

NETVÆRK | VIDEN | NYE MULIGHEDER

BYENS BOLIGFORENINGER

Bestyrelser i Andels- og Ejerboligforeninger | Boligselskaber | Viceværter | Varmemestre | Ejendomsinspektører

Kom til Netværk i maj: Endnu vigtigere i en urolig tid



Netværk for Byens Boligforeninger den 6. og 7. maj giver muligheder for at møde specialister såvel som nye og gamle bekendte. Og så er der oplæggene - denne gang bl.a. om ledninger til brugsvand

Læs fra side 12

Mød disse virksomheder
til Netværk i maj

Sådan bredte lovbrud
sig i Østjysk Bolig



Læs side 4-5

Oplev Finn Nørbygaard
på Netværksaften 6. maj



Læs side 18-19

Snart kan vinduet også
være solceller



Læs side 28-29



‘Rabat’ på andelsboliger står til at vokse markant i de kommende år

Der er for alvor fyret op under priserne på ejerlejligheder til de kommende år. Men for andelsboliger er det anderledes – her lægger lovgivningen et loft over, hvor meget de må koste. Prisgabet mellem de to boligformer er allerede vokset markant over de seneste ti år

Af Sten Thorup Kristensen

Andelslejlighederne i storbyerne er ikke helt så entydigt billige, som de var engang. Men de er stadig billigere end ejerlejligheder – og denne forskel står kun til at blive endnu større de kommende år.

Det er en af de mange udløbere af, at der kommer til at mangle boliger, fordi folketallet bliver ved med at vokse, mens boligbyggeriet især i de seneste år ikke er fulgt med.

Underskuddet af boliger presser huslejerne op i ejendomme opført efter 1992, hvor der er fri huslejeansættelse. De højere huslejer gør det mere attraktivt at købe en ejerbolig.

De gør det også mere attraktivt at købe en andelsbolig. Men disse ligger næsten alle i den gamle boligmasse, og de kommer med et lovbestemt prisloft, der – meget kort fortalt – bliver fastsat ud fra den oprindelige udgift til at opføre ejendommen.

Buldrer derudaf

- Når man sætter værdi på en andelsforenings ejendom, er det baseret på værdien af en tilsvarende udlejningsejendom. Og i ejendommene fra 1991 har udviklingen i lejeniveauerne været markant mindre end i prisen på ejerboliger, forklarer Muhamed Jamil Eid, direktør for vurderingsafdelingen i mæglerfirmaet Colliers’ afdeling i København.

- Vi forventer, at priserne på ejerboliger vil blive ved med at buldre derudaf de næste tre til fem år, fortsætter han.

- Prisgabet mellem andelsboliger og ejerboliger er meget, meget højt, og hvis man overholder gældende lovgivning for værdiansættelse af andelsboliger, bliver det højere i fremtiden i takt med, at priserne på ejerboliger stiger, sig Muhamed Jamil Eid.

Mange har en buffer

Tal fra Danmarks Statistik viser, at mens prisen på ejerlejligheder over de seneste ti år er steget med godt 50 %, er prisen på andelslejligheder kun steget med ca. 35 %.



Ejerboligpriser og huslejer i nyere, private ejendomme står til at stige de kommende år. Men priserne på andelsboliger følger ikke med. Foto: Sten Thorup Kristensen

I de allerseneste år har der været noget bølgegang i tallene, idet priserne på ejerlejligheder tog et hak nedad i forbindelse med rentestigninger i 2021-2022, mens priserne på andelslejligheder stille og roligt fortsatte med at tikke opad.

Det kunne lade sig gøre, fordi mange andelsforeninger vælger ikke at gå op på maksimalprisen. Dermed har de en ‘buffer’, der giver plads til at lægge lidt på prisen, både i gode og dårlige år.

Nu er ejerlejlighederne imidlertid ved at have indhentet efterslæbet, og alt andet lige kan gabet mellem priser på ejer- og andelslejligheder bare vokse sig større herfra.

Offensiv fra LA

Spørgsmålet er yderlige aktuelt, fordi Liberal Alliance i Folketinget presser på for, at det skal være muligt at konvertere andelsboliger til ejerboliger. Med det ville medlemmer af andelsforeninger have mulighed for at hæve en kontant gevinst.

Liberal Alliance er dog ret alene med dette synspunkt, også selv om boligordfører Carl Andersen i et spørgsmål til boligministeren lokker med, at skatten af andelshavernes gevinst vil kunne bruges til ‘klimasikring, byfornyelse osv’.

Normalt er svar fra ministre holdt i en streng formel tone, men boligminister Sophie Hæstorp Andersen (S) er usædvanlig klar i sin afvisning. Hun ønsker en blandet boligmasse, hvor andelsboliger er en del af mikset – ved siden af ejerboliger, private udlejningsboliger og almene boliger.

Minister afviser

Ministeren accepterer også en bivirkning ved, at lovgivningen holder priserne på andelsboliger nede.

Rockwoll Fonden konstaterede således i en undersøgelse sidste år, at andelsboliger i høj grad bliver tildelt familiemedlemmer til dem, der allerede er medlemmer af foreningerne.

Hvor man ikke har brug for så mange penge til at købe en andelsbolig, som hvis man køber en ejerbolig, kan det til gengæld være afgørende at have forbindelserne i orden.

- Det er ikke en overraskende konklusion, konstaterer Sophie Hæstorp Andersen studst i et af sine svar til Carl Andersen.

- Andelsboligforeninger kan selv fastsætte regler for, hvem der har prioritet til at købe en andelsbolig, der kommer til salg i foreningen. Det kan gøre, at andelsboliger i de ‘populære’ foreninger aldrig bliver sat til salg offentligt. Udfordringerne ligger dog ikke i selve andelsboligformen, som jeg stadig mener, der er behov for – også selvom der er en tendens til, at familiebaggrund bestemmer, om man kan få en andelsbolig, uddyber ministeren.

sten@odsgard.dk

NETVÆRK | VIDEN | NYE MULIGHEDER

BYENS BOLIGFORENINGER

"Byens Boligforeninger introducerer dig for nye solide samarbejdspartnere til den daglige drift og giver inspiration til nye projekter og løsninger"

Redaktion:
Ansvh. redaktør: Michael Odsgard
Redaktør:
Sten Thorup Kristensen · sten@odsgard.dk

Annoncer/Sponsoreret indhold:
Salgschef:
Jan Brolykke · jan@odsgard.dk

Læs den nyeste version på:
ByensBoligforeninger.dk

Oplag: 6.000
Tryk: Erritsø Tryk Sjælland
Byens Boligforeninger april 2025

Byens Boligforeninger er gratis at modtage for målgruppen og udkommer primært i området Storkøbenhavn, Roskilde, Hillerød og Køge til beslutningstagere i:

- Andelsboligforeninger, formanden
- Ejerboligforeninger, formanden
- Boligforeninger
- Boligselskaber
- Ejendomsadministratorer
- Ejendomsservice/viceværter

Erhvervsmæssig anvendelse af såvel tekst som billedmaterialer fra magasinet er kun tilladt, såfremt der er indhentet skriftlig tilladelse fra redaktionen.

Ikke-kommerciel anvendelse er tilladt under henvisning til reglerne herom og med kildeangivelse.

Ændring af navn, adresse mv. kan ske på mail: LS@odsgard.dk eller tlf. 43 43 29 00.



Jan Jespersen, tømrer
Homesolution

"Jeg er erhvervskunde i BAUHAUS,
fordi det giver mig god tid til at
returnere* de byggematerialer,
jeg har til overs"



* Bytteservice uden tidsbegrænsning

10%
rabat med en
erhvervskonto
fra første køb

Har du et CVR-nummer, kan du blive
erhvervskunde i BAUHAUS og få 10%
rabat med det samme. Scan QR-koden
og læs mere om alle fordelene eller ring
på tlf.: 70809950.





Dombog om Østjysk Bolig viser et kammeratskab, der gik over gevind

Tre ledere i boligselskabet, samt en samarbejdspartner, levede det søde liv med golfrejser, luksuriøse privatboliger og dyre iPhones. Nu er de tre af dem dømt for at have taget af boligselskabets kasse. Men det ser ikke ud til, at de havde planlagt lovbrud fra starten. Det var bare noget, der udviklede sig

Af Sten Thorup Kristensen

Bispehaven i Hasle ved Aarhus er både på de officielle lister over udsatte bolig-områder og parallelsamfund i Danmark.

