kan materialevalg påvirke overfladers brandmodstand.

I alle disse tilfælde er det vigtigt at vurdere, om arbejdet ændrer de brandmæssige forudsætninger, jf. BR18, §5, stk. 1, nr. 4, og om der kræves byggetilladelse eller certificeret brandrådgiver.

Brandteknisk byggerapport - overblikket du har brug for

En brandteknisk byggerapport giver et klart overblik over ejendommens



En brandteknisk byggerapport afdækker risici, dokumenterer forhold og giver et solidt grundlag for beslutninger ved renovering.



brandforhold. Den beskriver blandt andet konstruktioner, flugtveje, loftrum og ventilationsanlæg. Rapporten indeholder blandt andet:

- Identifikation af kritiske forhold, der skal udbedres straks.
- Fremhævelse af forbedringer, der kan planlægges og gennemføres over tid.
- Understøttelse af vurderingen af, hvilke renoveringsprojekter der kræver indsats fra en certificeret brandrådgiver.

Hos Ingeman Fischer har vi certificerede brandrådgivere på BK2, BK3 og BK4 niveau, der kan rådgive om alle typer renoveringsprojekter og sikre, at lovgivning og brandsikkerhed overholdes.

Byggetilladelse og lovgivning

Ifølge BR18, §5, stk. 1, nr. 4, kan ombygninger udføres uden byggetilladelse, hvis de ikke ændrer forudsætningerne for de brandmæssige forhold - dvs. flugtveje, bærende konstruktioner, brandadskillelse,

“Ældre ejendomme, især fra før 1950’erne, er ofte smukke, men mangler moderne brandsikring.”

“En brandteknisk byggerapport giver et klart overblik over ejendommens brandforhold.”

overflader og ventilationsanlæg. Vejledningen til BR18 (10. marts 2020) præciserer, at hvis ændringer retableres til mindst samme standard som eksisterende forhold, kræves der ikke byggetilladelse. Det betyder, at selv små renoveringsprojekter bør vurderes brandteknisk.

En investering i tryghed

Brandsikring kan være en stor udgift, men konsekvenserne ved ikke at gøre det er langt større - som Grøndalsbo viste. En brandteknisk byggerapport hjælper med at planlægge renoveringsprojekter korrekt, reducere risici og sikre, at lovgivning og sikkerhed overholdes. Det er en investering i tryghed for både bygning og beboere. ■

Læs mere på ingemanfischer.dk

HVAD ER EN BRANDTEKNISK BYGGERAPPORT?

En brandteknisk byggerapport beskriver ejendommens brandforhold og peger på kritiske punkter, der kræver udbedring. Den bruges som beslutningsgrundlag ved renovering og vedligeholdelse.

HVORNÅR KRÆVES BYGGETILLADELSE?

Ombygninger, der ikke ændrer forudsætningerne for brand, kræver ikke byggetilladelse, jf. BR18 §5, stk. 1, nr. 4. Ændres flugtveje, konstruktioner eller ventilationsanlæg, skal en certificeret rådgiver vurdere projektet.

Selv mindre renoveringsprojekter bør vurderes brandmæssigt for at sikre tryghed og lovlig drift.





Foto: Caroline Vindelev.

ENERGIBESPARELSER & FORBRUG

Mange ejendomme rummer store potentialer for energibesparelser. Med de rette løsninger er der både penge og CO₂ at spare til fordel for både beboere og miljøet.

“Hvis din boligforening stadig bruger gamle fordampningsmålere, er det vigtigt at vide, at disse ikke længere må serviceres efter udgangen af 2026.”

Én forbrugsopgørelse er ikke længere nok

FRA BOLIGFORENINGEN

Lovgivningen kræver, at man som beboer får løbende indsigt i sit varmeforbrug og ikke kun én gang om året, når der er monteret fjernaflæsningsmålere. Målere, der kan fjernaflæses (lovpligtige med udgangen af 2026), gør det nemmere for beboere at udnytte sine data om sit forbrug.





En beboer-app over forbrug gør det nemt for den enkelte beboer at tjekke eget forbrug - og det mindsker administrative opgaver i boligforeningen.



AF PER SAHL-MADSEN

SALGSDIREKTØR
TECHEM DANMARK

Kunne du tænke dig at se dit forbrug i forhold til gennemsnittet i ejendommen? Det vil du måske kunne finde i en beboer-app fra din leverandør af forbrugsopgørelser. Det samme gælder

“En leverandør af fordelingsregnskaber kan bl.a. vise dig, hvad din andel af ejendommens vand- og varmeudgifter er.”

opsætning af et forbrugsloft, der automatisk fortæller dig, hvornår du har overskredet din valgte grænse.

Boligforeningen får hjælp fra den uvildige rådgiver - det er også en fordel for dig

En leverandør af fordelingsregnskaber kan bl.a. vise dig, hvad din andel af ejendommens vand- og varmeudgifter er.

Vand- og varmeværker sender alene årsopgørelser til boligforeningen på hovedforbruget for ejendommen. Derfor er leverandøren den uvildige rådgiver, der ikke alene gør de årlige forbrugsopgørelser tilgængelige digitalt, men også kan sørge for at informere alle beboere hver måned, når EED forbrugsuplysninger er klar.

På den måde slipper boligforeningen for alt det administrative arbejde. Det giver samtidig hjælp til selvhjælp for den enkelte beboer, da mange informationer omkring forbruget er samlet i beboer-appen.

Lovgivning kræver handling

Hvis din boligforening stadig bruger gamle fordampningsmålere, er det vigtigt at vide, at disse ikke længere må serviceres efter udgangen af 2026. Der skal installeres fjernafmålingsmålere efter ny EU-lovgivning, og der skal sendes besked ud til beboerne hver måned med link til det, der kaldes EED forbrugsuplysninger, samt informationer om ejendommens samlede vandudgifter (EU Energieffektivitetsdirektivet).

Det kan betale sig

Det er ejer- og andelsforeningens ansvar, at måleudstyret lever op til gældende lovgivning.

Står I overfor en udskiftning af varmemålere i din boligforening, kan det godt betale sig at få et tilbud på opsætning eller udskiftning af koldtvdsmålere samtidig. Det giver en retfærdig fordeling af alle udgifter, ligesom det giver mulighed for at sætte alarmer op på uhensigtsmæssigt forbrug. ■

Læs mere på techem.com/dk/da

SÅDAN KOMMER BOLIGFORENINGEN I MÅL MED EED-LOVGIVNINGEN:

Fjernaflæsningsmålere er et lovkrav

- Fordampningsmålere udgår og serviceres ikke længere og skal udskiftes til fjernaflæsning
- Elektroniske målere uden dataopsamlingsboks/modem skal opgraderes, så de kan bruges som fjernaflæsningsmålere

Datadeling er et lovkrav

- Beboere har krav på adgang til deres individuelle forbrugsdata. Den letteste løsning er at give adgang til en beboer-app (PC-/mobilvisninger)
- Brugervenlig visning af de månedlige EED aflæsningsværdier, sammenligningsgrundlag og evt. oplysninger omkring ejendommens samlede vandforbrug

Månedlige beskeder fra boligforeningen

- Leverandøren af fordelingsregnskaber tilbyder typisk en tjeneste, hvor EED forbrugsuplysninger bliver udsendt automatisk til beboernes mailadresser

Få overblik over energiforbruget og reducer dit CO₂-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

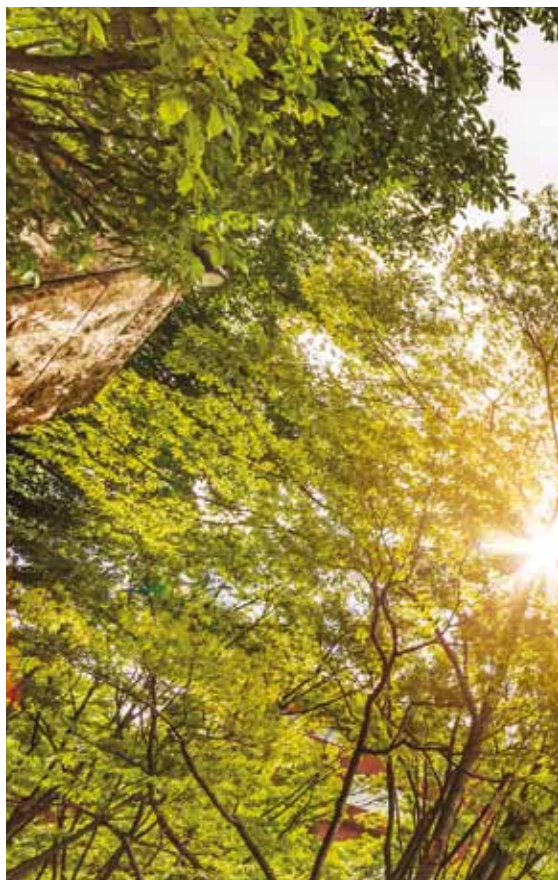
SALGSCHEF
ISTA DANMARK A/S

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 varmekonsumet 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 CO₂-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 veliso-

lerede 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



“Når fjernvarmen
i de kommende år
ændrer karakter,
bliver det afgørende,
at bygningerne kan
følge med.”

Data og digital styring
gør det muligt at tilpasse
sig lavere temperaturer
- uden at gå på kom-
promis med komforten.

Foto: iStock.



FREMTIDENS FJERNVARME STILLER **Nye krav til ejendomme**

Flere fjernvarmeselskaber har konkrete fremtidsplaner om gradvist at sænke fremløbstemperaturen. Målet er at reducere varmetab i nettet og samtidig gøre det lettere at udnytte lavtemperaturkilder som overskudsvarme, geotermi og store varmepumper i forsyningssektoren.



AF JESPER MELBALLE

PARTNER
BOLIG BUDDY APS

Lavere fremløbstemperaturer på vej

Ændringen er et vigtigt led i den grønne omstilling, men den stiller også markante krav til bygningens installationer. Mange ældre ejendomme er konstrueret i en tid, hvor fjernvarmen blev leveret ved højere temperaturer. I nogle bygninger kan det give udfordringer at opretholde komfort og effektiv drift, når fremløbstemperaturen sænkes - medmindre anlægget justeres eller opgraderes.

Nye spørgsmål for drift og vedligehold

For ejendomsadministratorer og boligforeninger rejser det flere spørgsmål: Kan de eksisterende anlæg levere tilstrækkelig varme på kolde dage? Hvordan sikres det, at returvandet har en temperatur, som lever op til forsyningselskabets krav? Og hvilke konsekvenser får ændringerne for vedligeholdelsesbudgetter og fremtidige investeringer?

- Mange ejendomme er opført før moderne isoleringskrav og har derfor dårlig klimaskærm
- Ineffektiv drift af tekniske anlæg (varme, ventilation, belysning)
- Manglende energistyring og overvågning af forbrug
- Samtidig opvarmning og køling pga. dårlig regulering

Databaseret energioptimering

Et af svarene findes i databaseret energioptimering. Digitale løsninger, der måler,

analyserer og justerer driften i realtid, gør det muligt at tilpasse forbruget til både vejr-situationer, bygningskarakteristika og beboernes adfærd. Det giver bedre udnyttelse af energien og reducerer spild - samtidig med at komforten fastholdes.

Teknologien bag: Kiona Edge

En af de platforme, der allerede anvendes i Danmark, er Kiona Edge. Systemet indsamler løbende målinger fra bygningen og justerer automatisk varmetilførslen. Avancerede algoritmer - herunder kunstig intelligens - bruges til at forudsige behov, så bygningen kan agere proaktivt på ændringer i vejret og forbrugsmønsteret. Derudover kan systemet levere data, som både giver overblik over forbruget og kan indgå i dokumentationen til ESG-rapportering. Platformen kan desuden sende alarmer ved afvigelse, hvilket giver driftspersonalet mulighed for at handle hurtigt, før problemer udvikler sig.

Tilpasning til fremtidens krav

Når forsyningselskaberne gradvist sænker fremløbstemperaturen, bliver mange ejendomme testet på deres evne til at tilpasse sig. Data kan bruges til at vurdere, om et varmeanlæg kan klare de fremtidige krav, eller om der skal ske ændringer. I nogle

- Fjernvarmens fremløbstemperatur sænkes gradvist i de kommende år
- Energioptimering kan starte fra ca. 600 kr. pr. lejlighed
- Platforme som Kiona Edge justerer dynamisk varme ud fra data

FORDELE: Lavere forbrug, stabilt indeklima, færre udskiftninger

“Data kan bruges til at vurdere, om et varmeanlæg kan klare de fremtidige krav.”

tilfælde kan en justering af styringen være tilstrækkelig, mens det i andre kan være nødvendigt at opgradere dele af anlægget. Databaseret drift kan dermed reducere risikoen for unødvendige udskiftninger og give et mere præcist beslutningsgrundlag.

Indeklima og sundhed

Fordelene ved energioptimering rækker ud over tilpasningen til lavtemperaturfjernvarme. Et stabilt indeklima kan forbedre beboernes komfort og være med til at mindske risikoen for skimmelsvamp. Overvågning af brugsvandtemperaturer kan hjælpe med at forebygge legionella, og systemets evne til at sikre korrekt returafkøling understøtter hele fjernvarmenettets effektivitet. Samtidig betyder databaseret vedligeholdelse, at beslutninger træffes på et faktisk grundlag, hvilket mindsker spild af ressourcer og giver bedre prioritering af driftens økonomi.

Økonomi og tilgængelighed

Implementering af EMS-systemer til realtids-optimering af energiforbruget (varme) kan gøres særdeles effektivt, uden større indgreb, baseres på eksisterende automatisering og kræver ikke større investeringer. Alt efter bygningens størrelse og kompleksitet kan det gøres for omkring 600 kr. pr. lejlighed - og dermed en tilbagebetalingstid på 3-4 år. For ejendommens ejere er det ligeledes vigtigt at undersøge, om forsyningselskabet pålæg-

ger ekstra omkostninger, hvis tilbageløbs-temperaturen er for høj. Det kan nemlig være resultat af dårlig energiudnyttelse i ejendommens varmesystem.

En del af den grønne omstilling

Når fjernvarmen i de kommende år ændrer karakter, bliver det afgørende, at bygningerne kan følge med. Energoptimering handler ikke kun om at reducere forbrug her og nu, men om at fremtidssikre ejendomme. Ved at indsamle og analysere data i dag kan driftspersonale og bestyrelser i boligforeninger få et realistisk billede af, hvilke tiltag der er nødvendige - og hvilke investeringer der kan udskydes eller undgås. Energoptimering af bygninger er centralt for klimamålene. ■

Læs mere på boligbuddy.dk



I ældre etageejendomme er der potentiale for store energibesparelser.

40%

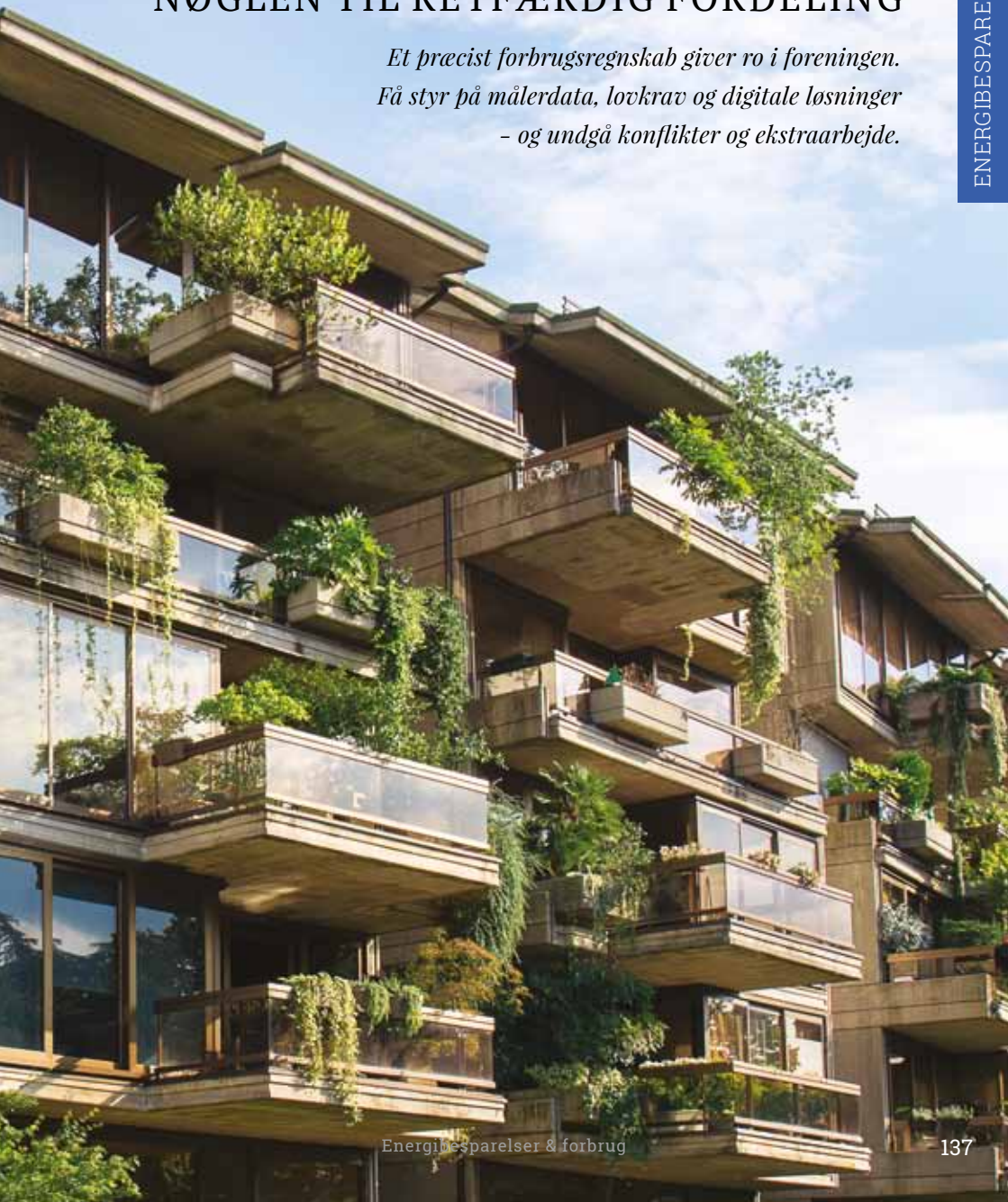
af Danmarks samlede energiforbrug stammer fra bygninger.



Forbrugsregnskaber

– NØGLEN TIL RETFÆRDIG FORDELING

*Et præcist forbrugsregnskab giver ro i foreningen.
Få styr på målerdata, løvkrav og digitale løsninger
– og undgå konflikter og ekstraarbejde.*





Et klart og forståeligt forbrugsregnskab skaber tryghed, forebygger konflikter og frigiver tid for bestyrelsen.

AF PETER BJARNUM BØTTERN

MARKETING, BRUNATA

Når vand, varme og energi skal fordeles i din boligforening, er gennemsigtighed og præcision afgørende. Et godt forbrugsregnskab sikrer, at alle betaler for det, de bruger - og at bestyrelsen kan stå på mål for en fair og lovlig opgørelse.

Hvorfor er forbrugsregnskaber vigtige?

Forbrugsregnskaber handler ikke kun om tal. De skaber tryghed og tillid i foreningen. Når beboerne kan se, at regnskabet er korrekt og forståeligt, undgår man konflikter og misforståelser.

Samtidig er det et lovkrav, at regnskaberne lever op til gældende regler - og det kan være en udfordring at holde styr på selv. Mange bestyrelser oplever, at det er tidskrævende at håndtere indsigelser og spørgsmål fra beboere. Et klart og gennemskeligt regnskab reducerer antallet af henvendelser og giver bestyrelsen mere tid til andre opgaver.

FORDELE VED PROFESSIONELLE FORBRUGSREGNSKABER

- Retfærdig fordeling af udgifter
- Overholdelse af lovkrav
- Digital adgang for beboere og administrator
- Mindre administration for bestyrelsen

“Digitale platforme giver mulighed for at følge forbruget løbende og se regnskaber online.”

Fra måler til regnskab

– sådan hænger det sammen

Et præcist regnskab starter med korrekte målerdata. Vores løsninger gør det muligt at fjernaflæse målere for vand, varme og varmt brugsvand, så data indsamles automatisk og uden fejl fra manuelle aflæsninger. Det giver et solidt grundlag for regnskabet - og gør det lettere at opdage uregelmæssigheder i tide. Hvis en måler pludselig viser et usædvanligt højt forbrug, kan det være tegn på en lækage. Med digitale løsninger bliver afvigelse opdaget hurtigt, så skader og ekstraudgifter kan undgås.

Digitalt overblik for alle

I dag forventer både administratorer og beboere nem adgang til information. Digitale platforme giver mulighed for at følge forbruget løbende og se regnskaber online. Det gør det lettere for både administratorer og beboere at få indblik og forstå, hvordan udgifterne fordeles - og giver beboerne mulighed for at justere deres forbrug undervejs. For bestyrelsen betyder det færre spørgsmål og mere gennemsigtighed. Når beboerne selv kan logge ind og se deres forbrug, bliver kommunikationen enklere og mere faktabaseret.

Lovgivning og deadlines

Reglerne for forbrugsregnskaber er klare: De skal være retfærdige, dokumenterede og leveres til tiden. Samtidig stiller EU’s energieffektivitetsdirektiv (EED) krav om fjernaflæsning og løbende forbrugsinformation for varme og varmt brugsvand. Det betyder, at bestyrelser skal planlægge i god tid, så ejendommen lever op til kravene inden 2027. Det er en god idé at lave en plan allerede nu: Hvornår skal målerne udskiftes? Hvordan sikrer I, at beboerne får de lovpligtige oplysninger? Og hvem har ansvaret for at følge op? ■

Læs mere på brunata.dk

SÅDAN KOMMER DIN BOLIGFORENING I GANG - TRIN FOR TRIN

- 1. Få styr på målerne:** Er alle målere registreret og aflæst korrekt?
- 2. Vælg en løsning:** Skal regnskaberne håndteres internt eller af en professionel partner?
- 3. Digital adgang:** Sørg for, at både bestyrelse og beboere kan se regnskaber og forbrug online.
- 4. Hold styr på lovkrav:** Følg reglerne for EED og deadlines for fjernaflæsning.
- 5. Kommunikér klart:** Gør regnskaberne forståelige og vær klar til at svare på spørgsmål.



Foto: Katrine Degnegaard.

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?

BÆREDYGTIGE FORDELE VED Relining og strømpeforing af faldstammer

Relining og strømpeforing af både faldstammer og ventilations-skakte er både en holdbar, økonomisk og bæredygtig metode.



**AF JIMMI ALGREEN
MØLLER**

ADM. DIREKTØR
PROLINE

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 ventilations-skakterne 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.

“Ventilationsskakte kan relines med enten brandhæmmende reliningsprodukt eller en brandhæmmende strømpeforing.”



Med relining og strømpeforing kan en etageejendom renovere faldstammer og ventilationsbakke på både en økonomisk og holdbar måde.

Relining betyder, at man støber nye rør af polyesterplastic inde i de allerede eksisterende rør.



Strømpeforing eller relining?

Strømpeforing af faldstammen og grenrørene er også en mulighed, og slutproduktet er relativt ens i forhold til en reling-løsning. Så om man vælger en

“Relining og strømpeforing er metoder, der tilgodeser bæredygtighed og økonomi.”

strømpeforing eller relining er resultatet næsten ens, men arbejdsprocessen og økonomien er en anden med strømpeforingen. Den tager længere tid og giver flere beboere gener ved reovering af køkken- og toilet faldstammerne. 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 toilet faldstammer og strømpeforing af vandlåsene på badeværelser og regnvandsstammerne,

“De renoverede rør har efter relining- og strømpeforingsmetoden en fornyet levetid på minimum 50 år.”

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



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.





Foto: Caroline Vindelev

VENTILATION

– DEN OVERSETE DEL AF EJENDOMMENS VEDLIGEHOLD

Ventilation er afgørende for både bygningens tilstand og beboernes sundhed, men bliver ofte overset i vedligeholdelsesplaner.

Udebleven rensning og service kan føre til fugt, skimmel og dårlig luftkvalitet – og i sidste ende koste dyrt i reparationer.

AF CASPER SØNDERGAARD

EJER, VILEA

Imange etageejendomme og rækkehusbebyggelser har ventilations-systemet til opgave at føre fugt og forurenede luft ud af boligerne. Når kanaler og udsug bliver tilstoppede af støv og fedt, reduceres luftgennemstrømningen, og fugten forbliver i boligen. Det øger risikoen for skimmelvækst, skader på bygningsdele og gener for beboerne.



Et rent og velfungerende ventilationssystem bidrager derfor både til et sundere indeklima og til at forlænge bygningens levetid.

Regelmæssig rensning og kontrol

Der findes ingen faste regler for, hvor ofte ventilationen skal renses, men mange rådgivere anbefaler et eftersyn hvert tredje til femte år afhængigt af bygningens alder, brug og placering. I ejendomme med fælles udsug eller centralt ventilationsanlæg bør anlægget serviceres med faste intervaller, så både effektivitet og luftkvalitet bevares.

Fleere forsikringsselskaber er begyndt at stille krav om regelmæssig rengøring af ventilationskanaler som en del af ejendommens drifts- og brandsikkerhed. Ophobet støv og fedt kan øge risikoen for brandspredning i kanalerne og medføre sundhedsrisici ved spredning af bakterier og skimmelsvamp. En dokumenteret plan for rengøring og service kan derfor være et krav for at opretholde dækning på visse forsikringer og er samtidig en vigtig del af foreningens risikostyring.

“Et tilstoppet ventilationsanlæg skal arbejde hårdere for at flytte den samme mængde luft, hvilket kan øge elforbruget.”

Energiforbrug og driftsøkonomi

Et tilstoppet ventilationsanlæg skal arbejde hårdere for at flytte den samme mængde luft, hvilket kan øge elforbruget. En ren og korrekt indreguleret installation giver derfor ikke kun et bedre indeklima, men også en mere energieffektiv drift.

Et fælles ansvar

Ansvar for ventilationens vedligehold er som udgangspunkt placeret hos foreningen. Det kan være hensigtsmæssigt at indarbejde anlæggets rensning og service

i den samlede vedligeholdelsesplan. En fast serviceaftale eller periodisk gennemgang kan hjælpe bestyrelsen med at holde overblik over behov og intervaller.

Rådgivning og hjælp

Boligforeninger kan med fordel søge rådgivning hos fagfolk med erfaring inden for ventilationsrens og -service, så arbejdet udføres korrekt og med respekt for bygningens tekniske forhold. Det kan være med til at forebygge skader og sikre et sundt indeklima for beboerne. ■

Læs mere på vilea.dk



Ventilationsanlægget skal føre fugt og forurennet luft ud af boligen.



INSTALLATIONER: VAND, VARME & EL


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





Foto: iStock.

“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
EJSEHARDT**

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, fællesvaskeriet, 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 CO₂-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

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 forurening af 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.

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 rørens 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

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





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 beholder-volumen 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-

“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 lungebetændelse.





“Kunder, der tidligere har betalt strafafgift, sparer nu den udgift, og komforten i de enkelte lejligheder er blevet forøget.”

Et varmeanlæg der virker

- VI TAGER ANSVARET,
SÅ I SLIPPER FOR BØVLET

*Et varmeanlæg, der ikke fungerer optimalt, kan
være en besværlig og omkostningstung opgave
i hverdagen. Den gode og nemme løsning på
problemet ligger lige om hjørnet.*



AF PIA RASMUSSEN

KOMMUNIKATIONS-
KONSULENT, FREDERIKS-
BERG FORSYNING

Selv et velholdt fjernvarmeanlæg vil med tiden vise aldersdomstegn, f.eks. et stigende behov for reparationer eller en dårlig fordeling af varmen - altså mindre komfort og en højere varmeregning. Oplever I det, kan det give mening at se på, om I vil være bedre tjent med en ny model.

Er symptombehandling godt nok?

For dem, der har stået i et varmerum - typisk en mørk kælder mellem vinterdæk og gamle cykler - er det en genkendelig følelse: Opgaver, der har med varmeanlægget at gøre, har man lyst til at skubbe fra sig. I etageejendomme med et ældre varmesystem er opgaven

heller ikke let. Som beboere kan I opleve at have rum, hvor varmen i radiatorerne kommer og går, eller at det er svært at få varme på en bestemt radiator.

Som ejer af en ejendom kan man opleve, at man ikke bare skal betale for at få fjernvarme, men også får en strafafgift, fordi det vand, ejendommen sender retur i fjernvarmenettet, ikke er afkølet tilstrækkeligt. Nogle ejendomme har fjernvarmerør, der larmer og holder beboerne vågne om natten. Det kan alt sammen være symptomer på et varmeanlæg, der ikke fungerer optimalt. Fælles for alle disse symptomer er, at de ikke altid er helt lette at gøre noget ved - det kræver ofte større faglig indsigt og dermed dyre teknikerbesøg.

Vi passer 250 varmeanlæg - og også gerne dit

En af Frederiksberg Forsynings arbejdsopgaver er at hjælpe vores kunder med at få genoprettet komforten i deres ejendomme. Der er omkring 4500 varmerum på Frederiksberg, og vi har nok været i mere end halvdelen de seneste par år. Kunder, der tidligere har betalt strafafgift, sparer nu den udgift, og komforten i de enkelte lejligheder er blevet forøget. Samtidigt slipper de nu for udgifter til teknikere, som ofte kun kan symptombehandle ejendommens varmeanlæg.

Unit på abonnement - godt for økonomien, komforten og miljøet

Vi erstatter den gamle udtjente fjernvarmeunit med en ny, som kunderne betaler via et abonnement. Udgiften bliver altså fordelt over flere år. Det er særligt attraktivt



Foto: iStock.

“En ny unit vil typisk også hæve energimærket for ejendommen.”

for kunder, som enten ikke har en opsparing, eller som ikke kan optage lån i banken til at gennemføre den type projekter.

En ny unit vil typisk også hæve energimærket for ejendommen, for når man forbedrer varmesystemet, vil man spare på energien og dermed også på CO₂-udledningen. Vores erfaring er, at for

mange mindre foreninger fylder CO₂-besparelser meget i deres beslutning om at skifte varmeanlæg.

Kom ind i varmen

Med fjernvarmeunit på abonnement overtager vi ansvaret, lige fra installation af en ny unit til den daglige drift og energioptimering. I slipper for bøvl, strafafgift og dyre regninger til teknikerbesøg. Det er ikke bare Frederiksberg Forsyning, som tilbyder unitløsning. Flere fjernvarmeselskaber landet over har lignende løsninger. Uanset hvor I bor, har I derfor mulighed for at komme ind i varmen med den gode fjernvarmeløsning. ■

Læs meget mere om vores unitløsning på frb-forsyning.dk



At passe en ejendoms fjernvarmeanlæg er formentlig ikke den opgave, der ligger øverst på listen over yndlingsopgaver. Det kræver ofte en særlig teknisk indsigt og ekstern assistance fra uddannede teknikere.



Efter udsyring af rørsystemet
og udskiftning af ventiler
har Korsgade 12-14 fået
stabilt varmt vand og
bedre komfort.

Guldager 
Wise Water Treatment

Kontakt os på: 48 12 4400
www.guldager.com

Fra kolde brusebade til stabilt varmt vand

Kalk og aflejringer i rørsystemet var skyld i utilfredshed og ustabil vandtryk. Med en udsyring og udskiftning af ventiler har andelsboligforeningen Korsgade 12-14 nu fået bedre komfort, højere driftssikkerhed og varmt vand i hanerne.



AF STEEN MARIBOE

AREA SALES MANAGER
GULDAGER A/S

I årevis døjede beboerne i andelsboligforeningen Korsgade 12-14 med en frustrerende hverdagsituation; manglen på varmt vand. Det var sjældent til at regne med, at bruseren leverede det, der var brug for - men i dag er situationen en helt anden.

Sådan påvirker kalk boligforeningens rørsystem

Det er normalt, at der over tid afsættes kalk i en boligforeningens rørsystem. Hovedparten afsættes i varmtvands-

beholderen, som tilses og renses årligt. Men der vil altid afsættes kalk i det efterfølgende rørsystem - også helt frem til beboeren, der løbende skal rense og afkalke perlator på vandhanen og brusehoved.

Når der lukkes for vandet for at skifte rør et sted i systemet eller et nyt armatur udskiftes i en lejlighed, frigives der en del kalk og rust. Det sætter sig igen hos brugeren - ved håndvasken eller i bruseren. Det medfører et ustabil vandtryk, og at det tager tid at få leveret varmt vand.

En nødvendig beslutning

Bestyrelsen i andelsboligforeningen Korsgade 12-14 stod over for valget mellem en omfattende og dyr udskiftning af ejendommens varmtvandsinstallationer - eller en udsyring af rørsystemet til en

“Resultatet var mærkbart: gennemstrømningen i rørsystemet blev mere end fordoblet - fra 8,3 m³/t til 18,4 m³/t - uden at skade stålet i rørene.”

“Når der lukkes for vandet for at skifte rør et sted i systemet eller et nyt armatur udskiftes i en lejlighed, frigives der en del kalk og rust.”

langt lavere omkostning. Valget faldt på udsyring kombineret med en teknisk opgradering af de eksisterende komponenter i anlægget.

Som en del af løsningen blev de tidligere cirkulationsventiler udskiftet med Alfa-B ventiler, som er dynamiske. Det betyder, at de automatisk tilpasser sig systemets belastning. Når én ventil er indstillet, justerer de øvrige sig herefter, så der opnås en mere stabil og ensartet temperatur i hele anlægget - uanset hvor meget varmt vand der tappes.

Ventilen er konstrueret sådan, at den kan serviceres uden, at hele anlægget skal tømmes. Det er muligt, fordi der er monteret afspærringsventiler på begge sider, hvilket letter det daglige vedligehold og mindsker både tidsforbrug og vandspild.

Udsyring med skånsom metode

Selve udsyringen af de 11 stigsstrengte blev gennemført med en inhiberet citronsyreopløsning, som er skånsom mod stålet i rørene og samtidig ufarlig, hvis små rester bliver tilbage i systemet. Arbejdet blev samtidig planlagt til dagtimerne, så beboerne fortsat kunne bade om morgenen og igen, når de kom hjem om aftenen.

Resultatet var mærkbart: Gennemstrømningen i rørsystemet blev mere end fordoblet - fra 8,3 m³/t til 18,4 m³/t - uden at skade stålet i rørene.

Skjulte fejl blev opdaget undervejs

Under arbejdet blev der fundet flere mindre skader og utætheder i krybekælderen og i enkelte lejligheder. Det viste

DERFOR ER RENE RØR VIGTIGE

1. God gennemstrømning

Et rørsystem uden belægninger sikrer, at vandet cirkulerer effektivt og er hurtigt fremme ved tappedstederne.

2. Bedre vandkvalitet

Rene rør reducerer risi-

koen for bakterievækst og bevarer drikkevandskvaliteten.

3. Mindre slid og færre reparationer

Belægninger og aflejring øger trykket i systemet. Et rent rørsystem

forlænger levetiden på installationerne.

4. Grøn gevinst

Når vandet cirkulerer effektivt, mindskes både vand- og varmetab - til gavn for økonomi og miljø.



sig, at ejendommen havde en blanding af forskellige rørtyper og installationer, og tidligere reparationer havde i nogle tilfælde efterladt belægninger og rust i rørene. Disse blev fjernet, og både tilstoppede ventiler og armaturer blev rensset.

Kommunikation og adgang

Information til beboerne var en vigtig del af projektet. Montørerne blev mødt af mange interesserede beboere med gode spørgsmål, og der blev løbende orienteret om, hvilke lejligheder der stod for tur.

For at sikre en tryk og professionel proces, håndterede Guldager alle nøgleudleveringer til lejlighederne på en sikker og betryggende måde.

Resultatet

Hvor der før var utilfredshed med vandtrykket og kolde brusebade til følge, er der nu rigelige mængder varmt vand i hele andelsboligforeningen Korsgade 12-14. Og vigtigst af alt: beboerne kan igen regne med, at der kommer varmt vand ud af hanen. ■

Læs mere på guldager.com

Kalkbeskyttelse

KAN SÆNKE ENERGI- FORBRUGET MARKANT

Kalk i vandvarmesystemet kan øge energiforbruget markant – men med effektiv kalkbeskyttelse kan boligforeninger både reducere energiforbruget og CO₂-udledningen.



AF SILKE JAEGER

LEDER, WATERCRYST

Energieffektivitet handler ikke kun om isolering og grøn strøm. Ifølge Silke Jaeger, leder af teknologivirksomheden WATERCryst i Danmark, ligger der et stort, men ofte overset potentiale i vandvarmesystemerne.

“Kalkaflejringer danner et isolerende lag på varmeelementer og varmevekslere,” forklarer hun. “Det betyder, at varmeoverførslen bliver mindre effektiv, og systemet skal bruge mere energi for at opvarme vandet. Det giver højere driftsomkostninger og større CO₂-udledning.”

Selv et tyndt kalklag har stor effekt. Ifølge Silke Jaeger kan et lag på blot seks millimeter øge energiforbruget med op til 50%.

Energieffektivitet som nøglen

Når varme og vand cirkulerer mere effektivt, mindskes energispildet. Det reducerer både foreningens regninger og klimaaftrykket. “Energieffektivitet er ikke kun en teknisk detalje,” siger Silke Jaeger. “Det er et nødvendigt skridt, hvis vi vil sikre både fremtidens klima og økonomi. Hver kilowatttime, vi sparer, tæller.”

Ud over klassiske tiltag som isolering og vinduesudskiftning, peger hun på, at boligforeninger kan hente betydelige besparelser ved at forebygge kalkdannelse i de fælles vand- og varmeanlæg.



Ukomplikeret installation og ibrugtagning af kalkbeskyttelses anlæg.

Foto: iStock.

SKALÉRBARE ANLÆG

BIOCAT-anlæg er i drift i boligforeninger i flere europæiske lande - og kan dimensioneres til behovet. De største dimensioneret til 1.136 boliger eller 250.000 liter pr. dag. Anlæggene kan også serieforbindes, så den daglige kapacitet kan forøges yderligere.

En kemifri løsning

WATERCryst har siden 2008 arbejdet med udvikling af energieffektive og kemifri kalkbeskyttelses anlæg. Teknologien bygger på biomineralisering, som ændrer kalkens struktur, så den ikke sætter sig fast i rørene - helt uden brug af salt og fosfater.

“Anlæggene tilfører intet til vandet, og drikkevandet forbliver uforurennet,” siger Silke Jaeger. “Det gør teknologien både miljøvenlig og driftsøkonomisk attraktiv.”



Selv et tyndt lag kalk kan medføre et markant energio- og varmetab.

Et bidrag til fælles mål

Når foreninger investerer i energieffektive løsninger, bidrager de ikke blot til lavere driftsudgifter, men også til den samlede omstilling til et mere bæredygtigt energisystem.

“Energieffektivitet begynder med forståelsen af, at selv små forbedringer i hverdagen kan have stor effekt,” siger Silke Jaeger. “Ved at tænke langsigtet i vedligeholdelse og teknologi kan foreninger både beskytte økonomien og klimaet.” ■

Læs mere på watercryst-vandteknik.dk

KALK OG ENERGIFORBRUG

Et kalklag på kun 6 mm kan øge energiforbruget med op til 50%. Kalk virker som isolering på varmeplader, så anlægget skal bruge mere energi for at opvarme vandet. Resultatet er højere regninger og unødvendigt CO₂-udslip.

BOLIGFORENINGER SKAL FORBEREDE SIG PÅ LAVERE FJERNVARME- TEMPERATUR

Over de næste ti år vil HOFOR og andre fjernvarmeleverandører sænke temperaturen på det vand, der sendes ud til forbrugerne. Det sker som led i den grønne omstilling, men mange boligforeninger kan risikere kolde radiatorer, fugtproblemer og ekstraudgifter, hvis varmeanlægget ikke bliver tilpasset i tide.





AF MAJA GRØNBY

KOMMUNIKATIONSCHEF
BANG OG BEENFELDT

Lavere temperaturer giver nye udfordringer

Når temperaturen på fjernvarmevandet gradvist sænkes med 10-15 grader frem mod 2033, vil det kunne mærkes i mange ejendomme. Gamle eller forkert indstillede anlæg kan have svært ved at fordele varmen effektivt, og resultatet kan blive kolde rum, dårlig komfort og højere varmeregninger.

Varmeanlægget skal kunne følge med udviklingen

Det varme vand, der kommer ind i ejendommen, bliver ganske enkelt ikke lige så varmt som før. Derfor skal anlægget kunne levere den samme komfort med lavere temperatur. Ifølge Erik Lindahl, projekt- og markedschef hos Bang & Beenfeldt, kræver det handling i tide:

“Når fjernvarmetemperaturen falder, skal varmeanlægget kunne klare den lavere temperatur uden at gå på kompromis med varmefordelingen. Hvis ikke det justeres, risikerer man, at varmen ikke når ud til alle lejligheder - især dem øverst oppe eller længst væk fra varmekilden,” siger han.



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

“Ved at handle nu kan boligforeninger undgå både komfortproblemer og unødige udgifter.”

Dårlig opvarmning kan skade bygning og helbred

Ændringerne hos HOFOR skal forbedre energieffektiviteten, reducere miljøpåvirkningen og sikre, at man er forberedt til fremtidens bæredygtige energisystemer, der vil basere sig på mere vedvarende energikilder. Men for beboerne kan det medføre mangelfuld varmedistribution, og i de 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 både sundhedsskadeligt og dyrt at udbedre. Det er et problem, der kan brede sig hurtigt, hvis ejendommen ikke varmes korrekt op,” siger Erik Lindahl.

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

Økonomisk risiko ved ineffektive anlæg

Manglende tilpasning kan også ramme økonomien. Hvis returvandet fra varmeanlægget ikke bliver tilstrækkeligt afkølet, kan fjernvarmeselskabet pålægge foreningen strafafgifter. Det betyder, at foreningen betaler for varme, der ikke udnyttes.

“Et ikke-optimeret 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.

Et fjernvarmetjek kan sikre komfort og besparelser

For mange beboere er varmeanlægget noget, der bare kører i baggrunden. Men med de varslede temperaturændringer er det vigtigere end nogensinde at sikre, at anlægget er klar til fremtidens forhold. Erik Lindahl anbefaler derfor, at man som boligforening får systemet gennemgået af en fagperson. En VVS-ingeniør kan identificere, hvor anlægget skal justeres, og om radiatorerne har den rette størrelse til de lavere temperaturer.

“Når en VVS-ingeniør gennemgår systemet, 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 kolleger har set mange radiatorer og varmeanlæg, der trænger til en update og en kærlig hånd.

Vær på forkant med fremtidens fjernvarme

Ved at handle nu kan boligforeninger undgå både komfortproblemer og unødige udgifter. Et optimeret anlæg betyder stabil varme, lavere energiforbrug og en mere bæredygtig drift.

“I sidste ende handler det om at sikre både komfort, økonomi og indeklima - og det hjælper vi med at kaste lys over, når vi laver et fjernvarmetjek,” afslutter Erik Lindahl. ■

Læs mere på bangbeen.dk

“Gamle eller forkert indstillede anlæg kan have svært ved at fordele varmen effektivt.”

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





Foto: iStock.

KÆLDER, FUGT & SKIMMELSVAMP

I den ældre bygningsmasse er kælderydervægge og gulve som regel uisolerede. 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.

Få overblik over jeres brønde

– FØR SKADEN SKER

Når en brønd fejler, kan det give store skader og uforudsete udgifter. En brøndalarm giver jer besked ved problemer som pumpestop, høj vandstand eller strømsvigt – og med et digitalt overblik sikrer I jer, at alarmen ikke bliver glemt i det daglige.



AF ULRICH GRØN

DIREKTØR, LEGTECH

Det er nemt at glemme en brøndalarm, når først montøren har lagt dækslet på. Den ligger skjult og bliver sjældent tjekket, før det er for sent. Det kan betyde, at en boligforening står med vand i kælderens uden at vide, om alarmen har fungeret, som den skulle - eller om den overhovedet har givet besked.

Alarmen, der ikke bliver glemt

Fordelen ved moderne brøndalarmer er, at de ikke bare giver besked ved høj vandstand eller tekniske fejl. De kan også overvåges løbende via en webportal. Det betyder, at man som driftsperson eller bestyrelsesmedlem automatisk bliver påmindet, hvis alarmen af en eller anden grund ikke er online eller ikke sender data.

På den måde er I ikke afhængige af at skulle huske at tjekke brønden manuelt - systemet gør det for jer.

Mere relevant end nogensinde

Selvom en brøndalarm ikke forhindrer oversvømmelser ved skybrud - da de fleste brønde under alle omstændigheder





fyldes op - kan den give vigtig viden om, hvad der sker under dækslet. Flere og kraftigere regnskyl øger risikoen for, at en kloak bliver tilstoppet, eller at pumpen svigter. Her fungerer brøndalarmen som en ekstra sikkerhed, der advarer jer i tide, hvis noget ikke fungerer som det skal.

På den måde bliver det lettere at gribe ind, inden små fejl udvikler sig til større skader.

Visuelt overblik med farvekoder

Via den tilknyttede portal kan alle brønde vises på et kort, og hver alarm kan navn-

gives, placeres præcist og tilknyttes relevante kontaktoplysninger. Farvekoderne viser status i realtid:

- **Grøn = Normal drift**
- **Gul = Høj vandstand**
- **Rød = Alarm offline eller fejl**

Det visuelle overblik gør det let at følge med - både for viceværten og for nye medarbejdere, der hurtigt skal sætte sig ind i driften.

Tid sparet - bedre tryghed

Når oplysninger om placering, status og service er samlet ét sted, bliver det lettere at følge op og forebygge fejl. Det betyder færre uforudsete hændelser - og mere tid til de opgaver, der faktisk kræver jeres opmærksomhed.

Samtidig øger det trygheden for både bestyrelse og beboere at vide, at der er styr på overvågningen - også selvom brøndene ligger skjult under dækslet. ■
Læs mere på legtech.dk



Tøjtørring uden opvarmning

SPARER BÅDE TID OG PENGE

Tørring af tøj kan gøres hurtigere og langt mere klimavenligt med affugtning 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 sorptionsaffugter 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 væggenmføring. Ved at installere sorptionsaffugtning i tørre-

rummet 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/toerrorum

“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 tørt tøj end tidligere. Det bliver mere behageligt at opholde sig i tørrerummene, der ikke længere virker tropiske med både høj temperatur og høj luftfugtighed. Derud-

over 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

Skadeservice handler ikke længere kun om at genoprette. Det handler også om at forebygge, digitalisere og tænke bæredygtigt i tråd med nye miljø- og sundhedskrav.

Mere end traditionel **SKADESERVICE** – EN BRANCHE I FORANDRING

Skadeservicebranchen er i hastig forandring – fra at handle om udbedring af skader til at omfatte forebyggelse, bæredygtighed og digitalisering. For boligforeninger betyder det, at valget af samarbejdspartner i dag er et strategisk valg, der påvirker både økonomi, tryghed og ejendommens fremtid.





**AF ANDREAS
BÜLOW NIELSEN**

ESG & MARKETING KONSULENT
POLYGON DANMARK

Skadeservicebranchen har gennem de seneste år gennemgået en markant transformation. Hvor arbejdet tidligere primært handlede om at udbedre skader efter brand, vand og fugt, dækker mange virksomheder i dag et langt bredere område. Skadeservice handler derfor ikke længere kun om at genoprette det ødelagte - men i stigende grad også om forebyggelse, bæredygtighed, digitalisering og efterlevelse af nye miljø- og sundhedskrav.

Et nyt syn på kerneydelser

De klassiske opgaver som håndtering af brand-, vand- og klimaskader udgør fortsat branchens fundament. Men i takt med nye miljøkrav, digital udvikling og et voksende fokus på sikkerhed og bæredygtighed, forventes det i dag, at en moderne skadeservicepartner kan tilbyde langt mere end blot reparation.

For boligforeninger betyder det, at det ikke længere er nok blot at "have en aftale" med en leverandør. Det kan være nødvendigt at revurdere sin nuværende samarbejdspartner og undersøge, om virksomheden fortsat matcher foreningens behov og værdier.

En moderne skadeserviceudbyder investerer typisk løbende i uddannelse,

“I takt med nye miljøkrav, digital udvikling og et voksende fokus på sikkerhed og bæredygtighed, forventes det i dag, at en moderne skadeservicepartner kan tilbyde langt mere end blot reparation.”

autorisationer og teknologi - eksempelvis inden for asbesthåndtering - for at sikre, at både økonomien, indeklimaet og beboernes tryghed er i sikre hænder.

Et komplekst marked

Den hastige udvikling gør det dog vanskeligere for boligforeninger og ejendomsadministratorer at gennemskue, hvilken udbyder der reelt lever op til kravene - og hvordan man sikrer, at arbejdet udføres korrekt, lovligt og med dokumenteret kvalitet.

Her er tre konkrete råd, der kan hjælpe jer med at vælge den rette skadeservicepartner:

“Læs anmeldelser på platforme som Trustpilot, og spørg i relevante netværk af boligforeninger, hvordan andre har oplevet samarbejdet.”

1 UNDERSØG ERFARING OG TROVÆRDIGHED

Start med at se på virksomhedens ry. Læs anmeldelser på platforme som Trustpilot, og spørg i relevante netværk af boligforeninger, hvordan andre har oplevet samarbejdet. Et solidt omdømme og tilfredse kunder er ofte et stærkt tegn på faglig kvalitet, professionalisme og pålidelighed.

2 TÆNK DIGITALT - OG FOREBYGGENDE

Skadeservice handler i dag ikke kun om at reagere, når skaden er sket, men om at forhindre, at den overhovedet opstår.

Den rette skadeservicepartner er i stand til at forene faglighed, innovation og et højt serviceniveau.



“Ved at vælge en udbyder med fokus på datadrevet monitorering kan I skabe bedre overblik over ejendommens tilstand, reducere risikoen for uforudsete udgifter og sikre et sundt indeklima for beboerne.”

Mange moderne udbydere tilbyder digitale løsninger som fjernaflæsning, videobesigtigelse og sensorer, der kan overvåge fugt og temperatur og advare om uregelmæssigheder, før de udvikler sig til egentlige skader.

Ved at vælge en udbyder med fokus på datadrevet monitorering kan I skabe bedre overblik over ejendommens tilstand, reducere risikoen for uforudsete udgifter og sikre et sundt indeklima for beboerne - samtidig med, at driften bliver mere stabil og bæredygtig.



3 VÆLG EN AUTORISERET PARTNER TIL SÆROPGAVER SOM ASBEST

Fra 1. januar 2025 trådte en ny asbestlovgivning i kraft, som skærper kravene markant til håndtering og fjernelse af asbest. Ifølge reglerne må hverken private boligejere eller boligforeninger selv udføre arbejde, der indebærer nedrivning af asbestholdige materialer - som f.eks. tage, loftplader eller facadeelementer.

Arbejdet skal udelukkende udføres af virksomheder med officiel asbestautorisation, og overtrædelser kan medføre bødestraf.

Når I vælger leverandør, bør I derfor spørge:

- 1.** Er virksomheden asbestcertificeret – og kan de dokumentere det?
- 2.** Hvor mange fagligt ansvarlige har de inden for asbestområdet?
- 3.** Hvor i landet er de ansvarlige placeret - er der lokal ekspertise tæt på jeres ejendomme?

Skadeservice handler om mere end pris og responstid

At vælge den rette skadeservicepartner handler i dag om meget mere end pris



og responstid. Det handler om at finde en samarbejdspartner, der forener faglighed, innovation og et højt serviceniveau. At vælge den rette skadeservicepartner skal derfor betragtes som et strategisk valg - ikke blot et praktisk. Den rette

samarbejdspartner kan være med til at sikre ejendommens værdi, driftsøkonomi og beboernes trivsel, samtidig med at arbejdet udføres sikkert, lovligt og dokumenteret. ■

Læs mere på polygongroup.com/da-dk/

“Ifølge reglerne må hverken private boligejere eller boligforeninger selv udføre arbejde, der indebærer nedrivning af asbestholdige materialer.”



LADESTANDERE

Elbiler fylder mere og mere i gadebilledet – og flere beboere ønsker opladning tæt på hjemmet. Det stiller bestyrelsen over for nye spørgsmål: Hvordan etableres ladestandere i praksis? Hvilke regler gælder? Og hvordan sikrer man en løsning, der både er økonomisk, praktisk og æstetisk holdbar?



Norlys har ladeløsning
til jeres boligforening
– uanset om I har
p-kælder eller p-plads.



LADELØSNING TIL
JERES BOLIGFORENING:

Opladning lige ved døren

*I takt med at flere danskere vælger elbil, stiger behovet for
tilgængelige ladestandere. Giv jeres beboere nem og bekymringsfri
opladning med en fælles ladeløsning i boligforeningen.*

“I appen kan beboerne se døgnets ladepriser og planlægge opladning, når prisen er lav.”