40,1 % af de henved 1500 beboere er uden for arbejdsmarkedet, og når det gælder andelen af dømte (2,99 %), ligger Bispehaven helt i top, ifølge de officielle opgørelser fra Social- og Boligministeriet.

Det er imidlertid ikke fordi, man ikke har prøvet at gøre noget ved det. Så sent som i 2019 blev der gennemført en såkaldt tryghedsrenovering af Bispehaven.

- En tryghedsrenovering tænker ikke kun på, hvordan man kan fremtidssikre eller effektivisere de fysiske elementer i boligafdelingen. Den lægger i stedet vægt på, hvordan man kan ændre beboernes oplevelse af at bo i området til at være mere positiv, forklarede Landsbyggefonden på sin hjemmeside.

I Bispehaven havde tryghedsrenoveringen fokus på fire områder: Gårdrum, opgang, veje og stier samt opførelsen af et nyt fællesrum.

Tre dømte ledere

Det er imidlertid en ironi, at tryghedsrenoveringen af Bispehaven i sig selv indebar nogle forhold, som nu har ført til yderligere tre domfældelser. Denne

gang ikke af beboere, men af to ledende medarbejdere hos Østjysk Boligadministration, der administrerer Bispehaven, samt af en af de leverandører, der samarbejdede med, inden de alle blev fyret i 2020 og 2021.

En tredje leder hos Østjysk Boligadministration, der var tiltalt, blev frikendt på baggrund af, at hans forseelser blev anset for at være i den milde ende, hvorfor en kortere forældelsesfrist kom ham til gode.

Dommen blev afsagt ved Byretten i Aarhus den 13. marts. De dømte fik mellem to og to og et halvt års fængsel.

Byens Boligforening har fået indsigt i dombogen, der beskriver tiltalerne, de forskellige vidneudsagn og begrundelsen for afgørelserne.

Det gik galt

Hvad der fremstår, er ikke en gruppe mennesker, der på noget tidspunkt har sat sig sammen og planlagt, at de ville malke nogle kasser.

I stedet har de mødt hinanden mere eller mindre tilfældigt gennem livet. Nogle har spillet fodbold sammen, andre har mødt hinanden i faglige sammenhænge tidligt i deres karrierer.

Da de blev ældre, fik de lederstillinger, og de fik ansvar for deres virksomheders konti. Derfra gik det galt. De bestilte varer og ydelser, der ikke kom

beboerne til gode, men dem selv.

Hvad de tre dømte og den frikendte har tænkt undervejs, ved de kun selv. Men når man læser dombogen, kan man ikke udelukke, at de i hvert fald et stykke hen ad vejen har ment det godt. Når de fik leveret køkkener, betalt af Østjysk Boligadministration, medvirkede de til, at virksomheden fik en større mængderabat. De vidste godt, at de stadig skulle betale for deres egne køkkener. De modtog bare aldrig en faktura, og/eller de glemte det igen, fortalte de i retten.

Brug for køkkener

Men hvor der måske i udgangspunktet ikke har været nogen intention om at bedrage nogen, eller at bruge andres penge, kan man heller ikke udelukke, at de interesser, der opstod, da virksomhedens økonomi og privatøkonomierne blev blandet sammen, har påvirket beslutningerne på en u hensigtsmæssig måde.

Det er her, tryghedsrenoveringen af Bispehaven kommer ind i billedet. Selv om der som nævnt var tale om at ændre i fællesarealer, viste det sig, at der var brug for et større antal køkkener fra HTH.

Dels blev der nedbrudt et betondæk ved en parkeringskælder, så nogle bygninger skulle ændres. Desuden skulle

hele tre køkkener etableres i det nye fælleshus, foruden ét i et bederum.

Men samtidig skulle Østjysk Boligs direktør bruge et nyt køkken til en renovering af sin egen bolig. Det kom med på samme regning på foranledning af driftschefen, der tidligere havde gjort en tilsvarende tjeneste.

F.eks. havde hans bror købt et HTH-køkken gennem Østjysk Bolig. Broren indbetalte pengene, forklarede driftschefen i retten. Det samme var det meningen, at direktøren skulle gøre.

Det skete bare ikke, for det var for sent, og sagen rullede.

Netværk med golfure

Og der var andre, der fik brug for tjenesten – bl.a. den samarbejdspartner, der nu også har fået en dom. Han var direktør i firmaet Danjord, som løbende lavede jordarbejder for Østjysk Bolig.

Nu stod han og manglede et køkken til sin private bolig. Det var Østjysk Bolig 'verdensmestre' i at købe ind, fik han at vide af driftschefen – ham, der senere blev frikendt på grund af sagens forældelse.

Danjord-direktøren og de tre ledere fra Østjysk Bolig var med i et netværk, der ikke bare mødtes hjemme i Østjylland, men også rejste på golfrejser til Spanien og Skotland.

Alle parter mente, at netværkets akti-



Det almene byggeri Bispehaven ved Aarhus er i Social- og Boligministeriets søgelys, bl.a. fordi relativt mange af beboerne har domme for overtrædelser af straffeloven. Nu har det vist sig, at der også fandtes kriminelle blandt dem, som administrerede komplekset. Foto fra Google Maps

viteter skulle betales af medlemmernes arbejdsgivere. Leverandørerne plejede en god kunde. Østjysk Bolig havde brug for at være opdateret på byggepriserne, så de kunne sætte bygge- og renoveringsarbejder i gang på det helt rigtige tidspunkt.

Mange undskyldninger

Østjysk Bolig lagde pengene ud, ifølge direktøren i en tro på, at leverandørerne minimum ville betale deres del. Men det kneb det med. Der var også noget knas med momsen – Østjysk Bolig er ikke momspligtig og kan derfor heller ikke fradrage moms. Det harmonerede ikke med leverandørernes bogføring.

Bundlinjen var, at Østjysk Bolig betalte golfiture for ikke bare sine egne medarbejdere, men også for medarbejdere hos leverandører.

Igen ligner det bare rod. Men igen den slags rod, som var blevet bragt i orden, hvis der havde været bare en enkelt mere samvittighedsfuld sjæl i netværket.

Dyrt teleudstyr

Men uanset om ulovlighederne er begyndt i en nogenlunde god hensigt – som forglemmelser, som sjuisk – så står det også klart, at moralen på et tidspunkt er eroderet så meget, at mindst en af de dømte bevidst har stjålet.

Østjysk Bolig var kunde hos Telia, der stillede en konto til indkøb af materiel til rådighed for selskabet. Gennem denne konto erhvervede direktøren et stort antal iPhones og andre dyre produkter fra Apple.

Nogle af disse produkter blev efterfølgende overdraget til direktørens fa-

miliemedlemmer og andre bekendte. En del af det kunne være reelt nok. Men materiel for 95.000 kr. blev foræret væk umiddelbart efter købet, og i disse tilfælde accepterede byretten ingen undskyldninger.

- (Direktørens) forklaring om, at telefonerne muligvis ikke har kunnet bruges til de for Østjysk Bolig nødvendige programmer, og at telefonerne derfor var værdiløse for Østjysk Bolig, tilside-sættes som utroværdig, konstateres det i dombogen.

Flugten til Brasilien

Derimod blev økonomichefen frifundet for en alenlang liste af private hævnin-ger fra Østjysk Boligs konto, fordi der i hvert fald i nogle tilfælde var tale om reelle udlæg. Man kunne ikke med den fornødne sikkerhed skelne reelle hævnin-ger fra svigagtige hævnninger.

Men netop økonomichefens efterfølgende adfærd bærer ikke just præg af god tro. Han var ikke til stede ved domsafsigelsen, og dommen er heller ikke siden forkyndt for ham, skriver fagbladet Boligen.

Derfor er det i skrivende stund også uvist, om sagen bliver anket til landsretten. Ingen ved, hvor økonomichefen opholder sig, men det er, igen ifølge Boligen, i Brasilien.

At flygte til Brasilien, for at undgå straf for svindel, er nærmest en kliche.

Direktøren har derimod valgt at blive hjemme, selv om det naturligvis ikke er samme luksusliv som før. Han klarer sig igennem på sin folkepension, suppleret med forskellige småjobs.

Han har bl.a. været socialpædagog og arbejdet med unge kriminelle med autisme eller ADHD. Det job blev han

dog fyret fra, da straffesagen mod ham blev offentligt kendt. Kollegerne ønskede ikke at samarbejde med ham.

Senere havde han lagerarbejde, og senere igen kunne man møde ham som repræsentant for energiselskabet OK på messer. Men også dette job mistede han – eller blev i hvert fald midlertidig suspenderet fra det – da man fik nys om hans baggrund.

En lykkelig slutning?

Fortællingen om ulovlighederne i og omkring Østjysk Bolig er farverig. Den er næsten til en film eller en tv-serie.

Det er gamle venner og bekendte, der havde succes i deres karrierer og status i deres omgangskreds, men som mistede det hele, fordi de kom ud på en moralsk glidebane. De havde for nem adgang til andres penge, og deres grådighed tog overhånd.

Men i film og tv-serier skal der også være en morale. Seerne skal helst sidde tilbage med en følelse af, at efter slutningen kommer der, et eller andet sted ude i horisonten, en slutning mere, og den er lykkelig.

Her er det svært at se en morale. Den type kriminalitet, det handler om, er ikke just ny. Det er sket masser af gange, at en leder har fået private tjenester af leverandører.

Det er f.eks. kun otte år siden, en borgmester i Københavns Kommune måtte træde tilbage, bl.a. fordi et byggefirma, der havde arbejdet for hendes forvaltning, også havde sat hendes private lejlighed i stand.

Ombudsmanden endte med at konkludere, at man ikke kunne bevise urent trav i den sidste henseende. Men det var under alle omstændigheder noget rod,

og undgåeligt blev mistanken hængende.

HTH’s blinde øje

Men så igen: Måske er der alligevel noget nyttigt at lære i sagen om Østjysk Bolig.

Det var som nævnt HTH, der leverede køkkenerne til boligselskabet, inklusive dem, som blev sat op i private hjem.

Intet tyder på, at køkkenfirmaet har gjort noget ulovligt. Det har opkrævet og modtaget betaling for alle installerede køkkener.

Men i hvert fald for lægmand ser det ud som om, at HTH som minimum måtte have en mistanke om, at noget kunne være galt. Flere af køkkenerne blev således leveret på privatadresser.

HTH tilbød Østjysk Bolig en mængderabat, der voksede i procenter, jo flere køkkener der blev købt. Derfor kunne de dømte hævde, at det kom Østjysk Bolig til gode, når de købte køkkener til egne hjem via selskabets aftale.

Hvis HTH havde betinget sig, at det kun var køkkener til Østjysk Bolig selv, der var inde under rabataftalen, havde der ikke været noget system at misbruge for de senere dømte.

Byens Boligforeninger har været i dialog med HTH om en kommentar, men undervejs holdt selskabet op med at besvare vores henvendelser.



En gangtunnel kan virke lidt uhyggelig, uanset at der aldrig sker noget slemt i den. Regeringen vil nu give boligforeninger adgang til videoovervågning i sådanne tilfælde. Arkivfoto: Colourbox.dk

Regeringen vil skabe tryghed i boligområder med karantæner og tv-overvågning

Et nyt lovforslag, der kan træde i kraft om få uger, vil give boligforeninger udvidede muligheder for at etablere tv-overvågning, ikke bare af foreningens egne områder, men også af f.eks. gangtunneller i nærheden. Samtidig kan uromagere få forbud mod at opholde sig på områderne

Af Sten Thorup Kristensen

Fra den 1. juli får boligforeninger lov til at udføre tv-overvågning af ikke bare deres egne arealer, men også af f.eks. tunneller, baggårde og parkeringspladser i nærheden – uden nogen mere konkret grund, end at beboerne føler sig utrygge.

Det fremgår af et lovforslag, som justitsminister Peter Hummelgaard (S) har sendt i høring. Forslaget bliver sandsynligvis vedtaget, for regeringen har flertal i Folketinget, og initiativet er en del af den såkaldte 'tryghedspakke' fra begyndelsen af marts.

Lovforslaget indeholder da også en del punkter, som ikke specielt har noget med boligforeninger og gøre. Det punkt, der måske har vakt størst opmærksomhed, handler om, at det bliver strafbart for mænd at snige sig til at tage kondomet af under samleje – såkaldt stealthing.

Andre punkter handler mere generelt om sikkerhed i nattelivet. Noget af dette er ret vidtgående – f.eks. kan unge mennesker få pligt til at opholde sig i hjemmet på bestemte tidspunkter af døgnet eller ugen, selv om de ikke er dømt for nogen lovovertrædelse.

Flere nyskabelser

Men overordnet er der et betydeligt fokus på boligforeninger.

Ideen med tv-overvågningen er ikke ny. Boligforeninger har allerede gennem ca. 15 år haft mulighed for at søge politiet om tilladelse til at indføre overvågning, når det er væsentligt for at bremse

kriminalitet.

Det nye er for det første, at der ikke længere behøver at være et hensyn om at bekæmpe kriminalitet i noget betydeligt omfang, før politiet kan give tilladelsen. Måske behøver der ikke være foregået noget kriminelt i det hele taget. Det er nok, at f.eks. nogle unge mennesker har været støjende.

En anden nyskabelse er, at kommuner på egen hånd vil få mulighed for at etablere tv-overvågning af områder i og omkring boligforeninger. Det kan f.eks. være relevant, hvis boligforeningerne ikke selv kan håndtere opgaven. Efter de eksisterende regler kan kommunerne kun udvide den overvågning, en boligforening allerede har iværksat.

Der vil dog fortsat ikke være frit slag for at bruge eller dele optagelserne. En forening vil f.eks. ikke kunne offentliggøre overvågningsbilleder, hvor personer kan genkendes.

Karantæne til uromagere

Et andet punkt, der angår boligforeninger, er, at personer, der har vist 'utryghedsskabende adfærd' i et område over en periode, kan blive forbudt at opholde sig i dette område eller blot at passere det.

Det forudsætter dog, at der er et generelt problem med utryghed i et område. En enkelt isoleret hændelse er altså ikke nok.

Egentlige kriminelle handlinger som vold, trusler eller narkohandler vil kunne udløse karantænen. Men mindre kan gøre det, fremgår det af bemærkningerne til lovforslaget:

- Der vil også kunne lægges vægt på politiets oplysninger om, at personer i området medfører støjgener og/eller trafikale gener, indtager eller er påvirkede af alkohol eller andre rusmidler, medbringer aggressive eller utryghedsskabende hunde som f.eks. kamphunde eller verbalt overfuser, henvender sig til eller stiller sig i vejen for forbigående på en måde, der kan opfattes som intimiderende eller utryghedsskabende mv.

Sagen fra Nakskov

Et længere afsnit i lovforslaget handler om, hvorvidt det vil holde sig inden for rammerne af grundloven og den europæiske menneskerettighedskonvention, der begge beskytter forsamlingsfriheden. Det mener Justitsministeriet selv er tilfældet, men der kan blive rejst spørgsmål om det i forbindelse med behandlingen af lovforslaget.

En ny sag fra det almene boligområde Nørrevænget i Nakskov illustrerer dog, at utryghed kan være et reelt og stort problem.

Gennem flere år har nogle beboere følt sig utrygge ved grupper af unge, der mødtes i kældre og opgange. Kommunen har reageret ved at oprette klubtilbud til de unge, og Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi har øget sin patruljering i området, fremgår det af en orientering til Folketingets justitsudvalg.

Politiet mente ikke, der var behov for mere, men det gjorde den omhandlede boligforening, NAB, der hyrede et privat vagtværn. Nærmest fra den første

dag var der konfrontationer mellem dette vagtfirma og de unge, og uroen kulminerede midt i februar, da dæk på to af vagtværnets biler blev skåret op ifølge Lolland-Falsters Folketidende.