**AF HANS CHRISTIAN
AARUP**

DIRECTOR, NORLYS
CHARGING SOLUTIONS

Flere og flere danskere køber el-biler. Ser vi på salget af nye biler i 2025, kører mere end 65 % på el. En markant stigning i forhold til 2023 og 2024, hvor tallene var hhv. 36 % og 51 %.

Med det øgede antal elbiler følger naturligvis behovet for opladning – og netop bekymringen for rækkevidde og manglende lademuligheder er blandt de største grunde til, at nogle stadig tøver med at vælge elbilen til.

Har man allerede en elbil, men kigger på ny bolig, kan tilgængeligheden af lade-standere være medvirkende årsag til, at den ene bolig vælges frem for den anden.

Lad op hjemmefra til gode priser

Der findes mange forskellige ladeløsninger til boligforeninger. Et oplagt valg er Norlys' ladeløsning Opladning Erhverv Komplet. Løsningen kommer både jeres nuværende beboere til gode – og gør jeres forening mere attraktiv for kommende lejere og ejere.

Den fælles ladeløsning gør det muligt for beboere at lade op hjemmefra til rigtig gode priser. Hvor prisen på ladning på offentlige standere ofte er fast, følger prisen på boligforeningens ladeløsning nemlig spotprisen, så der er penge at spare ved at lade, når prisen er lav.

Fordele for boligforeningen

- Ingen administration – Med ladeløsningen Opladning Erhverv Komplet får I en komplet ladeløsning med lade-



“Ser vi på salget af nye biler i 2025, kører mere end 65 % på el. En markant stigning i forhold til 2023 og 2024, hvor tallene var hhv. 36 % og 51 %.”

standere, installation, opladningsapp og løbende service. Løsningen kan både installeres på pæle og væg.

- **Skalérbar og fremtidssikret**

løsning – Ladeløsningen kan vokse med beboernes efterspørgsel. P.t. anbefales 1 udtag pr. 10 boliger, men som salget af elbiler øges, kan dette ændre sig. Når I kan imødekomme den stigende efterspørgsel på opladning, bliver jeres boligforening mere attraktiv – også i fremtiden.

- **Et vigtigt signal** – Med ladestandere foran ejendommen viser I, at jeres boligforening bidrager til en ansvarlig omstilling. Samtidig er I med til at gøre det lettere for folk at vælge elbilen til.

- **Et skridt foran** – Den ansvarlige omstilling bliver mere og mere integreret i lovgivning og politiske tiltag. Bliver det et krav, at også boligforeninger skal opfylde ESG- og klimamål, vil I med egen ladeløsning være et skridt foran.

Fordele for beboerne

- **Opladning lige ved døren** – En ladeløsning gør hverdagen nemmere for jeres beboere.

- **Brugervenlig app og nem betaling**

– Opladning startes via app eller med ladekort/-brik. Hver beboer betaler for sin egen opladning, og betaling sker

automatisk via appen eller på en månedlig opkrævning.

- **Opladning til spotpris** – På boligforeningens ladestandere lades der til spotpris. I appen kan beboerne se døgnets ladepriser og planlægge opladning, når prisen er lav.

Til gagn for flere

En fælles ladeløsning i boligforeningen som f.eks. Opladning Erhverv Komplet kommer både jeres egne beboere og andre til gode. Dels kan ladestanderne bruges af ejendommens gæster og naboer (jeres standere vil ikke være synlige på kortet over offentlige ladestandere). Dels bidrager I til den ansvarlige omstilling – til gagn for klimaet og os alle sammen. ■

Se mere om ladeløsninger til boligforeninger her:



AlmenKompas, et strategisk værktøj til almene boligorganisationer, kobler konkrete tiltag – som ladestandere til elbiler – til overordnede ESG- og klimamål og boligforeningernes langsigtede strategi.

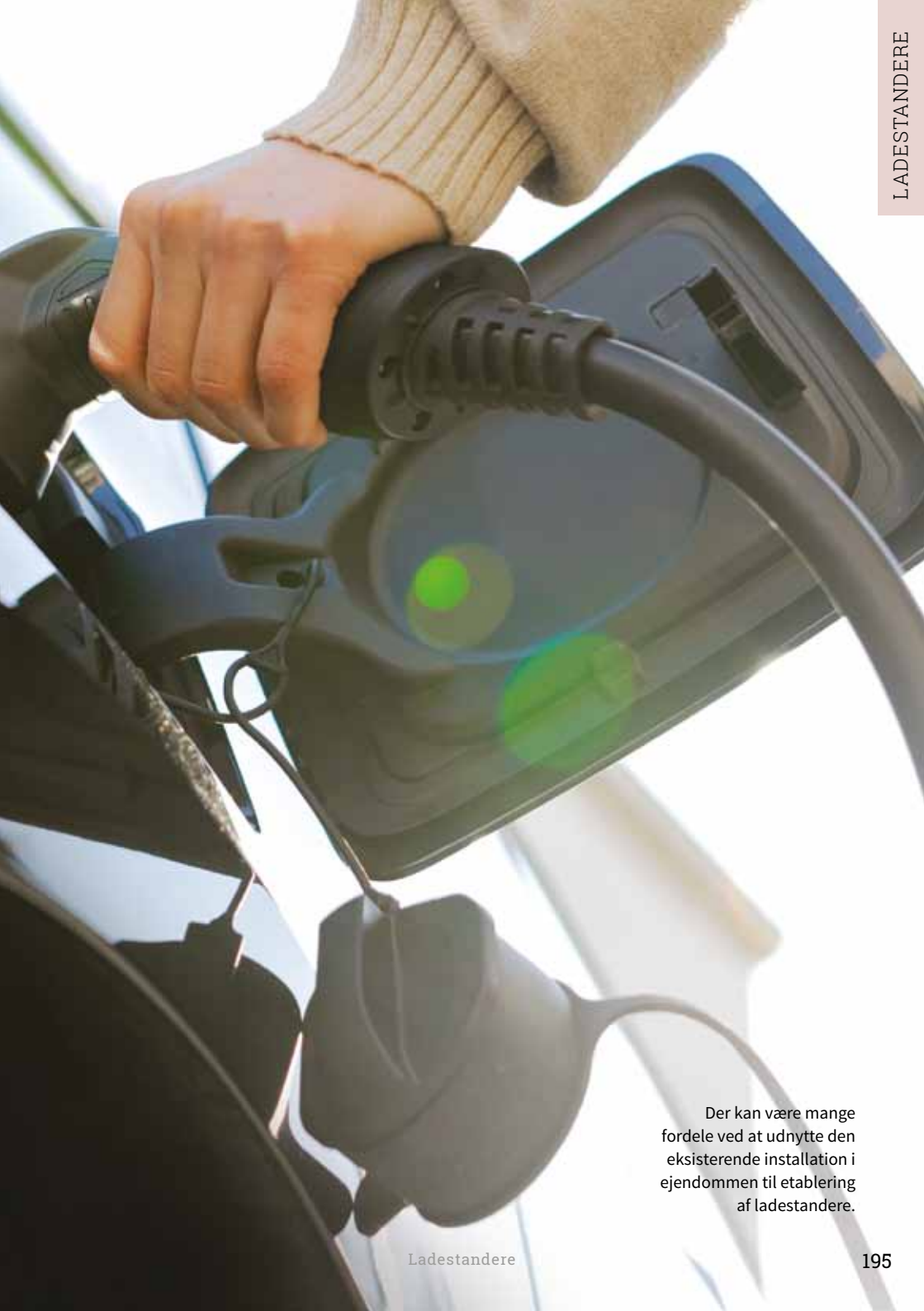
Læs mere om, hvordan I kan træffe bæredygtige valg for jeres boligforening på almenkompas.dk

“I mange tilfælde er det faktisk muligt at få installeret en ladestander uden at grave kabler eller opgradere forsyningen.”

Installation af ladestander

UDEN NY FORSYNING

Det er ikke altid nødvendigt at etablere ny el-forsyning, når der skal opsættes ladestander i en boligforening. Med den rette tekniske vurdering kan den eksisterende installation i mange tilfælde bruges - en løsning, der både kan være enkel, sikker og økonomisk fordelagtig.



Der kan være mange fordele ved at udnytte den eksisterende installation i ejendommen til etablering af ladestandere.



AF RENÉ BOLL

DIREKTØR
REBO SUPPORT

Flere og flere vælger elbilen til - og det stiller nye krav til mulighederne for at lade op derhjemme.

I den forbindelse er der ofte ét spørgsmål, som går igen, når der skal etableres ladestander i boligforeninger: Kan den eksisterende elinstallation anvendes, eller er der behov for at investere i en helt ny elforsyning? I mange tilfælde er det faktisk muligt at få installeret en ladestander uden at grave kabler eller opgradere forsyningen. Men det kræver, at den eksisterende installation bliver vurderet grundigt. Er der kapacitet nok, og kan det gøres sikkert og lovligt, kan løsningen være både enkel og økonomisk fordelagtig.



En teknisk vurdering er afgørende

Før en ladestander kan tilsluttes en eksisterende installation, skal en autoriseret el-installatør vurdere, om der er tilstrækkelig kapacitet. Det handler om, hvor meget strøm der i forvejen trækkes i installationen - og hvor meget der er tilbage at gøre godt med.

Her gennemgås typisk:

- Hovedsikringer og gruppetavle
- Belastningen på eksisterende grupper
- Om der er behov for opgradering eller fordeling af belastningen
- Krav til fejlstrømsafbrydere og jordforbindelse

Hvis installationen kan bære det ekstra træk, og hvis sikkerheden er i orden, kan en ladestander kobles til uden at ændre ved hovedforsyningen. Dermed kan installationen foretages med et langt mindre indgreb - både teknisk og økonomisk.

Fordelene ved at bruge eksisterende installation

Når forholdene tillader det, giver det flere oplagte fordele at udnytte den eksisterende installation:

ØKONOMI: Den største besparelse ligger i, at man undgår udgifterne til at få etableret en ny forsyning. Samtidig kan man vælge løsninger uden abonnement, hvor man kun betaler for selve el-forbruget.

TIDSFORBRUG: Installationstiden kan ofte forkortes, fordi arbejdet tager udgangspunkt i de eksisterende forhold.



Elbilerne bliver flere og flere, og det medfører et større behov for ladestandere - også i landets boligforeninger.

FLEKSIBILITET: Mange moderne ladestanderløsninger kan udvides eller justeres efter behov. Det betyder, at installationen nemt kan tilpasses, hvis behovet for opladning vokser - f.eks. i en boligforening med flere elbiler på vej.

SIKKERHED: Når installationen udføres korrekt og i overensstemmelse med gældende regler, er der ingen kompromis med sikkerheden. Tværtimod kan det være en fordel at tage udgangspunkt i kendte installationer og bygningens eksisterende el-setup. Mulighederne er relevante både for private boligejere, boligforeninger og virksomheder, hvor behovet for oplad-

ning kan variere fra enkeltstående standere til større løsninger for en hel vognpark.

Et spørgsmål om planlægning - og de rigtige løsninger

Det kan være en kompleks beslutning at få etableret en ladeløsning - især i bygninger og installationer, der ikke er designet til den type belastning. Men i mange tilfælde er det muligt at finde en løsning uden at skulle investere i ny forsyning.

Det handler om at tænke fremad, tage stilling til det aktuelle og fremtidige behov og få faglig sparring til at vælge den rigtige løsning. ■

Læs mere på rebosupport.dk

“Den største besparelse ligger i, at man undgår udgifterne til at få etableret en ny forsyning.”

A close-up photograph of a person's hand interacting with a modern, silver-colored keypad lock mounted on a reddish-brown textured door. The person is wearing a grey jacket. The background is dark, suggesting an interior or nighttime setting.

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


SLUT MED STORE
ETABLERINGSUDGIFTER:

Et låsesystem som lejeløsning

*Et låsesystem er en vigtig del af boligforeningens daglige drift
- men udskiftningen kommer ofte uventet og med en høj pris.*

*En lejeløsning kan give både økonomisk fleksibilitet
og bedre driftssikkerhed i hverdagen.*

En lejeløsning gør det muligt at fordele udgiften til et nyt låsesystem over tid. På den måde kan bestyrelsen handle hurtigt uden at gå på kompromis med kvalitet og sikkerhedsniveau.



“Udgiften til et nyt låsesystem
kommer sjældent med varsel
- og ofte som et chok.”



AF JAN NIELSEN

EJER,
TITAN LÅSETEKNIK

Et velfungerende låsesystem er en forudsætning for både tryghed og daglig drift i en andels- eller ejerboligforening. Det handler ikke kun om at holde uvedkommende ude. Det handler også om at sikre beboernes adgang til fællesfaciliteter, boliger, postkasser og ejendommens øvrige områder - uden bøvl og med mindst muligt vedligehold.

Udgiften til et nyt låsesystem kommer sjældent med varsel - og ofte som et chok. Det er først, når nøgler forsvinder, der sker indbrud, eller låsene begynder at drille, at behovet for en ny løsning bliver tydeligt. På dét tidspunkt er det sjældent noget, bestyrelsen har haft med i budgettet, og beslutningen skal træffes under tidspres.

HVORFOR LEJE FREM FOR AT EJE?

- Udgiften fordeles over tid i stedet for én stor investering
- Løbende vedligehold og service er inkluderet
- Højere driftssikkerhed og mindre risiko for uventede udgifter
- Mulighed for hurtigere handling ved behov for udskiftning
- Øget tryghed for både bestyrelse og beboere

Hvad skal man være opmærksom på, når låsesystemet skal udskiftes?

Når en boligforening står over for at skulle skifte låsesystem, er der flere forhold at tage stilling til:

- Hvor stor fleksibilitet har man brug for?
- Skal det være et mekanisk eller digitalt låsesystem?
- Skal man kunne spærre enkelte nøgler, hvis de bliver væk?
- Hvem står for vedligeholdelse og service?

Et mekanisk låsesystem kan på papiret virke tiltalende, fordi det ofte er den billigste løsning her og nu. Det kan hurtigt blive en dyr fornøjelse på den lange bane.

Det er ikke muligt at slette eller spærre en enkelt nøgle i det mekaniske låsesystem, når en bruger mister en nøgle. Derfor er der stor risiko for, at sikkerheden hurtigt forsvinder. Ligeledes slides det mekaniske låsesystem hurtigere.

Digitale løsninger giver mulighed for at spærre enkelte nøgler, hvilket både øger sikkerheden og reducerer risikoen for uforudsete udgifter. Men selvom de digitale systemer på sigt er mere driftssikre, ender mange foreninger med at vælge den mekaniske løsning - ikke af lyst, men fordi økonomien ikke rækker til andet.

Lejeløsninger - et alternativ til den store engangsudgift

Et nyt låsesystem koster ofte flere hundrede tusinde kroner - en tung udgift for mange boligforeninger, især når behovet opstår akut.

Med en lejeløsning slipper foreningen for den store engangsudgift. I stedet



Med en lejeløsning bliver systemet ikke kun installeret - det bliver også løbende serviceret, smurt og eftersat.

“Med en lejeløsning slipper foreningen for den store engangsudgift.”

betales en fast månedlig ydelse, som gør det muligt at vælge det system, der reelt matcher foreningens behov og ønskede sikkerhedsniveau - uden at gå på kompromis.

Lejen inkluderer service, vedligehold og løbende eftersyn af låsesystemet. Låsene bliver derfor ikke kun installeret - de bliver også løbende smurt, efterspændt og tjekket, og fejl udbedres automatisk uden, at bestyrelsen skal tage stilling fra gang til gang.

Samtidig giver lejeløsningen mulighed for at handle hurtigt. Har foreningen problemer med slidte låse, men ikke midler til købet af en fuld udskiftning, kan projektet alligevel sættes i gang med det samme - uden at vente på næste års budgetgodkendelse.

En løsning, der passer til virkeligheden

I en boligforening er det bestyrelsen, der har ansvaret for, at ejendommens adgangsforhold fungerer - både i det daglige og på lang sigt. Men bestyrelsen har mange opgaver at se til. Det er derfor ideelt med en låseløsning, der er nem at administrere og holder i mange år.

En lejeløsning med fast service og løbende vedligehold sikrer, at låsesystemet fungerer stabilt. ■

Læs mere på titanlaase.dk

“På 10. sek.
kan du hurtigt
programmere en ny
nøgle/brik. Nemt,
sikkert og enkelt.”

Et digitalt låsesystem gør det muligt at bruge den samme nøgle til samtlige døre i ejendommen - lige fra hoveddør til postkasse.



SÅDAN SKABER I tryk og enkel adgang i boligforeningen

Med et digitalt låsesystem kan I give beboerne i boligforeningen større tryghed og gøre den daglige nøgleadministration meget nemmere.



AF STEEN LARSEN

SALGSCHEF DIGITAL ADGANGSKONTROL, ASSA ABLOY OPENING SOLUTIONS DENMARK

I boligforeninger bor der mange mennesker under samme tag, hvilket giver meget trafik ind og ud af ejendommene. Det kan være svært for jeres administrator at holde styr på alle nøgler til både opgangs-, lejligheds- og kælderdøre. Derfor kan der være et stort antal nøgler i omløb, og nøglerne kan også ende i de forkerte hænder. Desuden er der ofte mange omkostninger forbundet med tabte nøgler til lejligheder og fællesområder, når låse og nøgler skal skiftes af en låsesmed.

Ved at gøre adgangen til boligforeningen digital kan I både spare omkostninger, mindske jeres administrators besvær og gøre hverdagen nemmere for beboerne.

HVORDAN KOMMER I I GANG?

1 UDSKIFT DET MEKANISKE LÅSESYSTEM MED ET DIGITALT LÅSESYSTEM

FORDELE:

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

Med et digitalt låsesystem slipper jeres beboere for at bære rundt på et tungt nøglebundt og kan bruge samme digitale nøgle/brik til både opgangsdøre, lejlighedsdøre, opbevaringsrum, postkasser og døre til fællesarealer. Nøglen/brikken bliver programmeret med de adgangsretigheder, 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 øvrige 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/brik, kan jeres administrator nemt deaktivere den i systemet. Administrator behøver hverken at udskifte låsen på døren eller øvrige nøgler med adgang.

Slut med ubudne gæster med adgangskontrol

Det digitale låsesystem kan også fungere som adgangskontrol. Ved hjælp af et cloud-baseret 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 eksempelvis håndværkere, så der er styr på, hvem der færdes i ejendommen og hvornår.



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

2 VÆLG EN DØRTELEFON, DER KAN TILSLUTTES DET DIGITALE LÅSESYSTEM

En dørtelefon kan have mange smarte fordele, især hvis den kan kobles sammen med ejendommens digitale låsesystem og software. Dermed bliver dørtelefon og det elektroniske låsesystem et egentligt adgangskontrolsystem, og alt kan styres meget enkelt fra samme software.

FORDELE:

Se hvem der ringer på

Med et indbygget kamera i dørtelefonen, kan beboeren se, hvem der ringer på opgangsdøren.

Øget sikkerhed og tryghed med en dørtelefon

En vigtig fordel ved en dørtelefon er, at gæster ikke kan komme ind, før beboeren har godkendt dem.

Skift navne på dørtelefonen online

Jeres administrator sparer tid med at skulle forbi boligforeningens dørtelefoner for manuelt at udskifte navneskilte, når en ny beboer flytter ind. I stedet for indtaster administrator blot beboerens navn i systemet og opdaterer med få klik på computeren.

3 BRUG MOBILEN TIL AT ÅBNE OPGANGSDØREN

Jeres beboere får besked via appen på mobilen eller via et svarapparat i lejligheden, når der bliver ringet på dørtelefonen ved opgangsdøren. Bor der flere i lejligheden, f.eks. flere roommates, kan alle navne registreres i dørtelefonen. Så når en besøgende ringer på dørtelefonen, går opkaldet direkte til den beboer i lejligheden, som den besøgende ønsker at besøge.

ELEGANT DESIGNET DØRTELEFON MED HD-VIDEO

DoorBird dørtelefon gør det nemt at styre adgangen til boligforeningen. Med DoorBird kan beboeren se, hvem der ringer på døren, og låse døren op - uanset hvor de befinder sig.

- Lyd og billede direkte i en app eller svarapparat
- Cloud-tjeneste uden ekstra omkostninger
- Åben API; kan integreres med andre systemer

FORDEL:

Åbn døren på afstand - giver øget frihed og fleksibel hverdag for jeres beboere

Dørtelefonen kan have tovejskommunikation, dvs. at den kan ringe op via video til beboerens mobil, hvorfra det er muligt at besvare og åbne opgangsdøren på afstand. Det betyder, at beboeren kan lukke gæster eller postbuddet ind i ejendommen - uanset om de befinder sig i vaskekælderen eller står nede i Netto.

4 GØR ADMINISTRATIONEN NEM OG ENKEL MED ET CLOUDBASERET SYSTEM

Få en komplet sikkerhedsløsning. Det cloudbaserede system giver jer mulighed for at kombinere det digitale låsesystem, dørtelefoner og off- og onlinelæsere i samme adgangskontrolsystem. Og samtidig er det enkelt at udbygge og opgradere, hvis boligforeningens behov ændrer sig.

DIGITALT LÅSESYSTEM MED BRANDGODKENDTE LÅSECYLINDRE

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.

- Problemfri installation med 1:1 udskiftning af gamle cylindre
- Cylindrene er godkendt til branddøre
- UDEN batteri og kabler

FORDELE:

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 at være IT ekspert. Administrator kan styre hele det digitale låsesystem online - på computer, tablet eller via mobilen - sikkert og enkelt.

Ekstra styr på sikkerheden med digital nøglehåndtering

Jeres administrator kan nemt og enkelt styre beboernes adgangsrettigheder og deaktivere mistede nøgler online. Det er med til at skabe en øget tryghed for beboerne. Når administrator har ændret adgangsrettigheder, sendes opdateringerne videre til dørtelefonerne. Med denne funktion bliver adgangsrettigheder til adgangskontrolsystemet altid holdt opdateret.

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.

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.

En dørtелефon med indbygget kamera gør det muligt for beboere at se, hvem der ringer på opgangsdøren.



“Du slipper for besværet og omkostningerne, hvis en beboer mister en nøgle. Du behøver nemlig ikke at udskifte låsen på døren eller købe nye nøgler.”

”Mister en beboer sin nøgle, deaktiveres den blot i softwaren.”

Når du gør din boligforening digital, maksimerer du sikkerheden, minimerer administrationen og nedbringer driftsomkostningerne. Skulle nye behov opstå i fremtiden, så kan det eksisterende system til hver en tid udvides. ■

Læs mere på assaabloy.dk

Sådan vælger I den rigtige dørtelefon

TIL EJENDOMMEN

Tid til nye dørtelefoner? Der findes mange forskellige varianter, og hvad er egentlig forskellen? Den rette løsning afhænger af flere ting. Vi guider dig her.



AF GERT MEJLSHEDE

INDEHAVER
MEJLSHEDE LÅSE A/S

Hvilken dørtelefon skal I vælge?

Når der skal vælges ny dørtelefon i ejendommen, er der flere overvejelser at gøre sig. Hvilke behov har jeres beboere? Hvor mange penge vil I bruge? Skal løsningen have video eller måske en app?

Der findes løsninger til stort set ethvert behov, og som boligforening kan det være en jungle at finde rundt i. Men det behøver ikke være svært med den rette rådgiver på holdet.

Overordnet set kan man vælge mellem tre løsninger, når dørtelefonen skal skiftes.

Vælg den rette løsning

AUDIO

Audio er den klassiske løsning og det, mange nok forbinder med navnet 'dørtelefon'. Det er fortsat den mest udbredte løsning og fungerer ved, at hver lejlighed har en indendørs telefon eller betjeningsenhed, der taler sammen med dørtelefonen ved hoveddøren.

Der er mange gode grunde til, at audio stadig er den foretrukne løsning i mange ejendomme. Den er billig, enkel at betjene og går sjældent i stykker. Foreninger, der tidligere har haft audio, kan i nogle tilfælde genbruge eksisterende kabler, når de gamle dørtelefoner skal udskiftes. Derudover er det værd at tænke over,





“Der findes løsninger til stort set ethvert behov.”

hvordan dørtelefonen kan tilpasses ældre beboere i opgangen. Tydelig lyd, mulighed for justerbar styrke samt store knapper eller lyssignaler gør betjeningen lettere.

VIDEO

Videoanlægget bygger videre på audio, men inkluderer samtidig et kamera ved døren og en skærm i hver lejlighed. Videoskærmen øger trygheden, fordi beboerne kan se, hvem der står udenfor, før de låser op.

Hvis I vælger nye dørtelefoner med video, bør I vurdere lysforhold ved indgangen, kameraets synsfelt og hensyn til privatliv. I nogle systemer kan flere kameraer kobles på, så både hoveddør og for eksempel indgang ved porte eller i gården vises på samme skærm.

APP-BASERET

Den tredje mulighed er en app-baseret løsning, der sender opkald fra hoveddøren direkte til beboernes smartphones. Man kan svare og låse op, også når man

“Når økonomi, drift og proces tænkes sammen, og den rette rådgiver er med fra start, øges sandsynligheden for en stabil løsning, der skaber tryghed i mange år.”

ikke er hjemme. Samtidig er der ofte adgangsstyring inkluderet, så foreningen og beboerne kan give midlertidige tilladelser til håndværkere, lave tidsvinduer for leveringer og få notifikationer ved opkald. Og så kan det være smart for familier med børn, der til tider er alene hjemme.

Der findes gode produkter, der kun betjenes via mobiltelefon og app. Det er dog ikke nødvendigvis for alle, f.eks. kan ældre beboere blive udfordret, hvis gæster skal lukkes ind via mobiltelefonen. Samtidig er løsningen afhængig af god mobildækning, og af at beboernes telefoner er opdaterede.

Andre app-løsninger kan kombineres med audio eller video svarapparater, så der stadig er en fysisk enhed i lejligheden.

TRE LØSNINGER INDEN FOR DØRTELEFONI:

- **AUDIO** - enkel og driftssikker med tale fra lejligheden
- **VIDEO** - visuel identifikation via kamera og skærm og kan udvides med flere visninger
- **APP** - svar og oplåsning på smartphone, uanset hvor man er. I kan derfor vælge eller sammensætte den løsning, der passer til jeres behov

Installation i praksis

Når beslutningen er taget, kræver installationen en fælles tidsplan og adgang til alle lejligheder og relevante fællesarealer.

Hos Mejlskede Gruppen er det vores erfaring, at det typisk tager en halv time pr. bolig og et par timer ved hoveddøren. Hele opgangen er normalt klar på 1-3 dage.

Mange foreninger afleverer nøgler til viceværten, som koordinerer adgangen med låsesmeden. Med en fast plan, tydelig information og nøgleaftaler holdes forstyrrelserne nede, og hverdagen kan fortsætte næsten uændret.