Efterfølgende trak hele den lokale afdelingsbestyrelse sig af frygt for konfrontationen med de unge, skrev lokalmediet. Også vagtværnet opgav at komme i området.

Mere lys på fællesarealer

Allerede inden dette forløb havde NAB besluttet at etablere tv-overvågning og at etablere låse på indgangsdøre. Politiet anbefalede desuden, at belysningen i området blev øget, så der ikke er mørke områder.

I orienteringen om sagen til Folketinget fremhæver justitsministeren netop de nye lovinitiativer fra tryghedspakken.

I dette tilfælde gør udvidelsen af adgangen til tv-overvågning næppe den store forskel, da boligforeningen i forvejen kunne få lov til overvågningen, når der var gentagne problemer ud over det bagatelagtige.

Men det andet punkt, om karantæner, kan få konkret betydning. Ifølge redegørelsen er det kun nogle få af de unge, der gør andre utrygge, der selv bor i området. De vil stadig kunne komme der, så de kan komme til og fra deres hjem.

Men de, som kommer udefra, kan potentielt få et forbud mod at befinde sig i området.

ANLÆGSOPGAVER & GRØN VEDLIGEHOLDELSE



Hækklipning – Etablering af anlæg og legepladser
Beplantning – Rullegræs – Træfældning



Vi udfører alle opgaver indenfor anlæg og vedligeholdelse stort, som småt.
Vi er en underafdeling af Anchers Havecenter i Greve og har en meget stor berøringsflade til hele den grønne sektor.

Kontakt os for et uforpligtende tilbud og lad os tage en snak om alt det vi kan tilbyde jer, for et frugtbart fremtidigt samarbejde.

En del af **ANCHERS HAVECENTER**

ANCHERS'
ANLÆGSGARTNER

Kildebrønnevej 50, 2670 Greve • Tlf. 31 16 07 75
www.anchors.dk • kontakt@anchors.dk

STIHL
Autoriseret Stihl
forhandler og værksted

Private udlejere vil nu se kommende lejerers lønsedler – kan forlænge ventelister hos de almene

Det er ikke længere altid nok, at man har pengene til huslejen, når man søger en lejlighed hos en privat udlejer. Nogle af dem vil sikre sig, at man også har penge til at blive boende i lang tid. Det gør det ekstra svært, hvis man har lav, eller bare almindelig, indkomst

Af Sten Thorup Kristensen

- Ønsker du en bolig? Så'gerne, men først skal vi lige se lønsedler og årsopgørelse for både dig og din ægtefælle.

Sådan et svar venter man at få, hvis man har fundet en god andels- eller ejerlejlighed og går til sin bank eller realkreditinstitut for at få et lån. Men nu kan man få et næsten enslydende svar, hvis man søger en lejlighed i nyere byggerier i større byer, særligt hovedstaden.

Byens Boligforeninger kender til tre tilfælde, hvor udlejere er begyndt at screene potentielle lejere på den måde.

Der er ikke tale om de største udlejere, men snarere om nogle, som man kan kalde mellemstore. Det mest normale synes stadig at være, at man deltager på lige fod med andre ansøgere, givet at man kan betale depositum og den første husleje.

Men den hårde sortering breder sig altså, og den vil skabe endnu større søgning til især almene boliger, men i nogle tilfælde også til andelsboliger.

Opdelt boligmarked

Der er mange små lommer og skuffer med forskellige regler på det danske boligmarked.

Overordnet er der ejerboliger, andelsboliger, almene boliger og private udlejningsboliger.

Den sidste kategori er igen delt op i flere dele. Et skel kom i 1991, hvor Folketinget vedtog, at huslejer i alle ejendomme opført efter dette år skulle fastsættes på markedsvilkår.

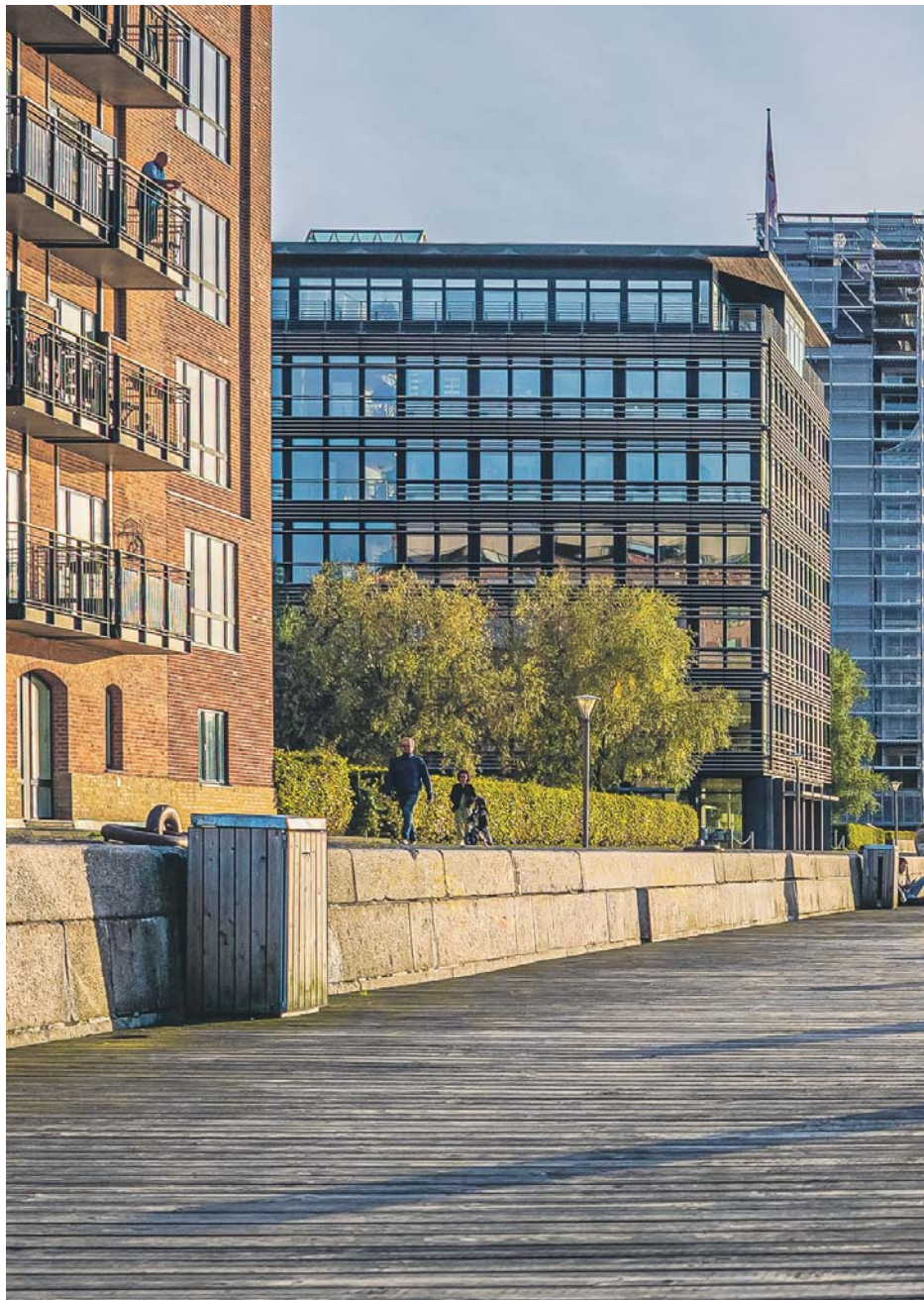
Dette i modsætning til de ældre ejendomme, hvor kommunerne fortsat skulle kunne regulere huslejen, så den fastsættes ud fra de oprindelige omkostninger ved at opføre ejendommene. Den mulighed har de fleste kommuner med større byer valgt at bruge.

I de ældre ejendomme er huslejen altså lav. Udlejer kan ikke bare sætte den op, selv om der er stor efterspørgsel. I stedet skal man have held, eller forbindelser i orden, for at få en lejlighed med den lave husleje.

For dem, som hverken har held eller forbindelser, er alt nybyggeriet de seneste ca. 20 år kommet som en stor hjælp. Lejlighederne her er dyre, men de er dog tilgængelige for de fleste med indkomster fra arbejdsmarkedet.