Tjekliste til bestyrelsen

- Informér beboerne 3 til 4 uger før arbejdet, inklusive tidspunkter for adgang
- Gør opmærksom på, at området omkring indendørsenheden skal ryddes på grund af støv og arbejde
- Sørg for adgang til alle lejligheder og relevante fællesarealer eller teknikrum
- Klargør opdateret navneliste til udendørsenheden
- Aftal hvem der fremover opdaterer navne og håndterer fejlmeldinger

Service forlænger levetiden

Anlæggets levetid afhænger af korrekt

montering og løbende vedligehold. Et årligt servicetjek kan fange fejl i opløb som defekte trykknapper og slidte håndsæt. I forbindelse med service kan man samtidig sikre, at navnelister, opkaldsnumre og eventuelle app-tilladelser stadigvæk passer. Hos Mejlshede Gruppen ser vi, at foreninger med fast serviceaftale ofte både sparer penge og undgår frustrationer. Ganske enkelt fordi små problemer løses, før de vokser sig store.

Økonomi og valg af rådgiver

Prisen afhænger af antal opgange, løsningstype samt netværk og kabling. Ud over indkøb og installation bør foreningen indregne service og eventuelle softwareudgifter. Når økonomi, drift og proces tænkes sammen, og den rette rådgiver er med fra start, øges sandsynligheden for en stabil løsning, der skaber tryghed i mange år. ■

Læs mere på mejlshede.dk



Sådan vælger du et driftssikkert dørtelefon-system

- OG SPARER PENGE PÅ INSTALLATION OG LØBENDE DRIFT

Når boligforeningen står overfor at skulle udskifte sit gamle dørtelefonsystem, er der en række faktorer, man skal forholde sig til. Der er nemlig store forskelle på brugervenlighed, etableringsudgifter og de løbende driftsomkostninger i mange af de løsninger, der findes på markedet.



**AF BRIAN KLINGENBERG-
PETERSEN**

KEY ACCOUNT MANAGER
ABB

I løbet af de kommende år skal adskillige dørtelefonsystemer i hele landet udskiftes i forbindelse med renoveringer, og mange boligforeninger skal også vælge dørtelefonsystemer til nybyggede ejendomme. Men det kan være svært at vælge netop det system, der passer bedst til boligforeningens behov.

Mange boligforeninger har anlæg, der blev installeret for 30, 40 eller 50 år siden. De har ofte udtjent deres levetid, og resultatet kan blandt andet være dårlig lyd og ustabil drift, hvilket ikke mindst er

til gene og irritation for beboerne. Når dørtelefonen virker, tænker ingen over den - men når den fejler, bliver konsekvenserne hurtigt mærkbare for både beboere, driftspersonale og boligforeningens bestyrelse.

Der er grundlæggende to kategorier af dørtelefonsystemer: De trådløse anlæg og de fortrådede anlæg, hvor man i

“Mange boligforeninger har anlæg, der blev installeret for 30, 40 eller 50 år siden.”



Stilrent og klassisk design, der klæder en hver opgang.

langt de fleste tilfælde kan benytte de eksisterende ledninger i bygningerne.

Fokus på driftssikkerhed og omkostninger

Hos ABB, der er leverandør af dørtelefonsystemer, ser man en tendens til, at mange boligforeninger i forbindelse med renoveringer vælger et system, der benytter de ledninger, som allerede er i ejendommene. Et eksempel på sådan et system er ABB-Welcome, der fungerer helt lokalt uden behov for software-opdateringer eller internetforbindelser.

“Når vi taler med boligforeningerne, oplever vi, at flere og flere foretrækker løsninger, hvor der er lagt vægt på brugervenlighed, stabil drift og økonomisk forudsigelighed. Vi har også oplevet eksempler på boligforeninger, der har valgt at erstatte deres trådløse system med ABB-Welcome, der har fysiske svartelefoner i lejlighederne, da beboerne havde udfordringer med at bruge det tidligere system, der var ren app-baseret. Dog skal det siges, at det også er muligt at opgradere ABB-Welcome med en app-løsning, så man kan åbne døren via app'en, selv om man ikke er hjemme,”

Det øger trygheden, når beboeren kan se, hvem der ringer på.



“Når vi taler med boligforeningerne, oplever vi, at flere og flere foretrækker løsninger, hvor der er lagt vægt på brugervenlighed, stabil drift og økonomisk forudsigelighed.”

siger Brian Klingenberg-Petersen, der er key account manager hos ABB.

Negligler ikke elektrikerregningen

Den lette installation er en af grundene til, at boligforeningerne foretrækker enkle, men driftssikre dørtelefonssystemer. Ofte kan man nemlig benytte de eksisterende kabler i ejendommen, hvilket gør det let og hurtigt for elektrikerne at installere systemet. Samtidig undgår man omkostningerne til programmering af systemet, der kan være både tidskrævende og dyrt, da man skal have fat i en programmør, der kan kode systemet. Så selv om indgangsinvesteringen i et fortrådet system måske er marginalt højere, så kan investeringen hurtigt tjene sig hjem pga. den lavere regning til installation og de efterfølgende udgifter til abonnementer mv., som ofte følger med en app-baseret løsning.

Hvis man på vegne af boligforeningen vælger et fortrådet dørtelefonssystem, er det forholdsvis enkelt at udbygge det over tid, hvis behovet ændrer sig. Det kan f.eks. være med videoopkald, adgangskontrol eller trådløse svareheder - og det kræver ikke en ny totalinstallation. ■

Læs mere på new.abb.com/dk



Dørtelefoner kommer i mange forskellige udformninger. Her et eksempel på en dørstation i en beboelse i Valby.

SCAN QR-KODEN FOR AT LÆSE MERE

ABB-Welcome fungerer helt lokalt uden behov for software-opdateringer eller internetforbindelser.



Når dørtelefonen skal udskiftes:

ØKONOMI, KOMPATIBILITET OG BRUGERVENLIGHED I FOKUS

Når dørtelefonen skal udskiftes, handler det ikke kun om teknik. Økonomi, beboernes behov og muligheden for at bevare dele af det gamle anlæg spiller også ind. Her får I overblik over de vigtigste overvejelser – fra pris og kompatibilitet til brugervenlighed og fremtidssikring.

AF INES PAVLOVIC

MARKETING- OG KOMMUNIKATIONS-
MEDARBEJDER, VIDEX

Imange boligforeninger står man på et tidspunkt overfor beslutningen om at udskifte ejendommens gamle dørtelefonanlæg. Ofte fordi systemet begynder at svigte, reservedele ikke længere kan skaffes, eller fordi beboerne ønsker forbedrede funktioner og øge trygheden.

“En grundig teknisk vurdering er afgørende for at undgå uforudsete udgifter.”

Men selvom det umiddelbart lyder som en praktisk opgave, viser det sig hurtigt at være en beslutning, der rummer både tekniske, økonomiske og menneskelige overvejelser. Det er netop i denne fase, at de første spørgsmål opstår: Hvor meget må det koste, hvad kan genbruges og hvordan sikrer man, at alle beboere får glæde af løsningen?

Økonomi - hvad er den rigtige investering?

Når et dørtelefonanlæg skal udskiftes, er økonomien ofte det første punkt på dagsordenen. Et nyt anlæg kan være en betydelig udgiftspost i foreningens budget, og det kan skabe debat, når beboerne har forskellige forventninger.

Nogle ønsker en enkel og billig løsning, mens andre ser muligheden for at modernisere ejendommen og øge både komfort og sikkerhed.



Det er vigtigt at tænke helhedsorienteret, når man skal vælge et nyt dørtelefonlæg. Både økonomi, æstetik og beboersammensætning spiller en rolle.

Det er vigtigt at tænke i helheder: Udgifterne stopper ikke ved anskaffelsen. Der skal også tages højde for installation, vedligeholdelse og eventuelle serviceaf-taler. Et anlæg, der virker økonomisk fordelagtigt på kort sigt, kan vise sig at være dyrere i længden, hvis det kræver hyppige reparationer eller ikke kan opgraderes.

Kompatibilitet - kan det gamle system følge med?

I mange ældre ejendomme ligger udfordringen i de tekniske rammer. Den eksisterende kabling kan være forældet, og vægge eller opgange kan være van-

skelige at arbejde i. Det rejser et klassisk dilemma: Skal man forsøge at bevare og tilpasse det gamle anlæg, eller skal man begynde helt forfra?

En grundig teknisk vurdering er afgørende for at undgå uforudsete udgifter. Nogle systemer kan kobles på eksisterende kabling, mens andre kræver nye installationer.

Der er nye løsninger på markedet, der ikke bruger svarertelefoner, og reducerer behovet for kabling. Valget handler ikke kun om teknik, men også om at balancere mellem investering og levetid - og om at finde den løsning, der bedst passer til ejendommens behov.

Brugervenlighed - enkelt eller avanceret?

Dørtelefonanlægget bruges af mange forskellige beboere - hver dag. Derfor skal det være intuitivt og pålideligt.

For nogle er et traditionelt system med få knapper det mest trygge, mens andre foretrækker moderne løsninger med video, app-styring eller adgang via brikker.

Udfordringen er at finde et niveau, hvor teknologien giver tryghed uden at blive en barriere. I ejendomme med mange ældre



Dørtelefonanlægget er den del af ejendommens daglige liv, og den rette løsning findes ved at forstå foreningens samlede behov.

“Et dørtelefonanlæg er ikke bare et teknisk redskab. Det er en del af ejendommens daglige liv og sikkerhed.”

“Nogle ønsker en enkel og billig løsning, mens andre ser muligheden for at modernisere ejendommen.”

beboere kan det være afgørende, at anlægget er genkendeligt og let at betjene. For yngre beboere kan fleksibilitet og fjernadgang være en stor fordel. Brugervenlighed handler derfor ikke kun om teknologi - men om hverdagen og følelsen af trykthed for alle beboere.

En guide til overvejelser før beslutningen

Når foreningen skal træffe beslutningen om et nyt dørtelefonanlæg, kan følgende spørgsmål hjælpe processen på vej:

- **Økonomi:** Hvad er den samlede investering, inklusiv drift og vedligehold?
- **Teknik:** Kan dele af det gamle system genbruges, eller kræver det en total udskiftning?
- **Brugervenlighed:** Er løsningen tilgængelig og forståelig for alle beboere?
- **Sikkerhed:** Hvor meget overvågning er passende - og hvordan håndteres beboernes privatliv?
- **Fremtidssikring:** Kan anlægget opdateres og udbygges, så det ikke hurtigt bliver forældet?

Et grundigt forarbejde giver som regel de bedste resultater. Når beboere og bestyrelse sammen får indblik i både fordele og faldgruber, bliver beslutningen lettere at træffe - og løsningen mere holdbar på sigt.

Perspektiv: Dørtelefonen som en del af fællesskabet

Et dørtelefonanlæg er ikke bare et teknisk redskab. Det er en del af ejendommens daglige liv og sikkerhed - et punkt, hvor beboernes hverdag og fælles ansvar mødes.

At vælge den rette løsning handler derfor også om at skabe fælles forståelse: Hvad giver mening i vores forening med vores beboersammensætning og økonomi?

Når beslutningen tages på et oplyst grundlag og med plads til dialog, bliver resultatet sjældent bare et nyt anlæg - men en styrket beboertrykthed og et teknisk system, der fungerer i mange år frem. ■

Læs mere på videx.dk



En grundig teknisk vurdering kan spare foreningen for uforudsete udgifter.

REGNSKAB, ØKONOMI & VALUAR

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



Foto: iStock.

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.

“De nye endelige offentlige vurderinger forventes at påvirke ejendommens værdi.”



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 renteutviklingen 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 vedligeholdelsesomkostninger
- 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.

“Beskatningsgrundlaget vil fremover udgøre 80% af grundens værdi, hvilket skal reducere antallet af klager over for 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 aktuell valuarvurdering viser altid den korrekte markedsværdi i årsregnskabet, og denne kan bruges ved handlinger. 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.”

Nye regler for offentlige grundværdier

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

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.

Det er særligt at bemærke, at ejendomsskatten i en andelsboligforening fastsættes på baggrund af ejerboligpriser, hvilket især i storbyerne er steget voldsomt de sidste år.

De endelige offentlige vurderinger forventes at komme ved årsskiftet, og disse kan tilfældigvis påvirke ejendommens værdi både i positiv og negativ retning. Når vi ser på de foreløbige vurderinger for ejerboliger og de endelige vurderinger, er der i mange områder store forskelle med højere værdiansættelser. Vi kan derfor kun anbefale, at forening-

erne får udarbejdet en ny, opdateret vurdering, så man ikke snyder nogle andelshavere med for høj eller for lav prisfastsættelse.

Bestyrelsesansvar:

Det er vores opfattelse, at bestyrelsen kan påtage sig et ansvar, hvis man fastfryser værdien af ejendommen og ikke løbende indhenter en ny valuar-

vurdering, idet andelshaverne så ikke kan tage stilling til, om man løbende ønsker en fastfrysning, da man ikke har noget sammenligningsgrundlag - især hvor der sker ændringer i omkostningsstrukturen i foreningen, herunder udgifter til de nye ejendoms-skatte, forsikringspræmiestigninger, vedligeholdelsesprojekter m.m. ■
Læs mere på valuaren.dk

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





SKYBRUDSSIKRING, GÅRDANLÆG OG AFFALDSHÅNTERING

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.

AFFALDSLØSNINGER I BOLIGFORENINGER

Affaldshåndtering er en vigtig del af driften i enhver boligforening. Et velfungerende affaldsområde kan gøre hverdagen lettere for både beboere og ejendomsservice, mens dårligt indrettede løsninger ofte fører til frustration, misforståelser og unødige omkostninger.



**AF KARSTEN
THIER LARSEN**

CSO & SERVICE MANAGER
PWS DANMARK A/S

Når rådgivning skaber en bedre hverdag

Boligforeninger står ofte med udfordringer som manglende sortering, uhensigtsmæssig placering af beholdere, utilstrækkelig vedligeholdelse og uklare ansvarsforhold. Samtidig stiller myndighederne krav til sikkerhed og eftersyn, særligt ved krantømte og nedgravede systemer, som skal dokumenteres og overholdes.

Lang levetid kræver mere end gode produkter

En gennemtænkt affaldsløsning handler ikke kun om valg af beholdere og systemer, men også om hvordan de indgår i den daglige drift. Regelmæssig vask og service er med til at sikre et rent og hygiejnisk miljø, men har også en væsentlig effekt på levetiden. Ved at vedligeholde og reparere frem for at udskifte, kan boligforeningen både spare ressourcer



Myndighederne stiller skærpede krav til dokumentation, sikkerhed og eftersyn, når det drejer sig om krantømte eller nedgravede systemer.

og bidrage til en mere bæredygtig drift. Hos rådgivere som PWS Danmark er der fokus på hele livscyklussen - fra behovsafdækning og valg af løsning til levering, drift, vedligehold og reparation. Målet er at sikre, at affaldsløsningen fungerer optimalt i hverdagen og holder i mange år.

Rådgivning som en del af løsningen

Ved at inddrage rådgivning tidligt i proces-

sen får boligforeningen adgang til faglig sparring, der kan sikre, at løsningen er både praktisk og fremtidssikret. En rådgiver med erfaring i affaldsløsninger kan hjælpe med at analysere behov, vurdere tekniske muligheder og sikre overholdelse af gældende krav.

En kompetent rådgiver kan bl.a. bidrage med:

- Behovsafdækning og planlægning af affaldsområder
- Forslag til løsninger, der understøtter korrekt sortering
- Rådgivning om drift, vedligehold, vask og reparation
- Hjælp til at overholde lovgivning og sikkerhedskrav
- Fokus på lang levetid og bæredygtig drift


Uanset om der er tale om nyanlæg eller optimering af eksisterende affaldsområder, kan rådgivning være med til at skabe en løsning, der fungerer i praksis, og som skaber værdi for både bestyrelse, beboere og ejendomsservice. ■

Læs mere på pwsas.dk

“Rådgivning kan være med til at skabe en løsning, der fungerer i praksis.”

OVERHOLD ARBEJDS- TILSYNETS KRAV OM ÅRLIGT EFTERSYN

Vi forstår vigtigheden af at sikre høj brugersikkerhed i alle helt og delvist nedgravede og krantømte affaldssystemer. Ifølge Arbejdstilsynets bekendtgørelse nr. 428 er det et krav, at alle krantømte affaldssystemer gennemgår et eftersyn mindst hver 12. måned.



“Mange bestyrelser oplever, at det er blevet sværere at finde nogen, der har tid og mulighed for at stå for flagningen.”

En automatiseret flagstang gør det muligt for foreningen at fejre fællesskabet og hinanden, uden at det kræver ekstra koordinering eller frivillige kræfter.

Fællesskab i forandring

– OG FLAGET SOM DET SYNLIGE BEVIS

Når en beboer har fødselsdag, eller der er flagdag, viser det fællesskab og omtanke at hejse flaget. Men i en travl hverdag kan det være svært at få det gjort. En automatiseret flagstang gør det muligt at bevare traditionen – uden at lægge ekstra opgaver på få skuldre.



AF ULRIK MOGENSEN

MEDEJER
UPTIMAST APS

Andels- og ejerboligforeninger er bygget på fællesskab. Man bor side om side, ejer i fællesskab og træffer beslutninger sammen. Det skaber ikke bare en fælles økonomi – men også en fælles hverdag, hvor det sociale og det praktiske hænger tæt sammen.

Men selv i de mest engagerede foreninger kan det være en udfordring at få hverdagen til at gå op. Opgaverne, der ikke står i vedtægterne, men som alligevel har stor betydning for fællesskabet, risikerer at glide i baggrunden – ganske enkelt fordi tiden er knap.

Når flaget bliver en praktisk udfordring

Et godt eksempel er flagstangen. At hejse flaget til en rund fødselsdag, en mærkedag eller en særlig begivenhed er en måde at vise, at nogen er blevet set og husket. Men med en klassisk flagstang kræver det, at nogen tager opgaven på sig.

“Flaget er et stærkt symbol. Det viser, at vi er en del af noget større, og at der er nogen, der har tænkt på én,” fortæller Ulrik Mogensen, medstifter af Uptimast. ”Men i praksis kan det være svært at få det til at ske. Det handler sjældent om manglende vilje – men om at få det til at passe ind i hverdagen.”

Mange bestyrelser oplever, at det er blevet sværere at finde nogen, der har tid og mulighed for at stå for flagningen – og at det kan føre til, at traditionen bliver nedprioriteret, selvom ønsket er der. Nøglen mangler, beboeren er ikke hjemme, eller der er ikke helt styr på, hvem der gør hvad.



Mindre koordinering - mere tryghed

Med en automatiseret flagstang kan foreningen sikre, at flaget bliver hejst - uden at det kræver koordinering, huskelister eller frivillige kræfter i sidste øjeblik.

For nogle foreninger kan det være en måde at spare tid og ressourcer. For andre handler det først og fremmest om at signalere omtanke og fællesskab på en professionel og driftssikker måde.

“Vores oplevelse er, at når flaget bliver hejst på de rigtige dage - uden at nogen skal stå med opgaven alene - så skaber det glæde. Det giver også bestyrelsen en ro i maven at vide, at det bliver gjort,” siger Ulrik Mogensén. I nogle tilfælde kan automatisering være

en økonomisk fordel - for eksempel i foreninger, der betaler viceværten eller ekstern arbejdskraft for at hejse flaget på mange mærkedage. Men for mange handler det om noget andet: Livskvalitet og styrkelse af fællesskabet.

Små handlinger, stor betydning

Når fællesskabet skal plejes, er det ikke altid de store tiltag, der gør forskellen. Nogle gange er det et hejst flag på den rigtige dag, der viser, at man er en del af noget. Og netop den slags små, men vigtige markeringer bliver lettere at fastholde, når de ikke er afhængige af enkeltpersoner, tid eller heldig planlægning. ■

Læs mere på uptimast.dk

SÅDAN FUNGERER FLAGNING MED AUTOMATISK FLAGSTANG

Den automatiske flagstang er udviklet med respekt for de flagtraditioner, vi kender. Når den først er installeret, ligner den en helt almindelig flagstang. Den fungerer efter samme principper - men uden at kræve fysisk tilstedeværelse, nøgler eller koordinering.

Styring via app: Flagningen kan styres via en app, hvor man enten hejser flaget manuelt eller planlægger det i en kalender. Her kan man indtaste både enkeltstående datoer og mærkedage, der gentager sig hvert år - f.eks. fødselsdage, jubilæer eller officielle flagdage. Man kan også vælge, om flaget skal gå til hel eller halv stang samt følge anbefalingerne for solopgang og solnedgang.

Fuldt automatisk: Alt sker automatisk, når først det er indstillet. Det betyder, at foreningen kan sikre, at flaget hejses på de rigtige dage - uden at


skulle være afhængig af beboeres eller viceværts hjælp.

Et indbygget varmelegeme med automatisk tænd/sluk funktion sørger for, at flaget altid er klar til brug, selv på en frostklar dag.

Teknologi du ikke ser - men altid kan stole på: Hele den avancerede teknik er gemt diskret væk i en nedgravet kasse under flagstangen.

Her opbevares flaget sikkert, når det ikke er i brug - uden nogensinde at røre jorden. Flagstangen er konstrueret med fokus på driftsstabilitet og holdbarhed og indeholder både op-hæng, motor og styring, så hele flagningen kan foregå automatisk.

Designet af teknikkassen er nøglen til, at Uptimast flagstangen fremstår som enhver anden flagstang - elegant og enkel - men med alt det praktiske skjult under overfladen.



“At hejse flaget
er en måde at vise,
at nogen er blevet
set og husket.”



Hjælp dine grønne arealer

UDEN AT SPRÆNGE BUDGETTET

Alle boligforeninger kender problemet: De vil gerne tilbyde deres beboere åbne græsarealer til leg og afslapning, men det kræver konstant vedligehold, og resultatet bliver hurtigt både dyrt og dårligt. Men der findes en anden og bedre måde!

AF LISBETH VESTERGÅRD

CONTENT MANAGER, DM GREENKEEPING

For rigtig mange danskere er et græsareal synonym med hjem og velvære, så det giver god mening, at det er en stor prioritet for rigtig mange boligforeninger at kunne tilbyde netop dét til deres beboere. Men udfordringen er, at græs kræver pleje og vedligehold, hvilket hurtigt bliver en dyr fornøjelse - ikke lige det, man har mest brug for, når man gerne vil tilbyde attraktive og tilgængelige boliger. Især ikke, når resultatet i sidste ende stadig efterlader en del at ønske i forhold til kvaliteten.

Derfor har DM Greenkeeping udviklet et koncept, der særligt giver stor værdi til netop boligforeninger, fordi de gør det muligt at få flottere resultater til billigere penge.

Hemmeligheden bag sundt græs

Der er kort fortalt tre overordnede behov, alle der drømmer om en grøn og blød græsplæne skal være opmærksom på at sikre: Næring, klipning og luft.

Næring handler naturligvis om, at græsset ligesom alle andre levende organismer skal have noget at leve af.

Store klumper af afklippet græs blokerer for luft og er med til at kvæle græsset og skabe bare, døde pletter.



DM Greenkeeping tilbyder en ordning, hvor de kommer og gøder græsset 2-3 gange om året, så græsset får næring til at vokse og blive stærkt. Det er nemlig dét, der giver den flotte grønne farve.

Men velnæret græs øger behov nummer 2: Klipning. Det får nemlig græsset til at vokse kraftigt! Og det betyder naturligvis, at græsset skal klippes ofte, hvis det skal se pænt ud, beholde den grønne farve og blive dejligt blødt. De fleste boligforeninger kender nok den klassiske aftale, hvor de får besøg 1-2 gange om måneden af en havetraktor, der mager hele plænen

“Med en græsplejeaftale slipper I for at gå og vente på en ekstern samarbejdspartner hele tiden.”



“Græs kræver pleje og vedligehold, hvilket hurtigt bliver en dyr fornøjelse.”

ned og efterlader store klumper afklippet græs i sirlige baner rundt på plænen.

Ikke ligefrem noget kønt syn, og bestemt heller ikke noget, plænen har godt af!

Delvist skader det væksten i græsset, fordi der bliver klippet for meget af på én gang, så græsset bliver gult og trist, og delvist blokerer de omfattende græsklumper for plænenes tredje behov: Luft. Får klumperne lov at blive liggende, vil de hurtigt ende med at kvæle græsset nedeunder og lave bare, døde pletter i plænen.

Der er altså brug for en meget mere regelmæssig klipning, og her kan DM Greenkeeping heldigvis også hjælpe. Her får du nemlig mulighed for at lade nogle af markedets absolut bedste robotplæneklippere stå for klipningen, så den kan klares skånsomt, effektivt og dagligt - helt uden at sprænge budgettet.

Tag opgaven hjem og få bedre kvalitet

Med en græsplejeaftale slipper I for at gå og vente på en ekstern samarbejdspartner hele tiden. I kommer nemlig selv til at stå for “den daglige drift”, hvilket vil sige at I selv får notifikationer på maskinens app, skifter klingerne en gang om måneden og evt. aflæser en enkelt fejlkode på maskinen af og til. Det lyder lige til at overkomme, ikke sandt?

På den måde kan I selv bestemme, hvornår og hvor ofte græsset skal klippes, og I kan nemt tilpasse klipningen efter udfordringer som tørke, skybrud og andre uforudsigelige fænomener.

Alt det besværlige, såsom gødningsplaner og vinteropbevaring, skal DM Greenkeeping nok stå for, så I bare skal nyde synet af en markant forbedret græsplæne til en bemærkelsesværdigt lavere pris. ■
Læs mere på dmgreenkeeping.dk



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.



TAGET

– EGENSKABER, VIGTIGHED OG MULIGHEDER

Taget og dets tilstand er vigtig – Ud over selve taget, har langt de fleste ejendomme en tagetage, som kan være mere eller mindre udnyttet – og det giver tillige muligheder.



AF RODEIN AL-HADID

DIREKTØR, ART-TEK
INGENIØR RÅDGIVNING

Taget er som en del af klimaskærmen først og fremmest vigtigt for at beskytte ejendommen mod vejrlig. Derfor er det også vigtigt, at det er i god stand; for et utæt tag kan give grobund for fugt-, svampe- og stormskader – og så kan det hurtigt blive dyrt og omfangsrigt at udbedre et udtjent tag.

For at beskytte mod vind og vejr er det vigtigt med en overflade, der sørger for, at der ikke kommer regn og sne ind, eller at stormen kan få fat. Det er en fordel, hvis taget har en udformning, så der heller ikke ophobes sne, vand og skidt på overfladen, som kan fremskynde nedbrydningen af tagets materialer.

Under tagbelægningen er konstruktionens opbygning også vigtig. Det kan f.eks. være en opbygning, der sikrer, at der ikke opstår kondens - eller sikrer ventilation på steder, hvor der er fare for kondensdannelse.

Der skal heller ikke være stort varmetab fra de beboede områder.

Materialerne, der benyttes i konstruktionen, skal være egnede til det. De udsættes for varme, fugt, vægt og bevægelser. Desuden skal materialer sikre en vis holdbarhed, hvis ulykken er ude i form af f.eks. brand eller stormpåvirkninger.

Hvordan ved man så, om det er på tide at få renoveret ejendommens tag?

Det kan være en god idé at få faglige og erfarne øjne til at se taget og evt. resten af bygningen igennem for at vurdere tilstanden.

“Før I kommer til valg af nye glæder i bygningen, skal I sikre jer, at ejendommens rammer tillader de forskellige muligheder.”

“Et utæt tag kan give grobund for fugt-, svampe- og stormskader - og så kan det hurtigt blive dyrt og omfangsrigt at udbedre et udtjent tag.”

Mange rådgivende ingeniører laver vedligeholdelsesplaner, hvor renoverings- og vedligeholdelsesbehov vurderes og opstilles med den tilhørende økonomi. Det gør det overskueligt, hvilke opgaver og udgifter I skal forholde jer til fremadrettet, samt hvor kritisk og presserende de er.

Uanset om taget trænger til vedligehold eller en mere omfattende renovering, kan det svare sig at tænke i, om der er andre projekter, der skal tages med i samme moment, når nu stilladset alligevel er opsat og lejet - byggepladsen er nemlig en væsentlig post i bygge- og renoveringsprojekter.

Hvilke muligheder ligger der heroppe i toppen af bygningen?

I er måske glade for jeres eventuelle pulterrum - så hvorfor ændre på det? Det kommer an på, om I i jeres forening kan skabe en fælles merværdi for jer alle. Mulighederne kan være:

- **Nye boliger:** Kan give boligforeningen indkomst til andre projekter ved salg - tagboliger er attraktive, da de ofte har et godt lysindfald, god udsigt og mindre støj. Samtidig bidrager det til hovedstadens boligmangel og er en mere ressourcevenlig måde at skabe flere boliger på. Yderligere vil I være flere til at deles om foreningens fællesudgifter.





• **Udvidelse af boliger:** Øverste etage får 2 etages boliger og/eller loft til kip. Her er kravene til lyd- og brandisolering knap så udfordrende som til helt nye boliger og der skal ikke nødvendigvis udvides og tilpasses installationer til toilet, bad og køkken.

• **Fælles tagterrasse:** Kan være en god løsning, hvis I f.eks. ikke har meget plads eller lys i gården.

• **Efterisolering af tagrummet:** Kan mindske jeres samlede miljøpåvirkning ved et mindre varmetab og sparre penge til opvarmning.

• **Opsætning af solceller:** Kan mindske jeres strømforbrug i foreningen betydeligt.

Der er dog et “men”

Før I kommer til valg af nye glæder i bygningen, skal I sikre jer, at ejendommens rammer tillader de forskellige muligheder. Hermed menes:

- Kan ejendommens konstruktioner og installationer tilpasses, så de kan holde til de nye forhold?
- Hvad giver lokalplanerne for området mulighed for?

- Bygningens højde og afstanden til nabobygninger kan have indflydelse.
- En del kommuner har en holdning til det arkitektoniske udtryk - især i København og på Frederiksberg, hvor mange bygninger har historie, og udseende eller store dele heraf ønskes bevaret.

Yderligere gælder der en del lovmæssige krav, når man laver ændringer - og der vil som regel altid være strengere krav til det nye end til det eksisterende.

Vil I renovere eller ændre på jeres tag eller tagetage, er det godt at alliere sig med en rådgivende ingeniør. Den rette rådgiver har erfaring med at navigere i tidligere nævnte farvand samt indsigt i hele den proces, jeres projekt skal igennem.

Rådgiverens rolle er både - i samarbejde med jer - at afklare jeres muligheder og behov inden for ønsker, økonomi og mulige rammer, men også at føre jer sikkert og tillidsfuldt igennem hele projektets tilrettelæggelse og udførelse. ■

Læs mere på art-tek.dk



Tagboliger er attraktive, da de ofte har et godt lysindfald, god udsigt og mindre støj.

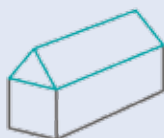
TYPISKE TAGFORMER I KØBENHAVN OG PÅ FREDERIKSBERG

For at få lys og luft i den tætte storby lovgav man - efter koleraepidemien i midten af 1800-tallet - omkring taghældningen samt bygningen og tagryggens højde ift. facadehøjde, bygningsdybde og gadens bredde.

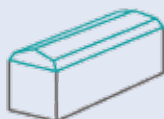
Efterfølgende kom der et tillæg om, at formuren måtte forhøjes halvdelen

af det, rygningen blev sænket, hvorved københavnertaget blev udbredt, da man således kunne få en ekstra etage til beboelse.

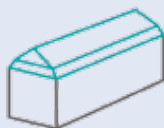
Mansardttaget vandt senere indpas af æstetiske årsager, men var i starten ikke lige så begunstiget i byggelovgivning som københavnertaget.



SADELTAG Et symmetrisk tag med to ens tagflader, der mødes i tagryggen. Det er en velegnet tagform til at etablere tagboliger, hvis der er tilstrækkelig højde under hanebåndet. Dog bliver boligerne væsentligt smallere end de underliggende boliger. Der kan også laves nogle spændende rum ved at føre loft til kip med synlige hanebånd eller hems over hanebånd. Tagterrasser er også en mulighed for at udnytte arealet helt ud til facaden.



KØBENHAVNERTAG Et tag, der består af to hældninger. Den nederste er på 45 grader, mens toppen af taget er næsten vandret. Mod gaden har taget altid en forhøjet murkrone/gesims. Stabiliteten i tagkonstruktionen er afhængig af afstivende vægge i tagetagen, og rumhøjden kan være for lille til boliger.



MANSARDTAG Et tag, der består af to hældninger. Den nederste er meget stejl, mens toppen af taget svarer til et sadeltag. Især nederste del er velegnet til indretning af tagboliger, da den meget stejle hældning giver god mulighed for at etablere boliger, der ikke har meget reduceret areal ift. de underliggende boliger.



Ved brugen af rebteknik kan erhvervsklatrene bevæge sig frit rundt på bygninger med vanskelige adgangsforhold, hvor stilladser, lifte og gondoler kommer til kort.

Renovering i højderne

Feres 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.”

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 bygningsagkyndige, 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.

Kerne kunder

Rebteknikken har mange muligheder og besparelser, hvilket har resulteret i konstant vækst og oprustning af medarbejderstaben, som i dag tæller mere end 20

“Med rebteknik behøver man ikke at tage højde for pladsmangel eller skrøbelig belægning - en gennemgående udfordring i mange (københavnske) baggårde.”



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 Rebteknikerer 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.

Info-skærme

Sikring

AV løsninger

Internet
& WifiSikkerhed &
overvågning

ÉT NETVÆRK – ÉN PARTNER

Stabile netværks- og sikringsløsninger bidrager til øget tryghed. Når internet, overvågning og adgangskontrol fungerer problemfrit, skabes der ro i hverdagen – både for bestyrelsen og beboerne.

AF PIA RØNNE

CHEF FOR MARKETING &
KOMMUNIKATION, DKTV

Imange foreninger giver det mening at samle løsningerne hos én teknisk leverandør, som står for rådgivning, installation og løbende vedligehold. Det gør det lettere for bestyrelsen at bevare overblikket, sikre kvaliteten og hurtigt få hjælp, hvis noget ikke fungerer som det skal.

FLEKSIBEL LADELØSNING TIL BOLIGFORENINGER

En ladeløsning i boligforeningen gør det enkelt for beboere og medarbejdere at oplade deres elbiler. Samtidig bidrager det positivt til foreningens miljøpåvirkning og er med til at fremme den grønne omstilling. Vælg en rådgiver, der kan hjælpe jer med en løsning, der er tilpasset foreningens behov, kapacitet og økonomi, samtidig med at den opfylder myndighedskrav og styrker jeres grønne profil.

Med over 50 års erfaring på området arbejder DKTV med at udvikle og drifte netværks- og sikringsløsninger til boligforeninger over hele landet. Som én af de få udbydere leverer vi samlede bredbåndsløsninger til boligforeninger over hele landet. For os betyder en samlet løsning, at vi tager ansvar hele vejen rundt - fra rådgivning, til installation og efterfølgende service - og det gør det nemmere for bestyrelserne.

Tryghed i boligforeningen

Vi ved, at tryghed er en vigtig faktor for boligforeninger, og derfor tilbyder vi med DKTV Sikring professionel overvågning og sikring af boligforeninger, så beboerne kan føle sig trygge i deres hjem.

Et eksempel på en forening, der har oplevet gode resultater med nye sikringsforanstaltninger i samarbejde med DKTV og myndigheder, er foreningen Taastrupgaard på den københavnske vestegn. Foreningen, der tidligere har oplevet udfordringer med utryghed, valgte at opsætte nye overvågningskameraer. Kameraerne optager i en meget højere

Med HyperConnect samles alle boligforenings løsninger og services i ét netværk.



kvalitet end tidligere, og politiet har direkte adgang til optagelserne. Dette har skabt øget tryghed for beboerne og hjulpet til at bekæmpe utryghed i området.

Endnu mere sikkerhed med ét samlet netværk

Med HyperConnect samles alle boligforenings løsninger og services i ét netværk. Det giver overblik over alle forenings enheder og skaber mere sikkerhed, når hele ejendommen kan overvåges fra ét sted. Med løsningen får boligforeningen stabile og pålidelige internetforbindelser, der sikrer adgang til online services og sikringsløsninger og dermed bidrager til øget tryghed for beboerne.

Vi er foreningens faste samarbejdspartner

Med vores løsninger til boligforeninger ønsker vi at være en værdifuld partner, der gør hverdagen både lettere og tryggere for bestyrelse og beboere. Vores dedikerede

stab af teknikere og montører arbejder hårdt hver dag for at sikre, at netværk og tilkoblede services kører glat. Derudover er vores team af folk inden for både support og kundeservice klar til at hjælpe døgnet rundt, og vores overvågningscentral med kompetente medarbejdere holder øje med nettet for at sikre imod nedetid og andre fejl.

Som fast samarbejdspartner for boligforeninger ønsker vi at opbygge tætte og tillidsfulde relationer, der bidrager til en optimal drift og sikring af jeres forening. Vi står altid klar til at hjælpe og vejlede, hvis der opstår spørgsmål eller problemer, og vores fleksible løsninger gør, at de kan skræddersyes, så de passer til boligforeningens specifikke behov.

Med ét netværk og én partner får I en høj grad af sikkerhed og tryghed i foreningen, og hverdagen gøres lettere med de stabile og pålidelige løsninger. ■

Læs mere på dktv.dk

Når fibernet skaber værdi for fællesskabet

Sådan håndterede Stejlepladsens bestyrelse udrulningen af fibernet til 133 boliger – og skabte ekstra værdi for beboerne undervejs.



AF KLAUS BANG

SALGSCHEF
ECO EJENDOM P/S

Når boligforeninger får installeret fibernet, handler det ikke kun om teknik - men også om proces, kommunikation og tryghed for beboerne.

Mange foreninger frygter, at fibernet betyder lange processer og uro. Og helt ærligt, der vil altid være beboere, som er skeptiske, når entreprenører skal ind i hjemmene.

Hos Stejlepladsen, en afdeling i Humlebæk Boligselskab, blev der gjort en særlig indsats for at sikre en god oplevelse gennem hele forløbet. Bestyrelsesforkvinde Caroline Gyldsø fremhæver, at planlægningen og kommunikationen gjorde en stor forskel:



“Der var nogle beboere, der var lidt skeptiske, men langt de fleste fik svar på deres spørgsmål. Der blev lyttet, og vi fik god feedback. Der har været små bump på vejen, bl.a. med en underleverandør, der stod for gravearbejdet. Nogle havde fået lovning på at få taget deres terrasse op, og det skete ikke i første omgang - men igen, det blev løst,” siger hun.

Fra plan til praksis - erfaringer med processen

Fibernetprojekter i boligforeninger kan være komplekse, fordi mange beboere og parter skal involveres. En god proces kræver tydelig information, plan for adgang til boligerne og klare aftaler mellem entreprenør, bestyrelse og beboere.

Hos Stejlepladsen blev arbejdet gennemført med fokus på åben kommunikation og fleksibilitet - både før, under og efter installationen.

I samarbejde med bestyrelse og drift planlægges forløbet grundigt: Hvad skal informeres og hvornår? Skal kommunikationen også ske på f.eks. engelsk? Hvordan sikres en åben dialog, hvis der opstår problemer? Den tætte proces giver tryghed.

Et tæt samarbejde mellem bestyrelse, drift og leverandør var afgørende for, at forløbet forløb smidigt.

Hos Stejlepladsen gav fibernetprojektet også nyt liv til fællesarealerne - og styrkede sammenholdet i foreningen.



Når samarbejdet giver noget tilbage

Som en del af projektet var installationen gratis og foreningen modtog et økonomisk tilskud, som nu skal anvendes til fælles formål. Bestyrelsen valgte tidligt at inddrage beboerne i, hvordan det økonomiske tilskud kunne anvendes:

“Vi har et par små projekter i spil - f.eks. udvidelse af legeplads, plantning af nye hække eller afholdelse af vejfest. Derfor indkalder vi beboerne til et dialogmøde,” fortæller bestyrelsesforkvinde Caroline Gyldsø og pointerer, at det gav en ekstra gevinst for fællesskabet: “Det har givet os luft til at fokusere på beboerne og udviklingen af vores fællesarealer. Det har været en god oplevelse hele vejen igennem.”

For mange foreninger viser erfaringerne, at fibernetprojekter kan give mere end blot hurtigere internet. De kan skabe nye muligheder for fælles aktiviteter, moderne drift og styrket beboerkommunikation - når processen gribes rigtigt an. ■

Læs mere på ecoejendom.dk

ERFARINGER FRA STEJLEPLADSEN

- Tæt dialog mellem bestyrelse, beboere og leverandør skaber tryghed
- Klare aftaler om adgang, tidsplan og kommunikation mindsker uro
- Et økonomisk tilskud kan skabe fælles værdi i foreningen
- En planlagt proces giver færre konflikter og bedre samarbejde



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 beboersammensætning 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 vaske-tider og vaske deres tøj nemt og billigt. De starter maskinen i tre enkle step med program-vælgeren 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 tørretumblerne oppe i lejlighederne, da en del af fugten fra en husholdningsmaskine vil slippe ud i lejligheden.

Driftssikkerhed med en serviceaftale

Det er uundgåeligt, at vaskemaskiner og tørretumblerne udsættes for slid, når de bliver brugt mange timer om dagen. Ved at tegne en serviceaftale i 10 år får man driftssikkerhed 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 CO₂ 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.





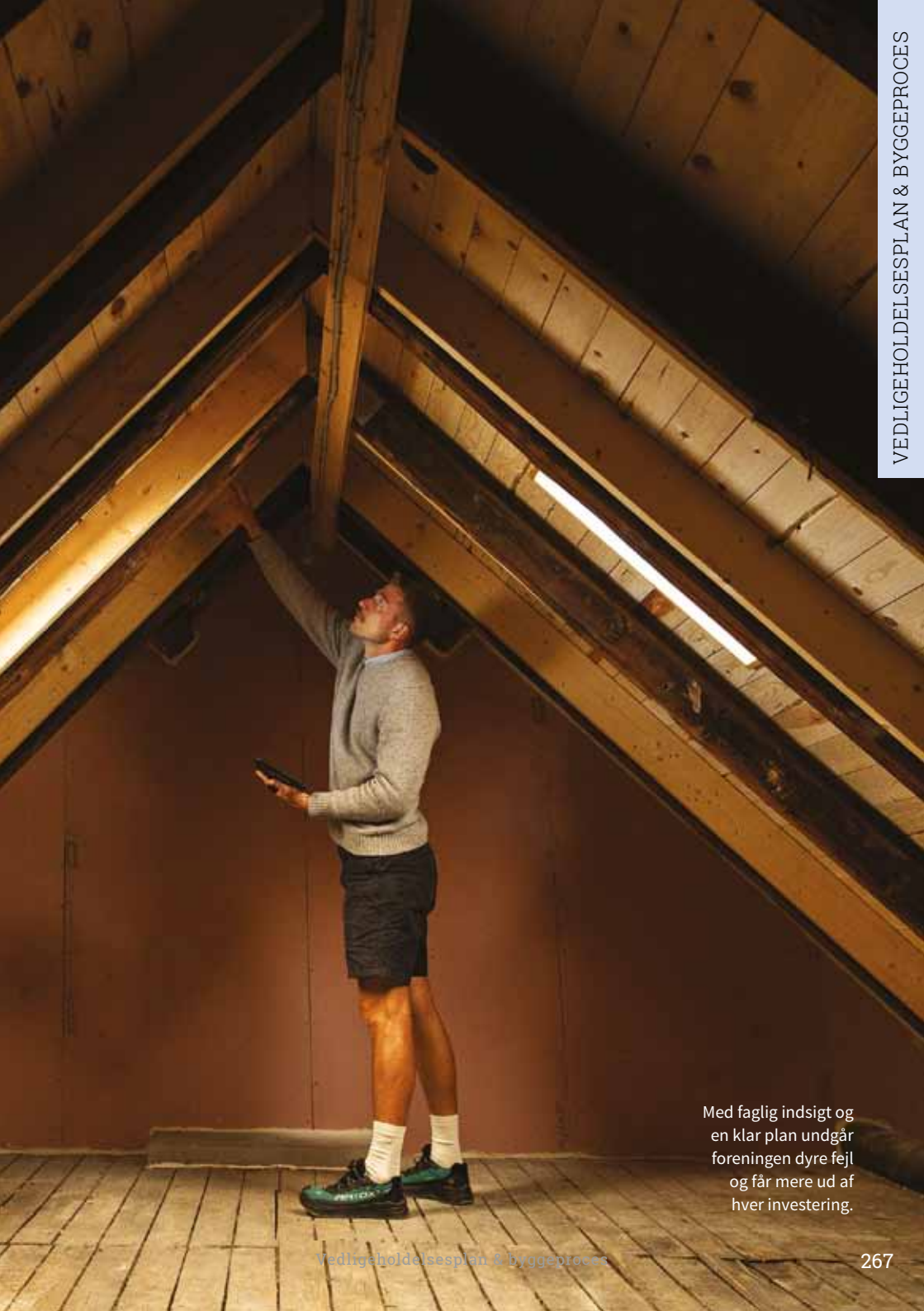
VEDLIGEHOELDESES- PLAN & BYGGEPROCES

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.

EN GOD BYGGESAG
STARTER MED
**BYGGETEKNISK
RÅDGIVNING**

*Med en byggeteknisk rådgiver får I styr på økonomi,
kvalitet og tidsplan – og en samarbejdspartner,
der fører jer trygt gennem byggeprocessen
fra første idé til færdigt resultat.*

”En digital vedligeholdelsesplan skaber samlet
overblik og mulighed for at udvikle jeres ejendom
med fokus på energi, drift og fremtidig værdi.”



Med faglig indsigt og en klar plan undgår foreningen dyre fejl og får mere ud af hver investering.



**AF MARTIN
DANIEL NIELSEN**

INGENIØR OG PARTNER,
PETER JAHN & PARTNERE A/S

En byggeteknisk rådgiver er jeres vigtigste sparringspartner

I en boligforening opstår der løbende projekter og vedligeholdelsesopgaver i ejendommen, som I skal forholde jer til. Men hvordan får I prioriteret opgaverne og afdækket behovet?

Renoveringsprojekter kan hurtigt virke uoverskuelige. Uanset om det gælder

vinduer, facader eller installationer, stiller det krav til planlægning, koordinering og kommunikation. Der skal træffes beslutninger om alt fra økonomi og materialer til tidsplan og beboerinformation - og samtidig skal hensynet til hverdagen i ejendommen bevares.

Det kan virke overvældende at komme i gang, og mange bestyrelser oplever, at ansvaret føles tungt.

Her er en byggeteknisk rådgiver en vigtig sparringspartner, som hjælper jer med at skabe overblik, struktur og ro i processen og sikrer, at I træffer de rigtige beslutninger undervejs.



En byggeteknisk rådgiver samler trådene mellem bestyrelse, entreprenør og beboere - og sikrer, at alle beslutninger træffes på et solidt grundlag.

”En byggeteknisk rådgiver hjælper jer med at skabe overblik, planlægge og gennemføre projekter, så renovering bliver en tryk og velkoordineret proces for både bestyrelse og beboere.”

Overblik og planlægning

- længe før stilladset rejses

En god renovering begynder længe før, håndværkerne går i gang. Det starter med et overblik.

Som rådgivere ser vi ofte, at foreninger, der planlægger vedligehold strategisk, både undgår uforudsete udgifter og får langt mere værdi ud af deres renoveringsprojekter.

En vedligeholdelsesplan er et effektivt redskab til at skabe det overblik. Den samler viden om ejendommens stand og en prioritering af kommende projekter. Med en fælles plan for ejendommens fremtid undgår I hurtige lappeløsninger, der kan blive dyre - og kan i stedet prioritere projekter ud fra behov, bæredygtighed og økonomi.

I dag findes digitale løsninger, som gør arbejdet mere overskueligt og giver bestyrelsen mulighed for selv at arbejde med planlægningen på egen hånd. Her samles data om bygningen, energiforbrug og vedligehold ét sted, så bestyrelse, administrator og rådgiver arbejder ud fra den samme opdaterede viden. Det skaber ro og gennemsigtighed - og bliver et fælles grundlag for foreningens beslutninger.

Når projektet skal gennemføres

Når beslutningen om at renovere er truffet, ændrer opgaven karakter. Nu handler det om at få projektet planlagt og gennemført - sikkert, effektivt og i overensstemmelse med jeres forventninger.

Vi ved, at det er her, de fleste spørgsmål og bekymringer opstår: Hvordan sikrer vi, at budgettet holder?

Hvordan bliver hverdagen i ejendommen under projektet? Og hvordan ved vi, om arbejdet udføres korrekt? Rådgiverens vigtigste opgave er derfor at sikre, at

EN KOMPETENT BYGGETEKNISK RÅDGIVER HJÆLPER JER MED:

- at planlægge projektet realistisk ud fra ejendommens behov
- at styre økonomi, tid og kvalitet undervejs
- at kommunikere tydeligt med både beboere og entreprenør
- at bevare overblikket, når mange beslutninger skal træffes på én gang

Det handler ikke kun om byggeteknik, men om at skabe tillid og ro i en kompleks proces.



En rådgivers vigtigste opgave er at sikre en overskuelig og tryk proces.

processen bliver overskuelig og tryk - fra de første overvejelser til afleveret projekt.

Når det handler om renoveringsprojekter, er den indledende planlægning den vigtigste. Her kan rådgiveren hjælpe jer med råd og vejledning, så I undgår dyre fejl, der bliver besværlige senere i forløbet.

Når projektet går i gang, tager rådgiveren hånd om processen - fra tidsplan og økonomi til kvalitetssikring og dialog med entreprenør og beboere. Det betyder, at I får en fast sparringspartner, der følger projektet tæt, sørger for løbende

tilsyn og dokumentation og sikrer, at arbejdet bliver udført som aftalt.

Ved projektets afslutning sørger rådgiveren for, at arbejdet bliver gennemgået og godkendt, og at eventuelle mangler bliver udbedret inden afleveringen.

Med en byggeteknisk rådgiver ved jeres side får I ikke bare et godt resultat, men også en tryk proces, hvor alle parter føler sig hørt og informeret. Et vellykket renoveringsforløb handler nemlig ikke kun om teknik, men i lige så høj grad om kommunikation og samarbejde.

Erfaring og forståelse gør forskellen

Ikke to ejendomme eller foreninger er ens. Hver bygning har sin egen historie, sine tekniske udfordringer og sin særlige beboersammensætning.

En erfaren rådgiver kan hjælpe jer med at bevare ejendommens arkitektoniske udtryk med løsninger, der lever op til nutidens tekniske og energimæssige krav - og ved hvordan et projekt gennemføres i beboede ejendomme, hvor hverdagen skal fungere undervejs.

Det kræver indsigt i materialer, konstruktioner og driftsforhold i ejendomme, samt forståelse for den beslutningsproces, en bestyrelse arbejder indenfor.

Vi ved, hvor meget der er på spil, når en forening investerer i sin ejendom. Derfor arbejder vi ud fra den tilgang, at et godt projekt bygger på faglighed, gennemsigtighed og et tæt samarbejde med bestyrelsen fra start til slut. Vores rolle er at være jeres faglige holdepunkt: Vi sikrer, at kvaliteten er i orden, at økonomien holder, og at kommunikationen fungerer. ■

Læs mere på pjp.dk



“Når det handler om renoveringsprojekter, er den indledende planlægning den vigtigste.”





Vedligeholdelsesplan

ER NØGLEN TIL EN SUNDT DREVET EJENDOM

En vedligeholdelsesplan bør stå øverst på enhver bestyrelses agenda. En opdateret vedligeholdelsesplan skaber værdi for boligforeningen og beboerne.



AF MORTEN QUIRINUS

DIREKTØR, PROMANA
BYGNINGSRÅDGIVNING

Hvad er en DV-plan?

Selvom drift- og vedligeholdelsesplaner (en DV-plan) bliver mere og mere udbredte, er der stadig en del bestyrelser i boligforeninger, som har svært ved at gennemskue forholdene omkring bestilling, udførelse og igangsætning af en DV-plan.

En drift- og vedligeholdelsesplan er et notat, som redegør for ejendommens tilstand på et givent tidspunkt, identificerer eventuelle skader, mislighold, vedligeholdelsestørløb eller alment slid og angiver en udbedningsplan for forholdene ud fra en prioriteret rækkefølge fordelt på samtlige bygningsdele i ejendommen.

“Kvaliteten af en vedligeholdelsesplan er afgørende for en professionel og ansvarlig drift af foreningens ejendom. Det er derfor væsentligt ikke at nedprioritere dette som bestyrelse,” udtaler projektleder Sorin Nita fra PROMANA Bygningsrådgivning.

En bygningsgennemgang i forbindelse med udarbejdelse af DV-planen inkluderer bygningsdele og steder i bygningen, som ikke er direkte synlige eller almindeligt tilgængelige for beboere til daglig, men som kan medføre store udgifter i tilfælde af skader, f.eks. utætheder ved tag, revner i skorstene, tærede installationer mv.