Lange ventelister

Det er dette, som nu ikke længere er en selvfølge. Hvis de store udlejere også begynder at stille krav til de potentielle lejerers økonomi, vil der være mange mennesker med begrænsede indkomster, der nu ikke bare er afskåret fra ejerboligmarkedet centralt i de store byer, men også fra de nyere lejligheder.



Så er der ikke mange muligheder tilbage. Alle kan skrive sig op til en almen bolig, men det vil også for det meste have lange udsigter.

Hos det største almene boligselskab i København, fsb, mærker man ikke større søgning fra folk, som før ville være søgt til private udlejningsboliger. Men det kan lige så godt være fordi, de nye ansøgere drukner i alle de andre ansøgere.

- Vi har meget lange ventelister og har haft det længe, som følge af et presat boligmarked i København i det hele taget. Men vi ved ikke noget om de enkelte ansøgers bevæggrunde for at skrive sig op til en almen bolig, skriver Jørgen Skadhede, politisk konsulent i fsb, i en mail til Byens Boligforeninger.

- Nogle skriver f.eks. deres børn op på ventelisten til en almen bolig i København allerede på dagen, når de fylder 15 år, og derfor er en ændret praksis blandt

de private udlejere ikke nødvendigvis noget, vi kan se hos os, fortsætter han.

Få nye boliger

Der er gode grunde til, at nogle private udlejere beder potentielle udlejere om at vise lønsedler og årsopgørelser.

Fordi nybyggeriet bremsede op efter rentestigningerne og inflationen for tre år siden, kommer der i disse år kun få nye boliger på markedet. Men mange ønsker stadig at flytte til de store byer, og gerne centralt i dem.

Således er balancen mellem udbud og efterspørgsel blevet rykket. Udlejere kunne vælge blot at hæve huslejen, hvorefter nogle ansøgere ville falde fra. Det er sådan, markedet fungerer.

Men det er ikke nødvendigvis det bedste for udlejerne at vælge den ansøger, der kan og vil betale den højeste husleje her og nu. På det lange sigt kan det være bedre for udlejerne at finde

Nye lejligheder kommer med høje huslejer. Udlejere vil gerne sikre sig, at lejerne har råd til at betale dem, også i det lange løb. Arkivfoto: Colourbox.dk

de rigtige lejere – forstået som dem, der ønsker at blive boende i lang tid, og som vel at mærke også har råd til det.

For udlejerne er det en plage, når en lejer fraflytter efter kort tid. Det giver en tid med tomme boliger, og dermed ingen huslejeindtægter, og ofte dækker det betalte depositum heller ikke omkostningerne til istandsættelsen.

De andre muligheder

For dem, som nu ikke engang kan få lov at bo i en dyr lejlighed, selv om de betaler huslejen, er det en ringe trøst, at de forstår, hvordan udlejer tænker.

De har enkelte andre muligheder end at skrive sig op på de lange ventelister til almene boliger.

Et alternativ er andelsboliger. Disse er prissat meget forskelligt, bl.a. afhængigt af de valg, der er truffet i andelsforeningerne.

Købere af dyre andelsboliger vil ofte skulle låne store beløb, og så skal de igen vise lønsedler og årsopgørelser. Nemmere er det for så vidt med de billige andelsboliger. Her er der til gengæld samme problem som i de gamle lejligheder med lav husleje: Man skal have held eller forbindelser for at komme ind i dem.

En tredje mulighed er, at man er medlem af en pensionskasse, der giver sine medlemmer fortrinsret til de lejligheder, den ejer.

Og endelig er der selvfølgelig muligheden at finde en billig bolig langt fra, hvor man ideelt set ønsker at bo. Men det kan have store ulemper og f.eks. medføre daglig og langvarig pendling.

**FØR****EFTER**

Mere **Hörmann** Mindre besvær

Portløsninger til boligforeninger



Porte med minimal vedligehold

Hos Hörmann er vi eksperter i rådgivning om portløsninger, der giver glade beboere og sparer foreningen for ressourcer til vedligehold. Vi tænker også alternativt, hvis jeres forhold kræver en specialløsning.

Scan QR-koden og læs mere om Hörmanns portløsninger.

Ny finansieringsform sparker gang i almene boligbyggerier

Et lån på 130 millioner kroner fra Københavns Kommune og en statslig fond banede vej for et stort alment byggeprojekt i Sydhavn. Snart skal modellen formentlig også bruges i den modsatte ende af kommunen, hvor Svanemølleholm skal udbygges

Af Sten Thorup Kristensen

Den 10. marts oplyste udviklingsselskabet By & Havn, at et stort boligbyggeri med bl.a. 320 almene boliger er på vej på Enghave Brygge i Københavns Sydhavn. Det er muligt på grund af et såkaldt grundkøbslån på 130 mio. kr. fra kommunen og Fonden for Blandede Byer.

Kommunen har imidlertid endnu større ambitioner, fremgår det af oplysninger, som Økonomiforvaltningen har sendt til Byens Boligforeninger. Ambitionerne handler om udbygningen i den anden ende af kommunen, nemlig i Nordhavn.

- Kommunen forventer, at der skal ydes grundkøbslån i forbindelse med etablering af almene boliger på By & Havns arealer på Svanemølleholmen. By & Havns bestyrelse har i 2022 besluttet at arbejde for, at der skal opføres op til 40 % almene boliger på Svanemølleholmen, og i den situation er det også muligt at ansøge om grundkøbslån, skriver forvaltningens kommunikationsenhed i en mail.

Tre år gammel lov

Mens tilflytningen til hovedstaden, og dermed efterspørgslen efter boliger, bare er blevet ved med at vokse, er byggeriet af almene boliger bremsset op. Dette skyldes høje omkostninger, bl.a. til grundkøb.

I 2015 fik Københavns Kommune mulighed for at yde såkaldte grundkøbslån til almene byggeprojekter, når særlige omstændigheder gør, at de ellers ikke kan realiseres.

Det hjalp ikke det store, men fra 2022 etablerede Folketinget Fonden for Blandede Byer og gav den med en lovændring mulighed for at spæde til med næsten tre gange så meget som det lån, der kommer fra kommunen.