Få overblik og hjælp

til prioritering af projekter

De forskellige poster, som planen redegør for, bliver opstillet i et tilhørende budget med prioriteringer fordelt på 5 eller 10 år. I princippet kan vedligeholdelsesplanen også udvides til 15-20 år, hvilket i så fald vil afspejle den løbende vedligeholdelse på visse bygningsdele.

Budgettet er som regel et udtryk for, hvor akutte de forskellige forhold på bygningen er, samt en indikation af omkostningerne ved udbedring. Mindre udbedringer kan varetages umiddelbart, større byggesager kræver oftest byggesagkyndig rådgivning og bistand. DV-planen bør udarbejdes af en uvildig byggesagkyndig og som minimum opdateres hvert 5. år. Hvert år til generalforsamlingen kan bestyrelsen fremlægge bygningens status og planlagte opgaver til godkendelse.



Hvornår og hvorfor?

Bygningsvedligeholdelse er den dyreste post i regnskabet og bør budgetteres korrekt.

Ved rettidig planlægning undgås det, at beboerne pludselig skal betale meget store beløb, enten kontant eller i form af huslejestigning, til byggeprojekter.

Det er en misforstået opfattelse, at det kun er ældre ejendomme, som behøver en DV-plan. Nyere eller helt nye ejendomme bliver afleveret med tilhørende vejledninger for drift og vedligehold af alle sammenbyggede konstruktioner og installationer fra vinduer, gulve, altaner til vand, varme, ventilation eller alarmsystemer mv. Nye vinduer skal gennemgås, vendebeslag og bremseskinner efterspændes, justeres og olieres, termostater skal motioneres, tagrender og brønde skal renses, komponenter i vandsystemet skal afkalkes mv. Alle opgaver i en bestemt frekvens angivet af producenter eller leverandører.

Det er yderst sjældent, at alle disse vejledninger bliver samlet i en koordineret plan, så ejendommen sikrer sig det nødvendige vedligehold og fastholder leverandørens garanti på de forskellige bygningsdele, installationer, systemer osv.

En veludarbejdet DV-plan er et vigtigt redskab i bestyrelsesarbejdet og afgørende for en ansvarlig drift af boligforeningens ejendom.

EN DV-PLAN BØR SOM MINIMUM INDEHOLDE:

- Grundlag og forudsætninger for planen.
- Vurderingskriterier/principper.
- En sammenfatning af ejendommens tilstand.
- En detaljeret gennemgang og vurdering af hver bygningsdel med angivelse af:
 - Tilstand og evt. levetid.
 - Identifikation af evt. skade (billeder, beskrivelse, placering, omfang mv.).
 - Konklusion og anbefalinger.
- Tilhørende budgetoverslag med prioriteringer.

En drift- og vedligeholdelsesplan bør som minimum opdateres hvert 5. år.

*Vedligeholdelsesplan
er nøglen til en hurtigt
drevet ejendom*

Et værktøj til planlægning giver besparelser

Ud over ejendommens almene stand tager en DV-plan også højde for, at eksisterende anvisninger, forskrifter mv. stadig er gældende på ejendommen. Således bliver DV-planen bestyrelsens værktøj til styring af ejendommens likviditet/økonomi/andelskrone, da planlagt vedligehold altid er billigere end akut vedligehold. Jo ældre bygningerne bliver, des større opmærksomhed skal tilgives DV-planen, da klimaforhold og udviklingen i byggemateriale, teknologi og dansk byggelovgivning bliver mere og mere krævende.

Indhentning af tilbud

DV-planen er ikke endnu omfattet af lovkrav for eksisterende ejer- og andelsboligforeninger. Nystiftede andelsboligforeninger skal udarbejde en 15 årig DV-plan. Det betyder i praksis, at indhentning af tilbud på DV-plan ikke sker på ens vilkår, som f.eks. hos energimærkninger, hvor indhold, struktur, udseende mv. er veldefineret.

Indhentede tilbud fra tekniske rådgivere kan således variere en del, da de ikke afspejler samme produkt, kvalitet mv.

Det er en god idé at kombinere DV-planen med ejendommens energimærkningsrapport, så evt. tilskudsberettigede energirenoveringer kan inddrages i DV-planen.

Hvis du sidder som bestyrelsesmedlem eller formand i en forening, bør du derfor sikre dig, hvad det er for et produkt, du opnår. Det kan f.eks. ske ved at få fremsendt et eksempel på en tilsvarende ydelse på en tilfældig ejendom fra det rådgivende firma, som man retter henvendelse til.

Bestyrelsens ansvar

Det er vigtigt at DV-planen ikke bliver udarbejdet i et alt for teknisk sprog, så brugerne uden videre kan relatere sig til materialet og få en korrekt forståelse af beskrivelser og vurderinger. DV-planen bliver som regel udarbejdet af en byggesagkyndig som alene fokuserer på ejendommens stand uden øvrige hensyn.

Det er altid en fordel at aftale et efterfølgende møde, hvor DV-planen bliver fremlagt, og boligforeningen har mulighed for at stille spørgsmål eller bidrage med yderligere viden om øvrige hensyn (økonomi, planlagte byggesager mv.), som kunne have indflydelse på den endelige prioritering af opgaverne angivet i DV-planen. Således vil DV-planen kunne anvendes som et egentligt værktøj og være ledetråden for vedligeholdelsesarbejder i en ejendom med mange interessenter og skiftende bestyrelser.

Det er dog altid bestyrelsens opgave og ansvar at igangsætte og følge op på ejendommens DV-plan, så bygningerne fastholder deres værdi, ejendommen ser præsentabel ud, og økonomien ikke løber løbsk. ■

Læs mere på promana.dk



Vedligeholdelse af BELÆGNINGER

Alle typer af belægninger skal vedligeholdes. Manglende vedligeholdelse kan medføre nedbrydning af belægningen. Det kan ende i en dyr istandsættelse eller i en totalrenovering. Regelmæssig vedligeholdelse sikrer, at jeres belægninger holder længere og ser pænere ud.



AF LOUISE VIA
BORCHERSEN

INDEHAVER/PROJEKTLEDER
LUCCON A/S

Det er med belægninger, som med klimaskærme på bygninger eller indvendigt inventar. Belægninger skal også vedligeholdes for at holde længst muligt. Regelmæssig vedligeholdelse kan være simple små opgaver, men det kræver at man kender dem og ved, hvad der er behov for.

Vedligeholdelsesplan

– “Et økonomisk værktøj”

En vedligeholdelsesplan over jeres belægninger kan være en værdifuld investering for jeres forening. Planen omfatter en tilstandsregistrering, hvor belægninger vurderes og restlevetiden estimeres. Den indeholder også en kapitalisering af jeres økonomiske behov, for nuværende, og eventuelle fremtidige istandsættelser. Planen opbygges efter jeres ønsker/

behov 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 indtryk. Planen er et dynamisk værktøj, der opdateres løbende i takt med, at belægningerne ændrer sig, udskiftes eller totalrenoveres.

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 udbedring af sætninger i overfladen. Tætte fuger forhindrer vand i at trænge ned i de underliggende lag og beskytter dermed belægningens bæreevne.

Uønsket bevoksning mellem sten/fliser skal fjernes, og fugerne skal genopfyldes med egnet materiale. Trærødder i nærheden af belægninger kan forårsage skader, og det er derfor vigtigt at sikre, at rødderne ikke trænger ind under belægningen.



Indbydende og vedligeholdte områder

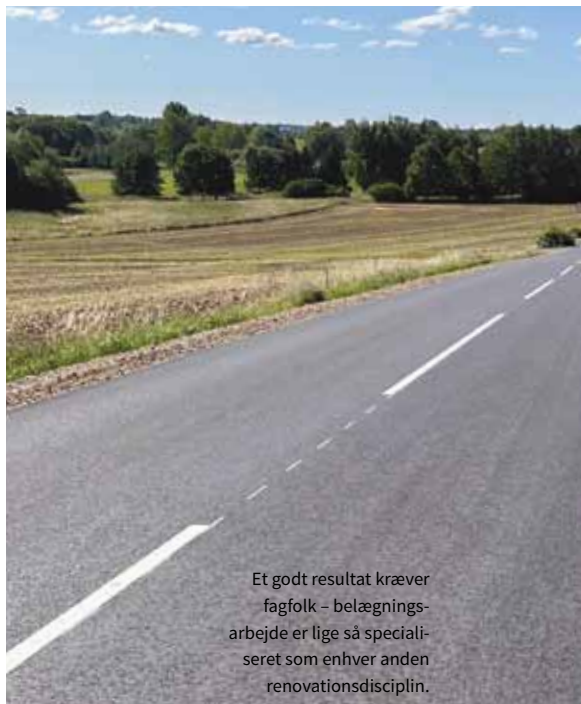
Vedligeholdte belægninger forlænger ikke kun levetiden, men øger også tilgængeligheden og reducerer risikoen for faldulykker. Smukke og vedligeholdte fællesområder hæver desuden værdien af jeres ejendomme, og gør det mere attraktivt at opholde sig i området.

Bygherrerådgivning og udbud

Foreninger kan have gavn af en bygherrerådgiver, når der skal træffes beslutninger om vedligeholdelse eller renovering af belægninger. Belægningsarbejder udføres af specialister på området og er lige så specifikt et arbejde som udbud og udførelse af eksempelvis en facade-, vindues- eller tagrenovering.

“Smukke og vedligeholdte fællesområder hæver desuden værdien af jeres ejendomme.”

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, renovation mm. Derudover



Et godt resultat kræver fagfolk - belægningsarbejde er lige så specialiseret som enhver anden renovationsdisciplin.

kan rådgivning være relevant i forhold til valg af materialer og ikke mindst udarbejdelse af udbudsmateriale.

Jeres specialiserede rådgiver vil lede jer igennem udbudsprocessen, indhente tilbud og vurdere disse for konditionsmæssighed. En bygherrerådgiver varetager jeres interesser og præsenterer en anbefaling for jer på basis af jeres kriterier.

Projekt- og byggeledelse samt tilsyn

Bygherrerådgiveren kan også varetage projekt- og byggeledelse, tilsyn og fagtilsyn. Ved projekt- og byggeledelse styres processerne i jeres projekt fra start til slut. Tilsyn og fagtilsyn sikrer, at entreprenøren overholder relevante

forskrifter og arbejdsbeskrivelser samt leverer arbejdet i den rette kvalitet. Dette gennemføres med afsæt i AB 18.

Vælger I som forening at indgå aftale med en bygherrerådgiver, som på jeres vegne skal gennemføre tilsyn og fagtilsyn, er det vigtigt, at I sikrer jer, at den person, som udfører tilsyn og fagtilsyn, besidder de korrekte kompetencer for netop det stykke arbejde, I skal have udført. ■

Læs mere på luccon.dk

I skal sikre jer, at den bygherrerådgiver, I indgår kontrakt med, er specialist og besidder de korrekte kompetencer for netop det, I søger råd, hjælp og vejledning til.



Når foreningen skal have nyt køkken

*Sådan griber I køkkenrenoveringer an
- både i enkeltboliger og ved totalrenovering.*



AF LASSE SOLHEIM

PROJEKTCHEF
FURESØ KØKKEN

Tænk helheden ind fra start

Køkkenrenoveringer handler sjældent kun om skabe og bordplader. Det påvirker både el, vand og ventilation - og kræver derfor koordinering mellem flere fag. Hos Furesø Køkken oplever vi, at boligforeninger får et langt bedre overblik, når der vælges en samarbejdspartner, der kan håndtere hele processen. Det giver en samlet plan for både tid, budget og kvalitet - og minimerer risikoen for forsinkelser.



Med faste samarbejdspartnere kan køkkener renoveres på få dage, så lejligheder hurtigt kan blive klar til nye beboere.

Funktion og kvalitet i fokus

Køkkener i boligforeninger bliver brugt hver dag, og slidstyrke bør derfor prioriteres højt. Danskproducerede elementer, samlet med lim og dyvler, giver både robusthed og et sundt indeklima - og det er erfaringen, at de løsninger holder bedst i længden. I mange ejendomme i de større byer er pladsen begrænset, og her handler det om at udnytte kvadratmeterne optimalt. Små justeringer som højskabe, skuffer i stedet for låger og god belysning kan gøre køkkenet mere funktionelt, uden at det føles kompakt.

Tryghed i planlægning og proces

Et køkkenprojekt kan hurtigt blive komplekst, men en klar tidsplan og faste rammer giver tryghed for både beboere og bestyrelse. Når arbejdet udføres af faste håndværkere, bliver forløbet mere forudsigeligt - og byggeperioden kortere. Det giver ro i ejendommen og letter planlægningen ved f.eks. ind- og fraflytninger.

Køkkener ved flyttelejligheder

Mange almene boligforeninger vælger at have faste samarbejdspartnere til istandsættelse ved fraflytning. En



Et FSC®-certificeret køkken holder længere, skåner miljøet og giver beboerne et sundere indeklima.

totalentreprise kan her være en fordel, fordi alt løses samlet - fra nedrivning til færdig montering. Når foreningen har en fast samarbejdsaftale, vil leveringstiden desuden være kortere, da vi som leverandør ofte kan påbegynde arbejdet inden for få dage og levere et komplet nyt køkken på bare 10-14 dage. Det betyder, at lejligheder hurtigt kan klargøres til nye beboere - uden unødigt tomgang.

Ansvarlighed og lang levetid

Når man investerer i nye køkkener, bør man se på materialernes oprindelse og holdbarhed. Et FSC®-certificeret køkken sikrer, at træet kommer fra ansvarligt skovbrug, og at produktionen foregår

under ordentlige forhold. Det giver både længere levetid og et sundere indeklima for beboerne. ■

Læs mere på furesoe-koekken.dk

“Mange almene boligforeninger vælger at have faste samarbejdspartnere til istandsættelse ved fraflytning.”

En velholdt klimaskærm

ER AFGØRENDE FOR BYGNINGENS TILSTAND OG VÆRDI

Holder du foreningens eller ejendommens klimaskærm intakt og vedligeholdt, er du med til at sikre værdien på ejendommen samt et bedre indeklima for alle i foreningen.



**AF KASPER
KJÆR HASLEBO**

PARTNER, BYGNINGSKONS-
TRUKTØR MAK, ETPLUS

Mindre revner, huller eller sætningsskader på f.eks. facader, sokkel, tag eller vinduer kan udvikle sig til større og mere alvorlige skader, der giver svigt i klimaskærmen. Derudover kan utætte vinduer og dårligt isolerede ydervægge give kulde, træk eller overophedning om sommeren.

“Når man vil sikre en sund og effektiv klimaskærm, kan boligforeningen med fordel indtænke flere forberedende tiltag.”

Alt sammen forhold, der reducerer værdien på ejendommen som helhed, men også for den enkelte lejlighed. Ved løbende at sikre en vedligeholdt klimaskærm forebygges fugtskader, varmetabet reduceres, komforten øges, og energiforbruget samt varmeregningerne reduceres - og værdien for ejendommen opretholdes.

Hvad er en klimaskærm?

Klimaskærmen er en fælles betegnelse for bygningens ydre skal, der består af facader, tag, sokkel, vinduer og døre - bygningsdele, der er afgørende for både ejendommens levetid og beboernes daglige komfort. En sund og velholdt klimaskærm fungerer som bygningens beskyttende skal mod vejr og vind. Den holder på varmen om vinteren, sikrer køligere boliger om sommeren og forebygger fugt og træk. I mange ældre ejendomme kan selv små revner, utætte fuger eller dårligt isolerede vinduer skabe kulde, træk og fugtproblemer, der mærkes som kolde vægge, dug på ruder eller rum, der er svære at opvarme.

GODE RÅD TIL EN SUND KLIMASKÆRM

Klimaskærmen udgør: Tag, gavle, facader, vinduer og døre. En sund klimaskærm forebygger varmetab, fugt og skader, sikrer behagelig temperatur året rundt indendørs og er med til at bevare bygningens værdi. Hold altid bygningen regelmæssigt vedligeholdt - det er afgørende for ejendommens levetid og din komfort.



En planlagt inspektion sikrer, at små fejl ikke bliver til store problemer for ejendommen.

Bygningens levetid og værdi

Ved at se på bygningen som en helhed og sørge for regelmæssige gennemgange af alle bygningsdele er man med til at opretholde klimaskærmen vedligeholdt. En rettidig vedligeholdelse af klimaskærmen er nemlig helt afgørende for at forlænge bygningens levetid. Dermed forhindrer man, at mindre skader udvikler sig til at blive uoverskuelige og omfattende - og i sidste ende blive til dyre problemer for foreningen eller den enkelte ejer. Vi

anbefaler altid vores kunder regelmæssig inspektion af ejendommen som en del af en vedligeholdelsesplan. Selv små skader som manglende tagsten, en revne i murværket, slidte tætningslister ved vinduet eller afskallet puds udvikler sig til større skader eller følgeskader, hvis ikke der tages hånd om dem i tide. Selv mindre skader kan betyde en værdiforringelse af selve ejendommen, hvilket ikke er ønskværdigt for hverken beboere eller foreningen som helhed.

“En sund klimaskærm er en investering i bygningens værdi, beboernes komfort og foreningens fremtid.”

Den utætte klimaskærm

En dårlig klimaskærm kan altså give både synlige og skjulte problemer for beboerne i en ejendom. Utætte eller dårligt isolerede bygningsdele giver kulde og træk om vinteren og for meget varme om sommeren, samtidig trænger fugten lettere ind med mulighed for at sætte sig som skimmelsvamp og andre fugtrelaterede skader på konstruktionerne. En utæt klimaskærm er derfor ofte ensbetydende med nedsat komfort for beboerne, øget energiforbrug og varmeregning. På længere sigt kan det medføre alvorlige bygningskader, der koster mange penge, hvis problemerne ikke bliver håndteret i tide samt helbredsproblemer i meget slemme tilfælde.

Fra varmetab til behagelig bolig

Lad os komme med et eksempel fra en af vores mange foreninger. Her oplevede beboerne, at det bedste resultat opstod i det øjeblik, da flere projekter blev forbundet og tænkt sammen. Efter en omfattende vinduesudskiftning af de gamle vinduer i hele foreningen til nye trelagsruder stod det nemlig klart, at ydervæggene stadig føltes kolde. Først da murværket omkring

vinduesbrystningerne blev efterisoleret, forsvandt kuldefornemmelsen og trækgenerne helt i boligerne. Når man træder ind i en bolig, hvor facaden er blevet efterisoleret, og vinduerne slutter tæt, mærkes forskellen også tydeligt - temperaturen i rummet føles jævn, luften er mere behagelig, og boligen virker generelt varmere at opholde sig i. Efter en renovering af klimaskærmen hører vi ofte fra bestyrelsen eller beboere, hvor meget det har betydet for dem i hverdagen at få sikret klimaskærmen. Konkret har en lavere varmeregning stor indvirkning på beboerne - det kan mærkes på økonomien, samtidig med at komforten i hjemmet øges, som f.eks. at kunne sidde ved vinduet en kølig vintermorgen uden at føle træk. At have en bolig, der føles rarere at opholde sig i, betyder alverden for beboerne. Derfor anbefaler vi altid, at projekter planlægges præcist fra starten, så foreningen vælger den løsning, der passer dem bedst.



Selv små skader som en revne i murværket kan udvikle sig til større skader eller følgeskader.

“En rettidig vedligeholdelse af klimaskærmen er helt afgørende for at forlænge bygningens levetid.”

Fremtidige løsninger og forbedringstiltag

Når man vil sikre en sund og effektiv klimaskærm, kan boligforeningen med fordel indtænke flere forberedende tiltag. Det vigtigste er efterisolering af tag, facader og lofter samt tætning eller udskiftning af vinduer og døre. Samtidig er løbende vedligeholdelse af fuger, samlinger og overflader afgørende for, at bygningen forbliver tæt over længere tid. En velholdt klimaskærm beskytter konstruktionerne mod fugt, kulde og skader - og er dermed en direkte investering i ejendommens levetid og værdi.



En dårlig klimaskærm øger energiforbruget, skaber fugtproblemer og forringer beboernes komfort.

Ud over de traditionelle løsninger kan man med fordel tænke mere kreativt og bæredygtigt. Facader og tagflader kan eksempelvis beklædes med solceller, der både bidrager til bedre isolering, og samtidig producerer det vedvarende energi til foreningen. En gavl kan forvandles til et markant visuelt element i nærmiljøet - enten med et kunstnerisk gavlmaleri eller en grøn facadebeplantning, som tilføjer både æstetik og en bæredygtig profil. Også solafskærmning foran vinduespartier kan være et effektivt tiltag, der hjælper med at regulere temperaturen i boligerne hvilket medfører, at komforten forbedres året rundt.

Vejen til trivsel og værdi i foreningen

Samlet set vil en kombination af løbende vedligeholdelse og forbedrende tiltag, som udskiftning af vinduer eller efterisolering, ikke blot optimere beboernes indeklima og reducere varmeforbruget, men også forlænge bygningens levetid og styrke ejendommens værdi - både økonomisk, men også æstetisk med nye visuelle elementer. En tæt og velfungerende klimaskærm er derfor et plus for beboerne, når det kommer til sundere indeklima, lavere varmeudgifter og potentielt et bedre energimærke. Vores anbefaling lyder da også: “Få foreningens klimaskærm tjekket hurtigst muligt”. ■

Læs mere på etplus.dk





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.



Et dårligt indeklima er ikke bare et sundhedsproblem

- DET KAN OGSÅ BLIVE RIGTIG DYRT

Dårligt indeklima er ikke altid synligt. Men det kan mærkes – og i sidste ende måles i både helbred og økonomi. Tørre slimhinder, hovedpine og træthed er typiske klager. Værre er det, når fugt og skimmel får fat i vægge, konstruktioner eller indbo. Så stiger regningen hurtigt.



Ventilationsvinduet har indbygget ventilation og sikrer automatisk luftskifte døgnet rundt. Det kræver ingen teknikrum eller rørføring og kan monteres som en almindelig vinduesudskiftning.



AF MICHELA ANDERSEN

KOMMUNIKATIONS-
ANSVARLIG, WHAT TO DO

Imange bygninger er det et velkendt forløb: Der bliver skiftet til nye, tætte vinduer - men ventilationen følger ikke med. De gamle utætheder, som før sørgede for en form for naturlig udluftning, forsvinder. Tilbage står en bolig med høj luftfugtighed, dårlig luft og øget risiko for skader.

Beboere glemmer at lufte ud - men det er jer, der får regningen

Det anbefales at lufte ud tre gange dagligt. Men det er de færreste, der husker det.

I praksis betyder det, at ventilationen i mange ejendomme er afhængig af beboernes vaner. Og det kan hurtigt blive en usikker faktor, når man skal tænke i drift, vedligehold og sund boligøkonomi.

Indeklima og energiforbrug kan løses samlet

Et stigende antal boligforeninger vælger en løsning, der tænker ventilation og energiforbrug sammen: Ventilationsvinduer.

Her er ventilationen indbygget i selve vinduet. Frisk luft trækkes ind gennem en termostatstyret ventil og opvarmes passivt af sol og indendørs varme, før den fordeles i boligen. Det skaber et stabilt luftskifte - uden at nogen behøver åbne et vindue.

Ventilationsvinduet monteres som et helt almindeligt vindue og kræver hverken teknikrum, rørføring eller strøm. Det gør løsningen særligt egnet til ældre ejen-



domme, hvor pladsen er knap, og indgreb i boligerne er både dyre og besværlige.

“Mange boligforeninger vælger Ventilationsvinduet, fordi det er en enkel løsning, der løser to problemer på én gang: Behovet for ventilation og ønsket om energieffektive vinduer”, fortæller Michael Fredsted, direktør i LivingBetter.

Samtidig opfylder det kravene til luftskifte i bygningsreglementet.

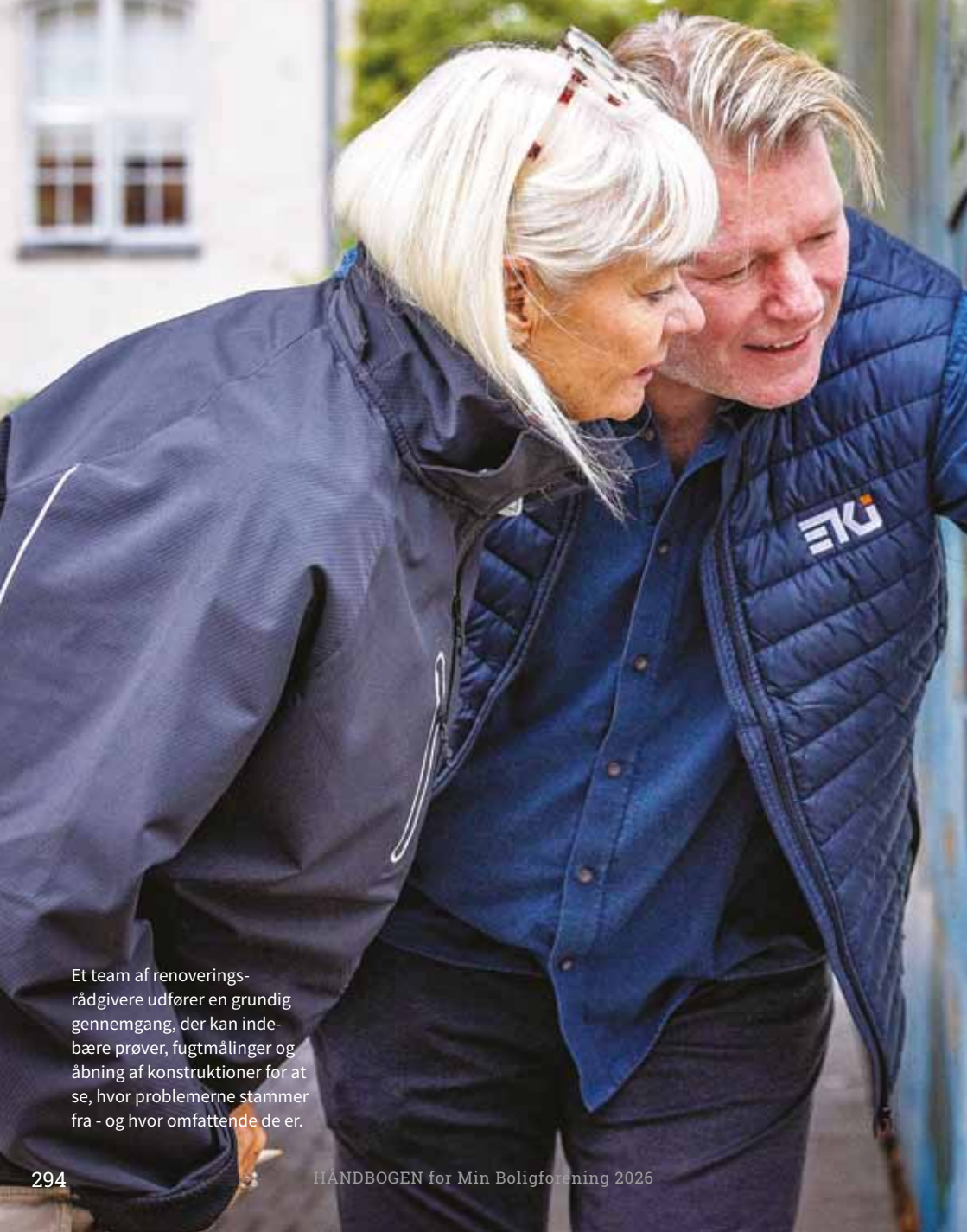
Færre bekymringer i budgettet

Når ventilationen kører automatisk, er man ikke længere afhængig af, om beboerne husker at lufte ud. Og når man slipper for dyre installationer, skåner man både økonomien og beboernes hverdag.