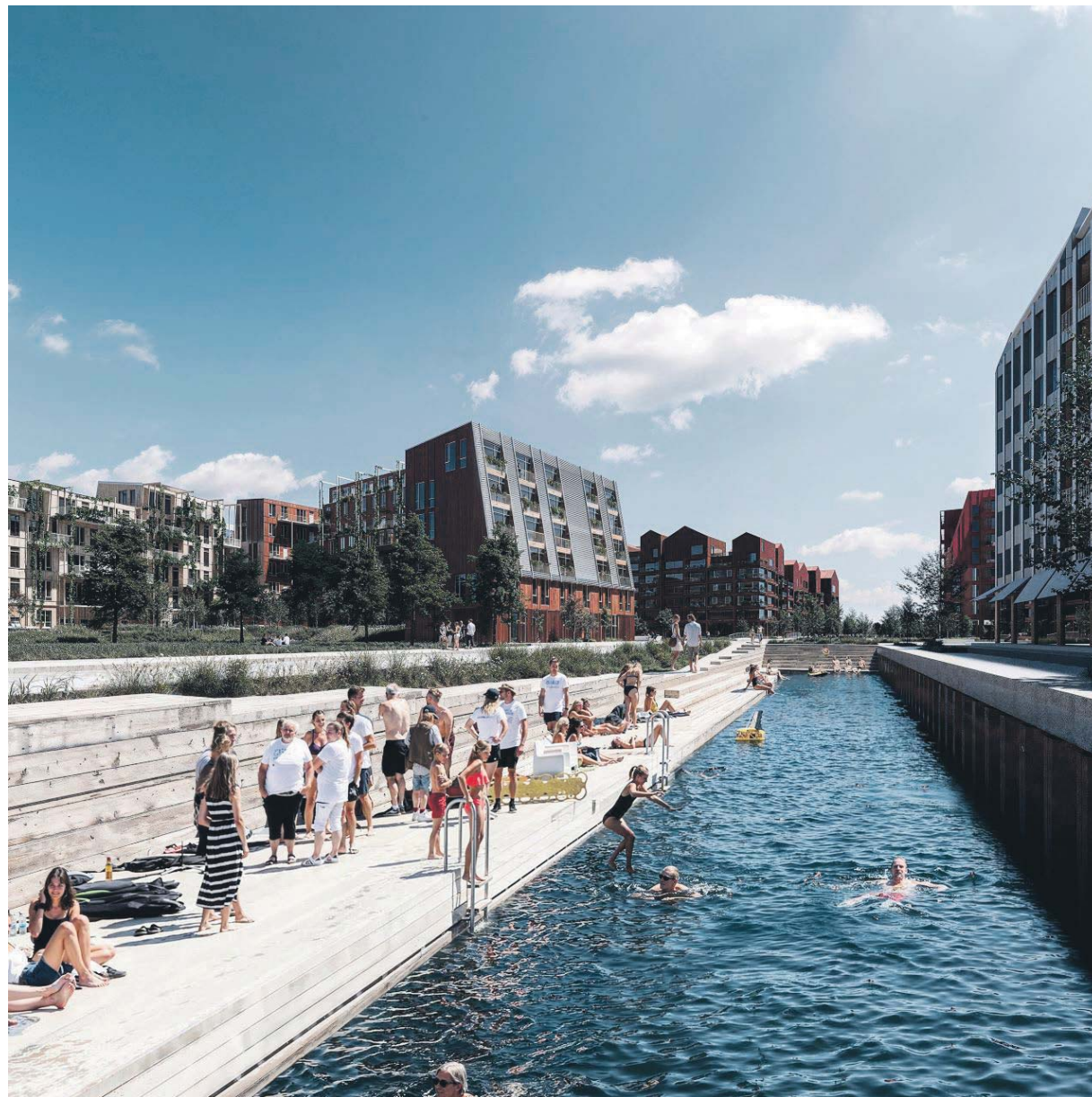
Den model blev i begyndelsen af året brugt af fsb i Carlsberg Byen, og senest altså på Enghave Brygge, hvor det også er fsb, der skal bygge.

Økonomiforvaltningen oplyser, at der pt ikke er konkrete sager om grundkøbslån under behandling. Men den forventer altså, at det snart kommer i forbindelse med Svanemølleholm, der er ved at blive udbygget.

Særlige omstændigheder

Noget bliver dog anderledes i Svanemølleholm end i de fem tilfælde, hvor der hidtil er ydet grundkøbslån (inklusive tre, hvor kommunen var alene om at yde lånet).

Siden 2015 har kommunen indføjet i alle nye lokalplaner, at 25 % af nye boliger skal være almene. I ældre lokalplaner findes dette krav ikke, og dette forhold har været den 'særlige omstændighed', der gjorde det muligt at yde grundkøbslånet.



Sådan kommer det til at se ud, det nye byggeri i Enghave Syd. Visualisering: JAJA, COBE, Dorte Mandrup, Vandkunsten og Sweco

Lokalplanen for Svanemølleholm er nyere, og den indeholder kravet om 25 % alment byggeri. Men eftersom grundejeren By & Havn i 2022 besluttede, at der skal være 40 % almene boliger, passer pengene igen: Nu er der planlagt alment byggeri, som kun kan blive til noget med et grundkøbslån.

Kommunen ejer 95 % af By & Havn, så reelt er det kommunen, der har bestemt det hele, og som flytter penge rundt mellem forskellige kasser. Men det korte af det lange er altså, at der bliver fundet penge til at opføre almene boliger.

Fortsat høje byggepriser

Kreativiteten stopper heller ikke ved finansieringen. På Enghave Brygge er det AP Pension, der skal opføre de private boliger; ca. 700 stk. Det fremgik af pressemeddelelsen om det, at det var et godt samarbejde mellem de forskellige aktører, der gjorde det muligt, at det

almene boligbyggeri kunne komme med fra starten.

I samme omgang luftede overborgmester Lars Weiss en bekymring for, at muligheden for at yde grundkøbslån i fremtiden ikke nødvendigvis er nok til at få det hele til at gå op i en højere enhed.

- I en tid hvor det almene boligmarked er stærkt udfordret af stigende priser, og der bliver bygget få almene boliger i København, glæder jeg mig over, at vi kan se frem til 320 nye almene boliger med en fantastisk beliggenhed tæt på havnen og metroen. Men de kan blive nogle af de sidste nye i lang tid, hvis ikke vi får hævet det beløb, der bestemmer, hvor dyrt det almene byggeri må være. Derfor håber jeg, at regeringen justerer beløbet, så det afspejler prisudviklingen. Det er afgørende for, at København også har boliger, der er til at betale i fremtiden, udtalte Lars Weiss.

sten@odsgard.dk



Københavns overborgmester Lars Weiss vil gerne bevilge flere grundkøbslån. Men han frygter, at det ikke er nok til at for alvor at sætte gang i alment byggei. Foto: Rune Johansen for Københavns Kommune



Ebeltoft på Djursland er kendt for sin idyl. Men faktisk er det den mere upåagtede naboby Knebel, der har landets højeste trivsel. Foto: Colourbox.dk

Lokalområdet – ikke selve boligen – har mest betydning for livskvalitet

Når boliger skal bygges, ombygges eller renoveres, er det oppe i tiden at tale om livskvalitet. Men hvad dækker dette luftige begreb over? En ny undersøgelse finder kvarterer med god og dårlig trivsel spredt ud over hele landet. I mange tilfælde er mønstrene overraskende

Af Sten Thorup Kristensen

Danskerne har noget med deres boliger. Der er hele tiden et eller andet i dem, vi gerne vil lave om.

Undersøgelser viser da også, at de, som bor i ejerbolig (eller andelsbolig), er klart mest tilfredse med deres boliger. De har friheden til f.eks. at sætte et nyt køkken ind eller samle to eller tre små rum til ét stort.

Men de, som bor i lejeboliger, skal ikke fortvivle. Måske er det snarere de, som selv ejer deres boliger, der skulle overveje deres prioriteter.

Den vigtigste boligrelaterede faktor for livskvalitet er nemlig ikke boligen i sig selv. Det er derimod, hvor den ligger. Det kan man selvfølgelig ikke ændre på, men man kan medvirke til at gøre sit nabolag bedre.

I en ny bog fra Realdania korrigerer, eller rettere præciserer, Henrik Mahncke og Meik Wiking ejendoms-mæglernes mantra om, at det vigtigste er 'beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed': Det er ikke beliggenheden, men lokalområdet, der er det centrale, mener de.

- Vores undersøgelse viser, at hvis man er ét point mere tilfreds med sit lokalområde på en skala fra 0-10, er

man 0,4 point mere tilfreds med livet, skriver forfatterne.

Det store spørgsmål

Henrik Mahncke, som er bogens hovedforfatter, har gennem ti år været analysechef i Realdania, og som sådan har været med til at understøtte den filantropiske organisations målsætning om at understøtte livskvalitet i det byggede miljø.

Men, fremgår det af bogens forord: Gennem årene er der en tanke, der i stigende grad har naget ham: Hvad er livskvalitet egentlig?

Der er nogle ting i den henseende, man har taget for givet. F.eks. at god arkitektur og adgang til grønne områder bidrager positivt til beboerens livskvalitet. Men er der mere i det?

Det satte Henrik Mahncke sig for at undersøge, og han fik Meik Wiking, direktør på Institut for Lykkeforskning, med på ideen.

I Danmark er det forholdsvis nemt at gennemføre den slags undersøgelser, fordi danske myndigheder samler og gemmer usædvanligt mange oplysninger om borgerne.

Således kan man spørge folk over hele landet til deres oplevede livskvalitet og derefter kombinere svarene med

de myriader af data om borgernes boliger, job, civilstand og alt muligt andet, der ligger i de offentlige databaser.

Meget lokale mønstre

Som man kan forestille sig, er penge og status en meget vigtig parameter for livskvalitet. Således ligger de rige kommuner generelt også højt på listen over kommuner med høj trivsel.

Men de får følge af kommuner, der hører til de mindst rige i Danmark. F.eks. ligger Tønder på en flot ottendeplads, målt på trivsel.

Generelt ser folk ud til at trives bedst i de større byer plus i det, man engang kaldte den rådne banan: Et bananformet bælte, der omfatter Nord- og Vest- og Sydjylland.

Men også inden for kommunerne er der stor spredning i trivslen. Førnævnte Tønder Kommune er mere eller mindre den eneste, hvor der er generel trivsel over det hele.

På Fyn, derimod, synes der i nogle kommuner at være stor forskel på, hvilket kvarter eller hvilken landsby man færdes i. Især i Odense er der store forskelle.

Odense V, som bl.a. omfatter Vollsmose, er det postnummerområde, der ligger næstlavest i henseende til trivsel.

I toppen af samme liste finder man Knebel på Djursland, Ansager i Midtjylland og Bagenkop på Lolland. Noget klart mønster ses ikke.

Det glade budskab synes at være, at uanset hvor i landet man er, kan det lykkes at skabe et godt lokalområde, og dermed trivsel.

De lette relationer

Men hvad skal der så til for at skabe et godt lokalområde?

Den mest oplagte tanke er måske, at man skal intensivere naboskabet. Tage initiativ til vej- og byfester. Hjælpe hinanden med at holde øje med boliger under ferier. Tilbyde de ældre og handicappede at hjælpe med daglige indkøb. Den slags.

Men mindre kan måske gøre det – og faktisk betyde mere for et velfungerende lokalområde, end de store arrangementer, hvor der altid vil være nogle, der bliver koblet af.

Bogens forfatterne filosoferer over det, de kalder 'lette relationer'. Det handler om, hvorvidt man hilser på folk, man ikke kender.

Dét er selvfølgelig praktisk umuligt, når man går på hovedgaden i en storby. Men selv ude på landet, hvor det er praktisk muligt, er det meget forskelligt, hvad normerne er.

Et sjovt eksempel på, hvor forskellige normerne kan være fra egn til egn, er Langeland. De, som bor nord på øen, er flittige til at hilse på fremmede. Jo længere syd på man kommer, jo mere ualmindeligt bliver det imidlertid.

Erfaringen hjælper

Dét kan man tænke over, også selv om man bor i en storby. Man kan ikke hilse på alle fremmede, men man kan hilse på nogle, som man ser jævnligt – ekspedienten i det lokale supermarked, ham, der slår græsset på den fælles plæne, og så videre. Det kan øge trivslen for alle.

Betydningen af de lette relationer ses bl.a. i oplevelsen af tryghed, som også er en af parametrene for trivsel.

Bor man ved siden af voldskriminelle, hjælper det naturligvis ikke meget på trygheden, at man giver dem et venligt nik på trappegangen.

Men meget af tryghedsfølelsen handler netop om følelse, mere end om realiteter. Altså: Det er ikke kun et spørgsmål om, hvorvidt man er truet af nogen eller noget, men nok så meget om, hvad man tror om sådanne trusler.

Noget tyder på, at det for de fleste er noget, man lærer at navigere i med alderen. Hvor klicheen således lyder, at ældre mennesker føler sig utrygge, viser undersøgelsen tværtimod, at jo yngre man er, jo mere usikker er man ved at færdes i det offentlige rum.

Måske vil det venlige nik, der bliver besvaret med tilsvarende venligt nik, hjælpe. Ikke på hvordan realiteterne er, men på forståelsen af disse realiteter. De fleste fremmede er heldigvis ufarlige.

sten@odsgard.dk

Om bogen

Henrik Mahncke og Meik Wiking: Vores livskvalitet. Hvad kan vi lære af de lykkeligste danskere?

Bogen kan downloades gratis fra Realdanias hjemmeside.



Netværksdag giver muligheder for ny viden – denne gang blandet andet om vand

Den 7. maj inviterer Byens Boligforeninger til forårets Netværksdag. Det er en mulighed for at tale med en bred kreds af relevante leverandører samt at høre foredrag fra eksperter

Af Sten Thorup Kristensen

I en tid med klimaforandringer er der masser af snak om vandskader som følge af skybrud eller storm. Men faktisk er de klassiske vandskader, der bliver anmeldt til forsikringsselskaberne, klart i overtal.

I et normalt år giver brud på skjulte rør og stikledninger således anledning til ca. 10 gange så mange skader, som skybrud gør. Selv i de vådeste år er de skjulte rør og stikledninger en langt større synder end klimaforandringer.

Allerede derfor er det værd at lytte til en række eksperter, der under foredrag på Byens Boligforeningers Netværksdag den 7. maj vil belyse forskellige aspekter af de problemer og risici, brugsvandsledningerne fører med sig.

Netværk og efteruddannelse

Det er niende gang, Byens Boligforeninger inviterer til Netværksdagen – den løber af stablen hvert år i maj og november. Det foregår i Frihedens Idrætscenter i Hvidovre.

- Som det ligger i navnet, handler Netværksdagen om at opbygge bekendtskaber med folk, som kan gøre driften af en boligejendom bedre og billigere, siger Michael Odsgard, der står bag Byens Boligforeninger.

- Men der er også et element af efteruddannelse i den, og vi er glade for, at vi under uformelle rammer kan løfte vidensniveauet hos alle, frivillige såvel som ansatte, der i dagligdagen knokler for, at vi kan have gode boligejendomme i Danmark, fortsætter han.

Foredrag om forskellige emner

Selv om der i år er en slags brugsvands-tema i rækken af foredrag på Netværks-



På Netværksdagen i Hvidovre kan du møde både kolleger og leverandører.

dagen, handler den også om alle mulige andre tekniske emner.

Efter registreringen kl. 7.30-8.00 har man således mulighed for at møde et bredt udvalg af leverandører til boligforeninger i udstillingshallen. De vil præsentere spændende, tekniske løsninger om f.eks. vinduer og døre.

Der er også udstillere, som vil fortælle om forskellige aspekter af brandsikring, og to af dem er med i foredragsserien.

Direktør Lars Møller Petersen fra Sikkerhedsalliancen fortæller om, hvordan man spotter forhold, der giver forhøjet brandrisiko, mens Area Sales Manager Jeanette Duus fra Rockpanel taler om brandsikker facadebeklædning.

Isolering har naturligvis også en vinkel om energibesparelse, og dermed bæredygtighed. Det fortæller Tage Ludvigsen fra Sto Danmark om, inden Net-

værksdagen lukker og slukker for denne gang med en hyggelig frokost.

Aspekter af vandforsyningen

Men inden vi kommer så langt – lad os vende tilbage til de fire indlæg om brugsvand:

Specialist og adm. partner Finn Boye Nielsen fra Dansk Drikkevands Kontrol fortæller om, hvad man skal holde øje med for at undgå skader på systemerne.

Projektchef Kim Jessen, Aquatex Water Management fortæller om et måske lidt overset problem: De populære rustfrie rør risikerer at få belægninger indvendigt, så vandtrykket falder.

Direktør Simon Sørensen, Lagur, taler dels om at forebygge kalk i vitale installationer, men også om såkaldte miljøvaredeklareret, der kan dokumentere klimatiltag, hvilket banken eller realkreditinstituttet vil sætte pris på.

Endelig vil energirådgiver Peter Andersen fra HOFOR fortælle om, hvad man skal gøre, når fjernvarmeselskabet over de kommende år sænker fremløbstemperaturen fra 75 til 65 grader.

Program og tilmelding

Se hele programmet til Netværksdagen med alle indlæg og foredrag på side 22-23.

Du bestemmer selv, hvilke foredrag du vil høre i løbet af dagen. Husk at booke billetter, mens der stadig er ledige pladser.

Det er intet loft over, hvor mange der må deltage fra hver ejendomsadministrator eller boligselskab. Man er velkommen til at tage flere medarbejdere med. Tiden kan være givet godt ud for den viden, de opnår i løbet af dagen.

Den viden vil de kunne trække på, når de skal løse de udfordringer, der opstår året rundt i en boligforening.

Ofte opstår de bedste idéer, når man krydser viden på tværs af organisationer og sammenhænge. Så hiv et par timer ud af kalenderen og vær med på Netværksdagen den 7. maj i Frihedens Idrætscenter i Hvidovre.