I mange tilfælde kombineres Ventilationsvinduet med en udsugsvarmepumpe. Det betyder, at energien i den friske forvarmede luft genindvindes - og dermed bidrager til at sænke energiforbruget.

Et godt indeklima skal ikke være noget, man tænker over. Det skal bare fungere. ■

Læs mere på livingbetter.dk



Et team af renoveringsrådgivere udfører en grundig gennemgang, der kan indebære prøver, fugtmålinger og åbning af konstruktioner for at se, hvor problemerne stammer fra - og hvor omfattende de er.

SLIP FOR DYRE LAPPELØSNINGER

Få styr på facade- og vinduesrenovering fra start

Med den rigtige rådgiver undgår I utryghed, fugt og voksende udgifter. Få overblik, bliv klædt på til at træffe de rigtige valg - og få mest værdi for pengene i renoveringsprojekter.

“Små skader bliver hurtigt store problemer, hvis de får lov at udvikle sig.”



AF SUSANNE JUNGE

PRESSE- OG KOMMUNIKATIONS-RÅDGIVER, EKJ RÅDGIVENDE INGENIØRER

Genkender I dette: Vand trænger ind ved vinduer, kviste eller inddækninger. På loftet eller i facaden samler fugten sig stille og roligt. I bestyrelsen siger man: “Det tager vi senere – vi skal lige spare op først.”

Men efter nogle år er problemet vokset. Nu lugter det af fugt i opgangen. Skimmelsvampen har sat sig. Og de små reparationer, der blev lavet undervejs, har bare udskudt det uundgåelige:

- En langt dyrere renovering
- Lappeløsninger, der aldrig holder
- Utryghed blandt beboerne, når skaderne kan ses og mærkes
- Risiko for uoverskuelige udgifter, fordi problemerne vokser sig større

Rådgivning med erfaring i ryggen

Heldigvis er der en vej til hjælp, hvor din forening har styr på bygningen, beboerne føler sig trygge, og økonomien er gennemtænkt fra start.



Fugerne er væk, og stenene er porøse og forvitret.

Her kommer renoveringsspecialist og projektleder Henrik Kjær Mørk fra EKJ's renoveringsafdeling i København ind i billedet, der med 20 års erfaring fra både rådgiver- og bygherresiden ved, hvordan man balancerer beboernes ønsker, bygningens behov og foreningens økonomi.

Henrik har stået i spidsen for alt fra vindues- og tagudskiftninger til komplekse renoveringer af fredede ejendomme og kommunale bygninger, og som ekstern rådgiver udfører han desuden eftersyn for Byggeskadefonden - en blåstempling af, at jeres projekt bliver håndteret med højeste faglighed. Med andre ord: Henrik ved, hvor problemerne opstår, og hvordan I kan løse dem bedst og mest økonomisk.

Tre enkle trin til overblik og tryghed

1. Forundersøgelse

En grundig gennemgang. Det kan indebære prøver, fugtmålinger og åbning af konstruktioner for at se, hvor problemerne stammer fra - og hvor omfattende de er.

2. Resultat og rådgivning

I får en rapport med flere løsningsforslag. Måske er det nok med delvise reparationer, fordi taget stadig har 20-30 års restlevetid. Måske skal der prioriteres anderledes. Henrik hjælper jer med at vælge det mest rentable og nødvendige finansiering.

2. Den bedste løsning for jer

I vælger sammen, hvilken løsning der passer bedst til jeres økonomi og beboernes behov, og I kan også få hjælp med at sende projektet i udbud, så I får den rette entreprenør til den rigtige pris.

Renoveringsspecialist
og projektleder Henrik
Kjær Mørk.



Mere end bare renovering

Med EKJ får I meget mere end en teknisk gennemgang. Foreningen kan også få hjælp til:

- Myndighedsgodkendelser, f.eks. hvis taget skal hæves
- Renovering af fredede og bevaringsværdige ejendomme
- Realistiske rapporter og budgetter, så I kender økonomien på forhånd
- Eftersynsrapport med budget på
- Valg af materialer med lang levetid og lavt klimaaftryk - så I både sparer penge og skåner miljøet

En tryk sparringspartner

Foreninger fremhæver især, at de føler sig trygge gennem hele processen. Projektlederen slipper ikke opgaven, før projektet er færdigt - og I ved præcis, hvad I skal forholde jer til fremover. Han lytter, oversætter tekniske problemer til konkrete løsninger og sørger for, at I får mest muligt ud af jeres investering - fra første til sidste tagsten.

Tag fat i tide

Små skader bliver hurtigt store problemer, hvis de får lov at udvikle sig. Derfor er det væsentligt at tage fat i en renoverings-ekspert, før skaderne opstår - og få en samarbejdspartner, der giver jer overblik, økonomisk ro og holdbare løsninger. ■

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.

Foto: iStock



Vedtægter

FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN XX

Baseret på ABF's standardvedtægter "for etagebyggeri", version oktober 2014. I februar 2024 blev der foretaget en række tilføjelser til forandringsbestemmelsen 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 ufyldtgjort 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 andels-haverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 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 andelshaverens 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 byggeslovgivningen, 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 byggeslovgivningen 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 ventelisten, herunder om gebyr for indtegnelse, 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 løssøre. 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 højest 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 andelsboligforeningens 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



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 løsørerebet 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 nøgloplysninger, 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 erhververen 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 ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg 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 UBENYTTETDE 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 ryddelig-gøre 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 beret-

tigede 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 opsig 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

ryddeligggøre 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



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) adgangsberechtigede 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. Genvælg 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 bestyrelsesmedlemmer 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 ejendommens administration og reglerne i

Bestyrelsesmedlemmer

“Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.”

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, varetægelse 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 regnskabs-skik 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 forstås 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, Andels-boligforeningernes 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.”

Download Skabelon til vedtægter for Andelsboligforeningen XX her:



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 andels-haverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

VED BEGRÆNSNING AF ANDELS- HAVERS PANTSÆTNINGSMULIGHED

§ 6, stk. 3, kan erstattes af:

Stk. 3 Andelen kan pantsættes i overens-stemmelse med reglerne i andelsboligfor-eningsloven, 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 overens-stemmelse med § 14, stk. 1, litra A-C. For-eningen 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 andels-haveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. Der kan ikke gives afspport 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”



arbejdsgavert 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.

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,

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.

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/tæpperens 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.,

Indstillingsmuligheder

“Hver andel er kun berettiget til at have én person indstillet på ventelisten.”

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.

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.

**Download skabelon til
alternative bestemmelser for
andelsboligforeninger her:**



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 medlemskabet 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 medlemskabet 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 tilslut-

ning 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, udvikelse 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.



- 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 forpligtelser 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,

Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår.

herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

§ 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 fordelingsstal 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/samlever 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. Fra-træder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande 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 ejerlej-

ligheder 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-



delse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grund-ejerforeninger, 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 Ejere 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 of-

tere 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 opsparring 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 opsigse 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 VEDLIGEHOLDELSPLIGT

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatore, 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 VEDLIGEHOLDELSPLIGT

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,

Ejernes vedligeholdelsespligt

“Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele.”

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, varmforsyningsrør, 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. Efterkommens 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.

§ 28 TILSIDESÆTTELSE AF VEDLIGEHOVELDELSESPILGTEN

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 REETBLERING

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 lejerforholdets 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 pante hæftelser, 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.



*Brug Håndbogen som et
opslagsværk i løbet af året,
og find viden og inspiration
til at drive en sund forening
både socialt, økonomisk
og miljømæssigt.*

OVERSIGT OVER *bidragsydere og virksomheder med kontaktoplysninger*

<i>Skrevet af</i>	<i>Artikel</i>	<i>Side</i>
ABB Tlf.: 44 50 44 50, abb.dk	Sådan vælger du et driftssikkert dørtelefon-system	s. 214
ADVOKATFIRMAET MARKER Tlf.: 33 11 00 70, advokat-marker.dk	Forsikring af fredede bygninger efter branden på Børsen	s. 80
ALL REMOVE Tlf.: 70 10 07 07, allremove.dk	Få fast opsyn med facaden og fjernelse af graffiti	s. 88
ALTAN.DK Tlf.: 70 70 20 18, altan.dk	Sådan kommer du sikkert og trygt i gang med dit altanprojekt	s. 68
ART-TEK Tlf.: 26 17 19 19, art-tek.dk	Taget - egenskaber, vigtighed og muligheder	s. 242
ASSA ABLOY Tlf.: 44 54 44 54, assaabloy.dk	Sådan skaber I tryk og enkel adgang i boligforeningen	s. 204
BALCO A/S Tlf.: 36 46 42 60, balco.dk	Din egen altan - fra idé til virkelighed	s. 62
BANG & BEENFELDT Tlf.: 32 57 82 50, bangbeen.dk	Boligforeninger skal forberede sig på lavere fjernvarmetemperatur	s. 172
BLOMFELT ADMINISTRATION Tlf.: 70 20 91 20, blomfelt.dk	Overdragelse af andelsbolig med særligt fokus på mangler	s. 36
BOLIG BUDDY APS Tlf.: 78 70 20 40, boligbuddy.dk	Fremtidens fjernvarme stiller nye krav til ejendomme	s. 132
BOOKHUS Tlf.: 45 80 02 77, business.bookhus.dk	Automatisér udlejning af fælles faciliteter	s. 96
BRUNATA Tlf.: 77 77 70 00, brunata.dk	Forbrugsregnskaber - nøglen til retfærdig fordeling	s. 136
CITY ELEVATOR Tlf.: 70 70 21 01, cityelevator.dk	Når elevatoren er nerven i bygningen	s. 114
DEAS Tlf.: 70 30 23 30, deas.dk	Bestyrelsens ansvar og kompetencer Tryghed i bestyrelsesarbejdet	s. 22 s. 50
DKTV Tlf.: 69 12 12 12, dktv.dk	Ét netværk - én partner	s. 254

DM GREENKEEPING Tlf.: 70 44 44 55, dmgreenkeeping.dk	Hjælp de grønne arealer uden at sprænge budgettet	s. 236
ECO EJENDOM Tlf.: 70 30 55 53, ecoejendom.dk	Når fibernet skaber værdi for fællesskabet	s. 256
EINDOM Tlf.: 70 20 90 97, eindom.dk	Digital administration letter arbejdet i selvstyrende boligforeninger	s. 78
EKJ RÅDGIVENDE INGENIØRER Tlf.: 31 11 14 14, ekj.dk	Slip for dyre lappeløsninger	s. 294
ELECTROLUX PROFESSIONAL Tlf.: 63 76 20 00, electrolux.dk	Lavere energiforbrug med fællesvaskeri	s. 260
ETPLUS Tlf.: 33 15 15 20, etplus.dk	En velholdt klimaskærm er afgørende for bygningens tilstand og værdi	s. 284
FEJEKOSTEN Tlf.: 33 33 93 90, fejekosten.dk	Er der mon opgaver, der aldrig bliver gjort i jeres ejendom?	s. 92
FREDERIKSBERG FORSYNING Tlf.: 38 18 50 00, frb-forsyning.dk	Et varmeanlæg der virker	s. 162
FURESØ KØKKEN Tlf.: 20 65 21 99, furesoe-koekken.dk	Når foreningen skal have nyt køkken	s. 282
GULDAGER Tlf.: 48 13 44 00, guldager.com	Fra kolde brusebade til stabilt varmt vand	s. 166
INGEMAN FISCHER Tlf.: 70 70 15 31, ingemanfischer.dk	Regler for brandsikring i forskellige typer renoveringsprojekter	s. 118
ISTA DANMARK Tlf.: 77 32 32 32, ista.com	Få overblik over energiforbruget og reducer dit CO ₂ -udslip	s. 128
LEGTECH Tlf.: 77 34 90 45, legtech.dk	Få overblik over jeres brønde - før skaden sker	s. 178
LIVINGBETTER Tlf.: 81 81 81 10, livingbetter.dk	Et dårligt indeklima er ikke bare et sundhedsproblem	s. 292
LUCCON Tlf.: 61 70 31 91, luccion.dk	Vedligeholdelse af belægninger	s. 278
MEJLSHEDE LÅSE Tlf.: 35 39 39 39, mejlshede.dk	Sådan vælger I den rigtige dørtелефon til ejendommen	s. 210
MIN BOLIGFORENING Tlf.: 70 22 82 00, minboligforening.dk	Generalforsamling fra A-Z Datasikkerhed i boligforeninger Når reglerne brydes - bestyrelsens ansvar og handlemuligheder	s. 28 s. 44 s. 56
MUNTERS Tlf.: 44 95 33 55, munters.com	Tøjtørring uden opvarmning sparer både tid og penge	s. 180



<i>Skrevet af</i>	<i>Artikel</i>	<i>Side</i>
NORLYS Tlf.: 70 11 50 00, norlys.dk	Ladeløsning til jeres boligforening: Opladning lige ved døren	s. 190
OPGANGSRENOVERING.DK Tlf.: 53 50 09 00, opgangsrenovering.dk	Opgangsrenovering - en investering i ejendommens fremtid	s. 108
PETER JAHN & PARTNERE A/S Tlf.: 35 43 10 10, pjp.dk	En god byggesag starter med byggeteknisk rådgivning	s. 266
PH-EL OG SIKRING Tlf.: 39 16 31 31, ph-el.dk	LED-belysning: Økonomiske besparelser og øget sikkerhed	s. 152
POLYGON Tlf.: 72 28 28 18, polygongroup.com/da-dk	Mere end traditionel skadeservice - en branche i forandring	s. 182
PROLINE DANMARK Tlf.: 63 61 85 45, proline-group.dk	Bæredygtige fordele ved relining og strømpeforing	s. 142
PROMANA Tlf.: 70 20 05 80, promana.dk	Vedligeholdelsesplan er nøglen til en sundt drevet ejendom	s. 272
PWS Tlf.: 70 70 11 71, pwsas.dk	Affaldsløsninger i boligforeninger	s. 230
REBO SUPPORT Tlf.: 42 40 14 84, rebosupport.dk	Installation af ladestander uden ny forsyning	s. 194
REBTEKNIKEREN Tlf.: 20 90 28 10, rebteknikeren.dk	Renovering i højderne	s. 248
TECHEM DANMARK Tlf.: 87 44 77 00, techem.dk	En forbrugsopgørelse er ikke længere nok	s. 124
TITAN LÅSETEKNIK Tlf.: 71 99 17 00, titanlaase.dk	Slut med store etableringsudgifter: Et låsesystem som lejeløsning	s. 200
OPTIMAST Tlf.: 35 10 10 40, optimast.dk	Fællesskab i forandring - flaget som det synlige bevis	s. 232
VALUAREN INTERNATIONAL Tlf.: 40 64 00 10, valuaran.dk	Risikofyldte nye regler for valuarvurderinger	s. 224
VIDEX Tlf.: 39 29 80 00, videx.dk	Når dørtelefonen skal udskiftes: Økonomi, kompatibilitet og brugervenlighed i fokus	s. 218
VIEGA Tlf.: 45 94 29 50, viega.dk	God vandkvalitet i bygninger	s. 156
VILEA Tlf.: 70 60 30 04, vilea.dk	Ventilation - den oversete del af ejendommens vedligehold	s. 148
VINTERSERVICE Tlf.: 70 20 90 79, vinterservice.dk	Når temperaturen falder og sneen daler: Regler for snerydning i Danmark	s. 100
WATERCRYST Tlf.: 89 88 07 62, watercryst-vandteknik.dk	Kalkbeskyttelse kan sænke energiforbruget markant	s. 170



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 og organiske affald.

Vi arbejder målrettet på at gøre bygassen 100% CO₂-neutral.

Læs mere på bygask.dk

HOFOR

Få en komplet sikkerheds- løsning i din boligforening!

Det cloudbaserede system giver jer mulighed for at kombinere det digitale låsesystem og dørtelefon i samme system.

PULSE - et digitalt låsesystem med brandgodkendte cylindre

PULSE er en omkostningseffektiv, batterifri løsning med hurtig installation og nem vedligeholdelse.



DoorBird - elegant designet dørtelefon med HD-video

Med DoorBird kan beboeren se, hvem der ringer på døren og låse op fra et hvilket som helst sted.



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. 334

ADMINISTRATION & JURA s. 338

AFFALD & SORTERING s. 341

ALTANRÅDGIVERE s. 342

BOOKINGSYSTEMER s. 343

BYGGETEKNISKE RÅDGIVERE s. 344

EJENDOMSSERVICE s. 351

ELEVATOR s. 354

EL-INSTALLATØRER s. 355

ENERGIOPTIMERING s. 356

ENTREPRENØRER s. 357

**FORBRUGSMÅLERE/
FORBRUGSREGNSKAB s. 358**

INTERNET & TV s. 360

KØKKEN s. 363

LADESTANDERE s. 364

MALERMESTRE s. 366

RELINING & KLOAK s. 367

SKADESERVICE s. 369

SKYBRUD/VANDSIKRING s. 371

**TØRRERUM/VENTILATION/
ISOLERING s. 373**

UDEAREALER s. 375

VANDBEHANDLING s. 376

VARMEFORSYNING s. 378

VINDUER s. 380

VINDUESPUDSNING s. 381

VVS-INSTALLATØRER s. 382

Virksomheder, der ønsker optagelse i fagregistret, kan kontakte Min Boligforening på info@minbf.dk.



DØRTELEFON MED VIDEO GIVER EKSTRA TRYGHED

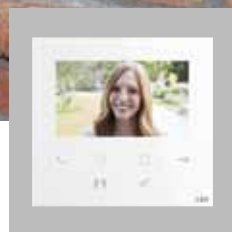


ABB-Welcome med 7" skærm

Med en ABB-Welcome dørtelefon kan du på en videoskærm i boligen se, hvem der ringer på og samtidig tale med vedkommende. Så sikrer I let, at kun gæster med et lovligt ærinde bliver lukket ind. Lyder det interessant? Så kontakt din nærmeste el-installatør for en løsning til jer.



—
Scan QR-koden
for mere information

ABB ENGINEERED
TO OUTFIT

Der er låsesmede – og så er der Mejlshede

I over 60 år har Mejlshede Gruppen hjulpet københavnere med låse, adgangsløsninger og god rådgivning – og vi kører ikke, før alt spiller, og du føler dig tryk.

Vi tilbyder alt fra låsesystemer og dørautomatik til alarmer og videoovervågning, og hjælper både foreninger, erhverv og private.

Ring på **35 39 39 39**
– eller læs mere på **mejlshede.dk**



DAHLBERG LÅSE & SIKRING A/S

Butik: **Borgbjergsvej 21-23**
2450 Kbh. SV.

Kontor: **Oliefabriksvej 57**
2770 Kastrup

Tlf.: **33 22 12 12**

Web: **dahlberglaase.dk**

Mail: **kontakt@**
dahlberglaase.dk



LEJ BOLIGFORENINGENS NYE LÅSESYSTEM

En låseløsning, der passer til virkeligheden



Pris
 pr. lås fra
 40 øre om
 dagen!

- Udgiften fordeles over tid i stedet for én stor investering
- Løbende vedligehold og service er inkluderet
- Højere driftssikkerhed og ingen risiko for uventede udgifter
- Rabatter på andet løbende låsearbejde
- Øget tryghed for både bestyrelse og beboere

Skal det være et mekanisk eller digitalt låsesystem og med nøgler eller berøringss frie nøglebrikker?

Bestil
 et uforpligtende
 møde allerede i dag
 på tlf.: 719 917 00

Titan Låse
 Dit SikringsTeam
 Teknik



Tlf.: 719 917 00 • salg@titanlaase.dk • titanlaase.dk

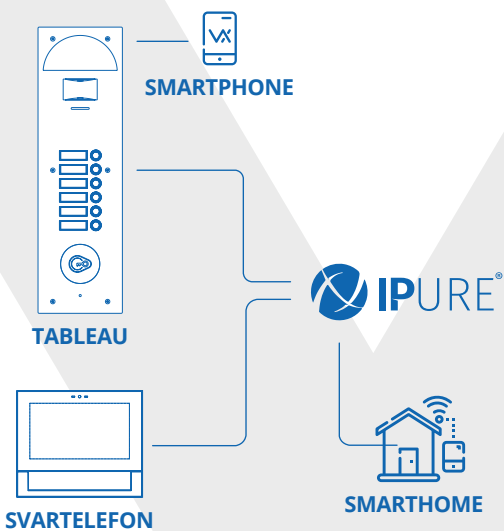


IP-BASERET ADGANGSSYSTEM - en løsning til hele foreningen

Ét system, mange muligheder

- dørtelefon, adgangskontrol og video i én platform
- nem betjening via. smartphone, tablet eller PC
- fleksibel adgang for beboere, gæster og service
- cloudbaseret -altid opdateret, altid sikkert

Innovationen ligger i fleksibiliteten – fordi det skal være let at skabe tryghed.



Oplev IPure på
www.videx.dk

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, butikcentre 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



SMEjendomme



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 lejemaal 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

Spar op til 50% på administrationen



Få et **gratis** besparelsetjek – ingen binding

- Automatiske opkrævninger
- Nem beboerkommunikation
- Fuld kontrol og overblik



Book en demo på eindom.dk

VidenSeminar

Gratis

Deltag i VidenSeminarer 2026 og få konkret indsigt i bygge- og renoveringsprojekter, der kan løfte jeres boligforening.

→ Tilmelding på minboligforening.dk

Boligforeningernes Dag

**Gratis messe for andels- og
ejerboligforeninger samt almene.**

Deltag i København eller Aarhus og mød eksperter, der kan hjælpe jeres forening.

→ Tilmelding på bfdag.dk

Gratis

Vi leverer, servicerer og vasker alle affaldsbeholdere
DIN EKSPERT I AFFALDSLØSNINGER

§

**OVERHOLD
ARBEJDSSTILSYNETS KRAV
OM ÅRLIG EFTERSYN**

Ifølge Arbejdstilsynets bekendtgørelse nr. 428 er det et krav, at alle krantømte affaldssystemer gennemgår et eftersyn mindst hver 12. måned.

SKAB ET INDBYDENDE AFFALDSSORTERINGSMILJØ

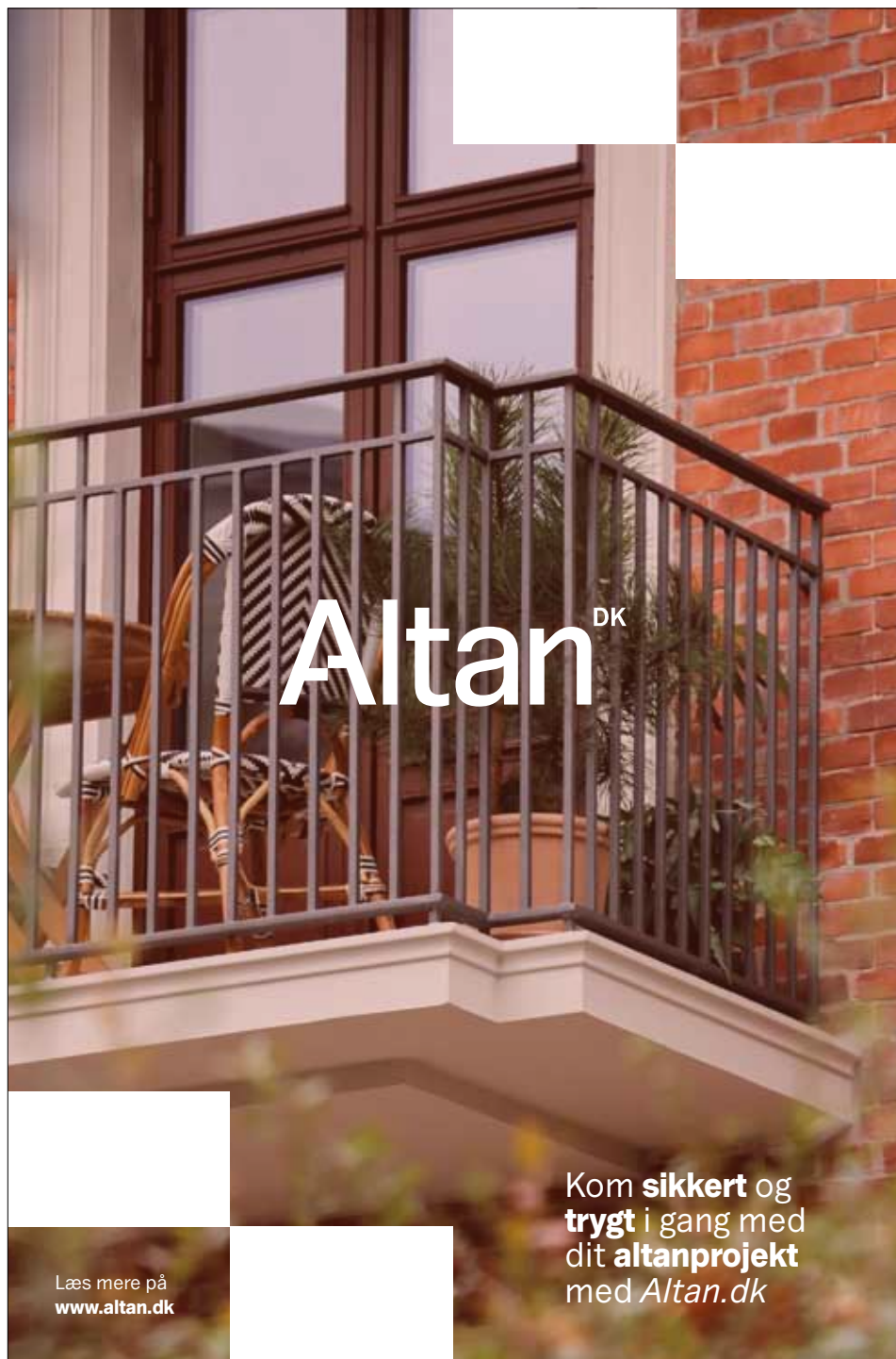
Vi hjælper med at designe funktionelle og indbydende affaldsløsninger, der styrker fællesskabet. Fra skræddersyede løsninger til service og vedligeholdelse - vi tilpasser os jeres behov.

PWS Danmark A/S - Bæredygtighed i fællesskab.

PWS
Part of the ESE world

Affaldssortering gjort nemt

www.pwsas.dk • Tlf: 70 70 11 73



Altan^{DK}

Læs mere på
www.altan.dk

Kom **sikkert** og
trygt i gang med
dit **altanprojekt**
med *Altan.dk*



Nem booking af fællesfaciliteter

Book direkte online - f.eks.

- Selskabslokaler
- Gæsteværelser
- Fitnessrum
- Andre fællesfaciliteter



Booking og adgangskontrol

BOOK PÅ FÅ SEKUNDER

Få jeres egen portal i foreningens design – alt samlet ét sted.

BETAL NEMT ONLINE

Slip for manuelle bankoverførelser. Betal online – nemt og sikkert.

BEVAR OVERBLIKKET

Se ledige perioder i fælleslokalerne online.

SLIP FOR FYSISKE NØGLER

Slip for nøgler og udleveringsbesvær. Få adgang med PIN-kode.



Bookhus
Tækkemandsvej 1
4300 Holbæk

Tlf.: 45 80 02 77

www.bookhus.com
info@bookhus.com

Scan og prøv Bookhus
<https://boligforening.bookhus.dk>



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



SKRIV PÅ
TILBUD@ART-TEK.DK
FOR TILBUD PÅ
BYGGERÅDGIVNING

PLANLÆGGER I ET BYGGEPROJEKT?

TA' ART-TEK MED PÅ RÅD VI YDER KVALITETSBEVIDST RÅDGIVNING GENNEM ALLE BYGGERIETS FASER

ART-TEK tilbyder byggerådgivning ved renovering, ombygning og istandsættelse af eksisterende ejendomme. Vi prioriterer dialogen med vores kunder højt - det er afgørende for at skabe de bedste resultater.

Vi har god erfaring inden for:

- + VEDLIGEHOLDELSESPLAN & 10 ÅRS BUDGET
- + KÆLDEROPTIMERING & LOVLIGGØRELSE
- + UDSKIFTNING AF VINDUER
- + TRAPPEOPGANGE
- + TAGEBOLIGER
- + TAGUDSKIFTNING
- + ALTANER
- + FACADERENOVERING

FINSSENSVEJ 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

FÅ STYR PÅ FACADE- OG VINDUESRENOVERING

Hos EKI er din bygning i trygge hænder, og vi står klar til at hjælpe din boligforening med at træffe de rigtige valg, så I får mest værdi for pengene.



Henrik Kjær Mørk

Renoveringsspecialist og projektleder

Telefon 2057 7157

Mail hkm@ekj.dk



Byggeteknisk rådgivning - fra første idé til færdigt resultat

Vi hjælper jer med at vedligeholde, forbedre og fremtidssikre jeres ejendom. Med os som jeres sparringspartner får I tryghed og erfaring hele vejen gennem processen.



Peter Jahn & Partnere A/S | 3543 1010 | pjp.dk



TRYGHED I BYGNINGEN - FRA KÆLDER TIL TAG

Hos ekas Rådgivende Ingeniører A/S hjælper vi boligforeninger med at bevare og udvikle deres ejendomme:

Vi tilbyder bl.a.:

Vedligeholdelsesplaner
Tilstandsvurderinger af klimaskærm og installationer

Renovering af:

- Tag, vinduer og facader
- Afløb og kloak herunder faldstammer
- Vandinstallationer herunder udskiftning af stigstreng m.v.
- Varmeinstallationer herunder også udskiftning af stigstreng, fjernvarme m.v.
- Opdatering og renovering ifm. nye temperatursæt

*Uvildig rådgivning, holdbare løsninger
Vi kende de typiske udfordringer i ældre ejendomme, og vi ved, hvordan man planlægger og prioriterer, så arbejdet udføres korrekt - til tiden og uden unødige udgifter.*

Vi rådgiver uafhængigt og med ét mål for øje: At sikre langtidsholdbare løsninger, der giver jer overblik, kvalitet og økonomisk tryghed.

Luccon A/S
 Professionel rådgivning

www.Luccon.dk

LUCCON A/S - DIN BELÆGNINGSRÅDGIVER

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.

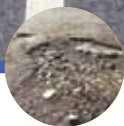
Hvorfor er vedligeholdelse så vigtigt?

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
 - Arbejds miljø-koordinering



Luccon A/S tilbyder 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



Vi tager professionel hånd om byens ejendomme og hjælper med at renovere og vedligeholde dem, så de kan holde de næste mange år.

Skal vi også tage hånd om din?

32 57 82 50
Bangbeen.dk

 **BANG & BEENFELDT** CBS
Rådgivende Ingeniører

Renovering med respekt

...for ejendommens historie, omgivelser og arkitektur. For dem der bor, færdes og arbejder i dem. Og for vores fælles miljø og fremtid.

Få overblik og værdi: Derfor bør din boligforening få lavet en 3D-scanning

I mange boligforeninger er der usikkerhed om bygningernes reelle størrelse, fordeling af fællesarealer, og om oplysningerne i BBR stemmer med virkeligheden.

Med en professionel 3D-scanning får I et præcist og opdateret grundlag, der skaber overblik og sparer både tid, penge og besvær.

Ud fra scanningen udarbejdes præcise plan- og snittegninger samt facadeopstalter – alt sammen i nøjagtige digitale formater.

Den digitale 3d-model kan deles med rådgivere og entreprenører og bruges som sikkert grundlag ved om- og tilbygninger, renoveringer og energioptimering.

Scan360 hjælper boligforeninger over hele landet med præcise 3D-scanninger og optegninger - hurtigt, professionelt og til markedets laveste priser.



Scan QR-koden og bliv klogere på, hvorfor det giver god mening for netop din boligforening!

SCAN 360
DK
EJENDOMME I 3D

✉ kontakt@scan360.dk



+45 24485355

Vidensunivers

Gratis

Besøg minboligforening.dk og få adgang til viden, netværk og inspiration, der gør bestyrelsesarbejdet lettere.

→ **Besøg minboligforening.dk**

Rengørings Agenterne



SVANEMÆRKET RENGØRING

Med over 25 års erfaring leverer vi bæredygtig rengøring og ejendomsservice til boligforeninger i Storkøbenhavn.

Som en af branchens få Svanemærkede virksomheder bruger vi udelukkende nøje doserede, miljømønlige midler - til gavn for både beboere og miljø.

Vi samarbejder tæt med bestyrelsen og udlejere for at skabe skræddersyede løsninger, der matcher jeres ejendoms behov, visioner og forventninger.

70 10 75 76

ren-agenterne.dk



VI HJÆLPER B.L.A. MED:

- Ejendomsservice
- Trappevask
- Graffitirens
- Snerydning
- Vinduespudning og -polering

RengøringsAgenterne Aps
Fuglebækvej 3D · 2770 Kastrup
kontaktformular@ren-agenterne.dk



BEKÆMP GRAFFITI MED FACADEOPSYN

VORES
ANTI-GRAFFITI
BESKYTTELSE ER
100%
BIOLOGISK
NEDBRUYDELIG

Hver uge holder vi øje med utallige facader og fjerner ny graffiti.
Skal vi også holde opsyn med jeres facade? Hør mere nu på
70 10 07 07 – eller få et tilbud på **www.allremove.dk**

**ALL
REMOVE**

PROFESSIONEL SNERYDNING - DIN PÅLIDELIGE PARTNER Gennem VINTEREN

- Snerydning og saltning i hele landet
- Vi overvåger vejret døgnet rundt
- Miljøvenlige tømidler hvis I ønsker det
- Kvittring på sms eller mail når vi har været på ejendommen

Vi har mere end 20 års erfaring i branchen
og varetager over 700 adresser på landsplan.

**VINTER
SERVICE** • FUGLEBÆKVEJ 3D • 2770 KASTRUP
TLF.: 70 20 90 79 • INFO@VINTERSERVICE.DK



“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

35 års
erfaring
med kunden
i fokus!



"Vi får personlig og gennemsigtig service – fast tekniker, hurtig respons, minimal nedetid og en vedligeholdelsesplan. Jeg kan varmt anbefale City Elevator."

Birgitte Kjærsgaard
E/F Tegllhusene

Elevatorservice og reparation

Vi servicerer, reparerer og moderniserer elevatorer og lifte i boligforeninger – fra nye til ældre anlæg. Med teknikere der kender jeres anlæg og døgnvagt opnår I ro i driften og færre driftsstop.

- ✔ Lovpligtigt eftersyn – alle typer
- ✔ Reparation (24/7)
- ✔ Modernisering
- ✔ Nye elevatorer



📞 70 70 21 01 🌐 cityelevator.dk



Boligforeningernes Dag

Få indblik i nye løsninger og mød eksperterne ansigt til ansigt på Boligforeningernes Dag i København og Aarhus.

→ Tilmelding på bfdag.dk

Gratis

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 gennemgå 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

Nyhedsbrev

Få relevant viden og ny inspiration direkte i din indbakke.

→ Tilmeld dig på minboligforening.dk

- Aut. el-installatør
- El-Installationer
- Dørtelefonanlæg
- IT-Installationer
- El-Automatik
- Antenneanlæg
- Lys
- Kraft
- Varme

 **W. Johansen - El** 

Metalbuen 20A
2750 Ballerup
www.johansen-el.dk

Telefon 38 10 79 10
Telefax 38 88 26 66

Udnyt potentialet med kunstig intelligens-
opnå bedre og lavere energiforbrug.



I ældre etageejendomme er der potentiale for store energibesparelser.

Kom i gang med energioptimering fra 600 kr.* pr. lejlighed.

Én investering - varig besparelse.

*Prisen er ekskl. moms og afhænger af bygningens størrelse og kompleksitet – hver bygning vurderes individuelt, men omkring 600 kr. pr. lejlighed og dermed en tilbagebetalingstid på 3-4 år.

Hos Bolig Buddy hjælper vi danske boligforeninger med at reducere energiforbrug, driftsomkostninger og CO₂-udledning.

Bolig Buddy

www.boligbuddy.dk | info@boligbuddy.dk | 78 70 20 40



Vidensunivers

Gratis

Læs bestyrelsernes spørgsmål
- og eksperternes svar - i brevkassen på
minboligforening.dk. Indsend også jeres
eget dilemma om bestyrelsesarbejdet.

→ **Besøg [minboligforening.dk](https://www.minboligforening.dk)**

Gratis

VidenSeminar

Fra ladestandere til sikkerhed og energirenovering - bliv klogere på de løsninger, der gør en forskel.

→ Se hele eventkalenderen og tilmeld dig på minboligforening.dk

OPGANGSRENOVERING - SIKRE LØSNINGER FRA START TIL SLUT

Hos Opgangsrenovering.dk gør vi det enkelt at få en smuk og funktionel opgang. Med vores gennemprøvede tjeklister sikrer vi overblik over hele processen - fra planlægning til aflevering.

Vi er specialister i farver og tilbyder rådgivning og visuelle simuleringer, så I trygt kan vælge de løsninger, der passer til jeres bygning og beboere.

Læs mere på:
www.opgangsrenovering.dk

 **OPGANGS**
RENOVERING.dk

Midtager 26B, 1.th, Brøndby • Tlf.: 53 50 09 00
kontakt@opgangsrenovering.dk • www.opgangsrenovering.dk

DATAINDSIGT ER LOVPLIGTIGT

Inden udgangen af 2026 skal alle varme- og varmtvandsmålere kunne fjernaflæses og beboerne skal have adgang til månedlige EED forbrugsoplysninger.



Kontakt os for et godt tilbud til din boligforening

techem

Meget mere end **fordelingsregnskaber**

Fokus på ressourcer



Vidste du, at dine målere skal være fjernaflæste inden 2027?

Ifølge målerbekendtgørelsen BEK nr. 563 skal alle dine forbrugsmålere være fjernaflæste senest ved udgangen af 2026.

Har du brug for mere information, så kontakt os gerne på telefon eller mail.

+45 77 32 33 00

salg@ista.dk

ista

Forbrugsregnskaber – enkelt og præcist

Få styr på forbruget – uden bøv!l

Brunata sikrer præcise og lovsikrede forbrugsregnskaber, der er lette at forstå og leveres til tiden.

Vores målere og mange års erfaring giver både administratorer og beboere et enkelt digitalt overblik.

Derfor vælger boligforeninger Brunata

Præcision og tryghed:

Vi kvalitetstjekker alle data.

Digitalt overblik:

Regnskaber og forbrugsdata online.

Lovsikret:

Altid opdateret efter gældende regler.

Fleksibilitet:

Vi kan håndtere hele processen – inkl. kundeservice.

Læs mere på
brunata.dk/forbrugsregnskaber

Ring til os for et uforpligtende
tilbud på 77 77 70 00 eller mail
til [salg@brunata.dk](mailto: salg@brunata.dk)

Brunata

Use Energy with Care



Få lynhurtigt fibernet fra **BOLIGNET**

1000 Mbit fra **89** kr./md.

En internetløsning der gør det nemt at være bestyrelse! Det er nemt og hurtigt at komme i gang - og vi tager ansvaret for hele processen, fra aftale til drift.

Kontakt os på 



70 27 70 67



salg@bolignet.dk

youSee™

Giv beboerne
mere for mindre.
Spar mindst 25%
på jeres internet



Udskift administration af tv-pakker med internet og spar tid i din administration.

Med YouSee's nye Internet Foreningsaftale får jeres forening en lynhurtig og stabil internetforbindelse, med attraktive rabatter, der sparer tid og penge for administrationen og beboerne.

- **Tre års fast pris:** YouSee Internet Foreningsaftale tilbydes med en fast månedspris på jeres valgte internethastighed i hele 3 år.
- **Indbygget sikkerhed:** Med YouSee Internet Foreningsaftalen får beboerne en sikkerheds-løsning indbygget i routeren, der beskytter alle enheder på wifi i hjemmet. Den innovative sikkerhed aktiveres automatisk, uden behov for ekstra installation.
- **Nem administration:** Aftalen afregnes via foreningen med én samlet regning, hvilket gør det nemt at holde styr på omkostningerne.

Hør mere om jeres fordele med den nyeste generation af internet.

Ring i dag på 70 70 40 00.

Kan vores beboere spare, hvis vi har et bolignet?

Ja!

Installation af et nyt bolignet er hurtigt tjent hjem. Derefter er der gode besparelser at hente for jeres beboere - måned efter måned.

DKTV bolignet kan bygges til hastigheder på 2.500 Mbit - og endda endnu højere. Det betyder at I får en simpel, fremtidssikret installation, klar til brug hos hver beboer.

**Priser fra 79 kr. pr. måned:
dktv.dk/forening**

Læs om alle fordelene på dktv.dk/forening og modtag et uforpligtende tilbud der matcher jeres behov. Både på pris og kvalitet!

dktv
stærkere sammen





**ECO
EJENDOM**
www.ecoejendom.dk

FIBERNET MED FORDELE

- **0 KR. I INSTALLATION**
- **FRIT VALG AF UDBYDER**
- **INTET KRAV OM TILMELDING**



**Kontakt vores salgschef
og få en uforpligtende snak**

Klaus Aare Bang
klaus@ecoejendom.dk
25 23 38 97



Boligforeningernes Dag

Få indblik i nye løsninger og
mød eksperterne ansigt til ansigt
på Boligforeningernes Dag
i København og Aarhus.

→ Tilmelding på bfdag.dk

Gratis

Gratis

Vidensunivers

Læs bestyrelsernes spørgsmål
- og eksperternes svar - i brevkassen på
minboligforening.dk. Indsend også jeres
eget dilemma om bestyrelsesarbejdet.

→ Besøg minboligforening.dk

Furesø Køkken ApS

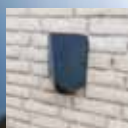
Danskproducerede kvalitetskøkkener til boligforeninger

Vi leverer og monterer køkkener til boligforeninger og renoveringsprojekter i Storkøbenhavn.

- ✓ Egne erfarne håndværkere
- ✓ Holdbare løsninger i moderne design
- ✓ Effektiv styring fra start til slut

■ 20 65 21 99 · ✉ lasse@furesoe-koekken.dk

FURESØ
KØKKEN DER DIVER HEMME
NYT KØKKEN PÅ 1 DAG



**Besøg vores hjemmeside og få den helt
rigtige guide til dit valg af ladestander**

www.rebosupport.dk

+45 42 20 14 84

REBO^{APS}
SUPPORT
Tlf. 42 20 14 84

VidenSeminar

Gratis

Fra ladestander til sikkerhed og energirenovering - bliv klogere på de løsninger, der gør en forskel.

→ Se hele eventkalenderen og tilmeld dig på minboligforening.dk

Ladeløsning til jeres boligforening

Opladning lige ved døren



Nemt for
både bestyrelse
og beboere

Gør jeres boligforening mere attraktiv for nuværende og kommende beboere med vores ladeløsning Opladning Erhverv Komplet.

- Nemmere hverdag for beboere
- Skalérbar og fremtidssikret løsning
- Norlys klarer al administration

Skal vi kigge forbi?

Vi deltager gerne i et af jeres bestyrelses- eller arbejdsgruppemøder, så I får den bedst mulige rådgivning.

Scan QR koden for at lave en aftale.

NORLYS



Kvalitet og æstetik i højsædet

Malerfirmaet Tom Hansen

er et alsidigt malerfirma med 25 års erfaring inden for branchen. Vi udfører alle slags indendørs- og udendørs maleropgaver for private, erhverv og offentlige myndigheder.

Hos os Tom Hansen forstår vores professionelle maler kunsten bag perfekte penselstrøg. Dine visioner bliver til virkelighed med vores ekspertise.

Malerfirmaet Tom Hansen

Herlev Bygade 78A, 2730 Herlev

Tlf.: **20 31 70 87**

malerfirmaet@tomhansen.dk

www.tomhansen.dk



Boligforeningernes Dag

**Gratis messe for andels- og
ejerboligforeninger samt almene.**

Deltag i København eller Aarhus og mød eksperter, der kan hjælpe jeres forening.

→ Tilmelding på bfdag.dk

Gratis



Hos KloAgger er du garanteret hurtig udrykning og et kloakfirma, der vægter kundetilfredshed og god kvalitet frem for alt andet.

Kloakservice **døgnet rundt**

Hos KloAgger hjælper vi boligforeninger med at passe på det, der ligger under overfladen. Vi tilbyder alt fra kloakrensning og slamsugning til TV-inspektion - så kloakken altid fungerer, som den skal.

Hos os er du og din brønd i sikre hænder

Vi udfører altid vores arbejde med grundighed samt rettidig omhu - hos os er du i trygge hænder. Alle vores medarbejdere er veluddannede og godt trænede til alle slags opgaver.

Vores maskiner og teknikker er altid af bedste kvalitet og topmoderne. Vi opdaterer konstant vores viden samt vores maskiner, så vi til enhver tid kan tilbyde dig den bedste service på markedet.



Kloakservice: døgnet rundt

Nordholmen 11, 2650 Hvidovre ■ tlf.: 53 53 22 44
kontakt@kloagger.dk ■ www.kloagger.dk



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

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 skadeserviceydelse 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



ERFARING OG TRYGHED I SKADESERVICE OG ENTREPRISE

VIKKE

Med 47 års erfaring leverer vi professionelle løsninger inden for skadeservice, miljøsanering, ventilationsrens og murerentrepriser. Vi står klar til at hjælpe - hurtigt, effektivt og dokumenteret.

**SKADESERVICE:**

Tlf.: 28 78 02 62
jn@vikkeaps.dk

VENTILATIONSRENS:

Tlf.: 31 58 28 22
cs@vikkeaps.dk

VIKKE GROUP**Naverland 11A • 2600 Glostrup**

Gratis

Nyhedsbrev

Hold jer opdateret!

Tilmeld jer nyhedsbrevet på

minboligforening.dk og få nyt om events, guides og vigtige nyheder for boligforeninger.



NORDKYSTEN
 Entreprenørfirmaet A/S

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 tryk 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

Stabil & fremtidssikret 4G PRO BRØND ALARM



På lager hos  4G PRO BRØND ALARM Varenr. 50-031

Scan QR-kode
for at se Video



Scan QR-kode
for at modtage
vores katalog



Fri support på telefon +45 7734 9045
info@legtech.dk

DANSK UDVIKLET 
OG PRODUCERET





En Vilea service-aftale inkluderer årligt eftersyn, rens og justering af anlægget og er med til at forlænge levetiden.

Glemmer I ventilationen?

Det kan blive dyrt – og give fugt og skader i ejendommen

VORES YDELSER: VENTILATION • KANAL RENS • SERVICE • RÅDGIVNING

Manglende vedligehold af jeres ventilationsindlæg øger risikoen for brand, skimmel og fugt – især i kældre. Samtidig øget det strømforbruget og leverer dårlige luftskifte.

Vi hjælper jer med at optimere, rens og sikre et sundt indeklima, lavere vedligeholdelsesudgifter og øget sikkerhed.

Med en professionel gennemgang og service fra Vilea Ventilation kan I:

- Mindske brand- og skimmelrisikoen
- Forlænge anlægges levetid og sænke elforbruget
- Sikre et bedre indeklima for beboerne



Varhøjs alle 158, 2610 Rødovre Tlf.: 7060 3004 kontakt@vilea.dk vilea.dk



Spas 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
 - Produktionsvirksomheder



Tlf.: 4495 3355

info@munters.dk

www.munters.dk/toerrorum

Den nemmeste måde at gøre noget godt for dine fællesarealer – billigt!

Græspleje · Robotplæneklippere · Erhvervsaftaler

DM Greenkeeping
PROFESSIONEL GRÆSPLEJE

Ring 7044 4455 for mere info, eller besøg dmgreenkeeping.dk/erhverv

Fulldautomatisk Flagstang

Hejs flaget med ét klik

Hver dag - hele året
Ingen besvær
Ingen forpligtelser.

I opnår

- Altid korrekt flagning
- Øget synlighed
- Styrket fællesskab

Nem betjening

- Automatisk
- App-betjening
- Kalenderfunktion

 **Uptimast**

☎ 35101040
✉ info@uptimast.dk
🌐 uptimast.dk



BIOCAT

Kalkbeskyttelses anlæg



ENERGIEFFEKTIVITET

SPAR ENERGI

Vil I reducere el- og varmemforbruget?
 BIOCAT beskytter vandvarmesystemet
 mod kalkaflejringer, så I udnytter
 energien bedre.

WATERCryst®

watercryst.dk

*BIOCAT fås i flere størrelser
 med forskellig kapacitet.
 De største anlæg håndterer
 op til 1.150 boliger.*

Gratis

VidenSeminar

Fra ladestandere til sikkerhed og energireovering - bliv klogere på de løsninger, der gør en forskel.

→ **Se hele eventkalenderen og tilmeld dig på minboligforening.dk**

Vi passer på vandet i din ejendom




Vi kan hjælpe med:

- ✓ Blødgøring
- ✓ Korrosionsbeskyttelse
- ✓ Legionellabekæmpelse
- ✓ Vandanalyser
- ✓ Beholderrensning
- ✓ Udsyring
- ✓ Rørskyl
- ✓ Risikovurdering



SERVICEAFTALE

 salesdk@guldager.com

 Tlf. 48 13 44 00

 www.guldager.com





Du kan få mere ud af din boligforenings varmebudget

Med OK Nærvarme kan din boligforening komme billigt i gang med en varmepumpe. Og så betaler I kun for den varme, I bruger, og et månedligt abonnement – ligesom ved fjernvarme. Resten sørger vi for. Det er OK energi.

Ring til os på 89 32 23 95, og tænk højt med os. Helt uforpligtende.

OK

DU ER INDE I VARMEN



Med fjernvarme i radiatoren er du sikret energi-effektiv varme og den bedste komfort.

Se mere om vores unitløsning - det nemme og sikre valg på www.frb-forsyning.dk





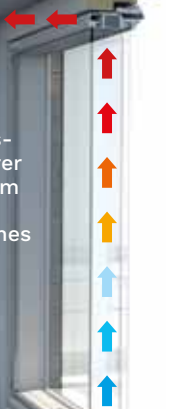
FUGT OG SKIMMEL ER DYRT. DET BEHØVER VENTILATION IKKE AT VÆRE.

Står I overfor en vinduesudskiftning, kan Ventilationsvinduet tilføje et godt luftskifte i boligerne og dermed undgå fugt og skimmel - helt uden at beboerne behøver at lufte ud.

Ventilationsvinduet leverer frisk forvarmet luft ind i boligen døgnet rundt.

Når de intelligente vinduer kombineres med en varmepumpe bliver renoveringsprojekter meget hurtigere og billigere at afslutte, fordi løsningen sjældent kræver store indgreb.

Ventilationsvinduet sikrer en fast strøm af frisk luft, som opvarmes på vej ind i boligen



Landsdækkende service

Professionel facadepleje, vinduespudsning & graffittirens

MILJØVENLIGE METODER - TILFREDSHEDSGARANTI - HØJ SERVICENIVEAU



KAMPAGNE:

20% på nye
aftaler!

Qwc.dk

QUALITY WINDOW CLEANING

Vanekær 10, 2730 Herlev • Tlf.: 70 84 80 35 • kontakt@qwc.dk • qwc.dk

Boligforeningernes Dag

Få indblik i nye løsninger og
mød eksperterne ansigt til ansigt
på Boligforeningernes Dag
i København og Aarhus.

→ Tilmelding på bfdag.dk

Gratis



KRIDAHL
Aut. VVS-Installatør

Autoriseret VVS-installatør i København

*Kridahl VVS ApS har siden
2008 serveret vores
kunder med kvalitet
og kundeservice
i centrum*

DÆKKET AF HÅNDVÆRKER GARANTI!

Abildager 22 • 2605 Brøndby • Tlf.: 30 12 30 12
bogholderi@kridahlvvs.dk • www.kridahlvvs.dk

Vidensunivers

Gratis

Besøg minboligforening.dk og få adgang til viden, netværk og inspiration, der gør bestyrelsesarbejdet lettere.

→ Besøg minboligforening.dk

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





Kan **tilsluttes App** med betalings/reservations-system, der passer perfekt til den mindre boligforening, som ønsker minimal administration

Electrolux Professionals **myPRO-serie**, er den perfekte vaskeriløsning til **fællesvaskerier i mindre boligforeninger:**

Professionel kvalitet
Hurtige programmer
Lang levetid
Lavt el- og vandforbrug

Læs mere om vores mange løsninger til fællesvaskerier i ejer/andel på electroluxprofessional.com

Blomfelt

DIN EJENDOMSADMINISTRATOR



**DET HANDLER OM
TRYGHED**

BLOMFELT.DK | 70 20 91 20