Du kan melde dig til ved at bruge QR-koden her, eller på byensboligforeninger.dk under menupunktet 'netværk'.

sten@odsgard.dk

Tilmeld dig her:



KEMIFRI OG VEDLIGEHOULDESESFRI VANDBEHANDLING, DER BEVARER VANDETS GODE SMAG

140 kogevaske ved
14 dH med LAGUR

140 kogevaske ved
14 dH uden LAGUR

MØD OS PÅ
NETVÆRKS
DAGEN



GODKENDT
TIL DRIKKEVAND

 **EPD**
INTERNATIONAL EPD SYSTEM

DANSK UDVIKLET
OG PRODUCERET



LAGUR

Made in Denmark

Letter den daglige drift og vedligeholdelse af
VVS-installationer, og er din kemifri vej til en
hverdag uden kalkgener.

TEL: 70 60 56 00 WWW.LAGUR.DK

Boligmarkedet går fri af turbulens på aktiemarkedet – indtil videre

Mange fik skåret toppen af deres opsparing under aktiekursfaldene i begyndelsen af april. Men det har i sig selv ikke væsentlig betydning for boligmarkedet, lyder det fra Nordeas boligøkonom. Det bliver først rigtigt galt, hvis beskæftigelsen begynder at falde

Af Sten Thorup Kristensen

Det var ikke sandt, når Donald Trump og hans ministre og rådgivere i begyndelsen af april affejede uroen på aktiemarkedet som 'korrektioner' og 'tilpasninger'.

De bratte kursfald på aktiemarkedet afspejlede, at aktieanalytikere over hele verden sad med ét øje på nyhedsmedier og et andet på deres regneark, mens de prøvede at beregne, hvor store værditab på konkrete aktiver de tårnhøje amerikanske toldsatter – og mulige gensvar fra de lande, der bliver ramt – vil medføre.

Værditabene er meget konkrete. Volkswagen og de andre europæiske bilproducenter bliver mindre værd, når de i praksis bliver afskåret fra at sælge i verdens største økonomi. Novo Nordisk bliver mindre værd med udsigten til en krise, der vil betyde, at færre har råd til dets medicin mod fedme.

Solidt arbejdsmarked

Med alle disse værditab kunne man godt tro, at det også ville gå ud over det

danske boligmarked. I første omgang på grund af et simpelt sammenhæng: Aktiekursfaldene udhuler værdien af opsparinger og efterlader mindre til udbetalingen på en ejerbolig, eller til en andelsbolig.

Men sådan er det ikke, beroliger Lise Nytoft Bergmann, boligøkonom i Nordea.

For de meget dyre liebhaverboliger kan aktiekursfald have en umiddelbar effekt. Men for almindelige ejerlejligheder skal der mere til, vurderer hun.

- Det er klart, at hvis det accelererer, og man står i en økonomisk recession, der har betydning for arbejdsmarkedet, vil det være en anden situation. Men på nuværende tidspunkt tror vi ikke, at det vil have nævneværdig betydning for boligmarkedet, siger Lise Nytoft Bergmann og fortsætter:

- Det danske arbejdsmarked er stadigvæk solidt, og renterne har ikke ændret sig ret meget. Så når man ser på førstegangskøberne, som i høj grad er dem, der bestemmer priserne på boligmarkedet, er deres situation ikke næv-

neværdigt anderledes (end før tabene på aktiemarkedet, red.).

To muligheder herfra

Som de fleste har bemærket, har verden været hektisk de senere år, og siden Donald Trump kom tilbage som præsident, har der mere eller mindre dagligt været store nyheder. Situationen kan altså være anderledes, når du læser denne artikel, end da den blev skrevet.

På Netværksdagen er Lån & Spar udstillere, og de vil naturligvis også kunne fortælle om, hvordan landet ligger på det tidspunkt; i begyndelsen af maj.

Den 8. april, da vi talte med Lise Nytoft Bergmann, understregede hun da også, at den hellige gral ikke nødvendigvis er velforvaret på længere sigt. Aktiekursfaldene kan være en forløber for noget, som vil påvirke vækst, beskæftigelse og renter i en retning, der vil gøre ondt på boligmarkedet.

Fremadrettet kan udviklingen følge to forskellige spor, siger Lise Nytoft Bergmann:

- Aktiekursfaldene er udtryk for en bekymring for recession, og kommer

den, bliver boligmarkedet også påvirket. Men er der tale om en midlertidig korrektion på aktiemarkedet, har man historisk set, at man vil have genvundet det tabte inden for et års tid. Så alt afhænger af, hvor vi skal hen herfra – om det er et fænomen, der er isoleret til aktiemarkedet, eller om det sætter sig med større og mere alvorlige følger i realøkonomien.

Uanset om det er det ene eller det andet spor, vi kommer til at følge, hjælper det, at boligmarkedet kommer fra et godt sted.

- Det hører med til billedet, at boligmarkedet for øjeblikket er så robust. Der bliver solgt rigtigt meget. Så vi kan godt tåle en periode, hvor aktiviteten går ned, uden at vi risikerer prisfald. Der er noget bremselængde på boligmarkedet, fordi det har været stærkt de seneste år, siger Lise Nytoft Bergmann.

Flere fremvisninger

Henrik Hauthorn Jensen, boligmarkedsanalytiker i mæglerkæden Home, vil ikke blive overrasket over, hvis nogle

Ny service: CO₂-rapportering på alle ejendomme

Med istas CO₂-rapportering får du et klart overblik over din ejendomsportefølje. Vi udarbejder CO₂-rapporter for alle ejendomme - også dem, hvor vi ikke leverer forbrugsregnskaber.

- Overblik over energiforbrug
- Bedre rating i banken
- Muligheder for energioptimering

ista



*Der er ekstra meget opmærksomhed på til salg-skilte for tiden. Trods en usikker verden er der stadig stor efterspørgsel efter boliger.
Foto: Nykredit*

potentielle købere lige nu holder på hestene.

- Usikkerhed er aldrig godt for køb og salg af bolig, da det typisk kan få nogle til at afvente og se tiden an, udtaler han i en 'boligbrief' for marts, som Home har udgivet sammen med Danske Bank.

Men samme markedsbrief illustrerer markedets robusthed. Antallet af solgte ejerlejligheder var i marts hele 63,5 % højere end i marts sidste år.

Dette skyldes dog bl.a., at salget for et år siden endnu ikke rigtigt var kommet i gang, efter at de nye boligskatte var trådt i kraft nogle måneder forinden.

Men der er mere i det, for også antallet af fremvisninger har pil opad. I marts var der 16 % flere fremvisninger af ejerlejligheder end i samme måned sidste år.

Det lover ifølge Home umiddelbart godt for boligsalget de kommende måneder, da der typisk går et par måneder, fra køberne er på fremvisning, til de køber en bolig.

Relativt sikre investeringer

Der er en anden detalje, der er værd at bemærke, når man kigger bekymret over til aktiemarkedet: At ejendomsselskaber var blandt dem, der klarede sig bedst gennem stormen på de europæiske aktiemarkeder i begyndelsen af april.

Den mest oplagte forklaring er, at ejendomsselskaber ikke sælger noget,

Netværk for Byens Boligforeninger afholdes den 6. og 7. maj i Frihedens Idrætscenter i Hvidovre.

Der er gratis adgang inkl. forplejning, men du skal booke en billet. Scan QR-koden – eller gå ind på ByensBoligforeninger.dk under 'netværk'.



der vil blive pålagt told. De vil således 'kun' mærke indirekte effekter af en handelskrig.

Men dertil kommer, at ejendomsinvesteringer er inflationssikre, fordi udlejerne almindeligvis kan regulere huslejer efter inflationen.

De børsnoterede ejendomsselskaber er en blandet landhandel, der ejer alle typer af ejendomme – fra udlejningsboliger over kontorer og butikker til kæmpestore lagerhaller.

Der er et stykke vej derfra og til danske ejer- og andelsboliger. Men der er nogle af de samme mekanismer, der gælder. Det er ikke investeringer i fast ejendom, der fremstår mest risikable lige nu.

sten@odsgard.dk

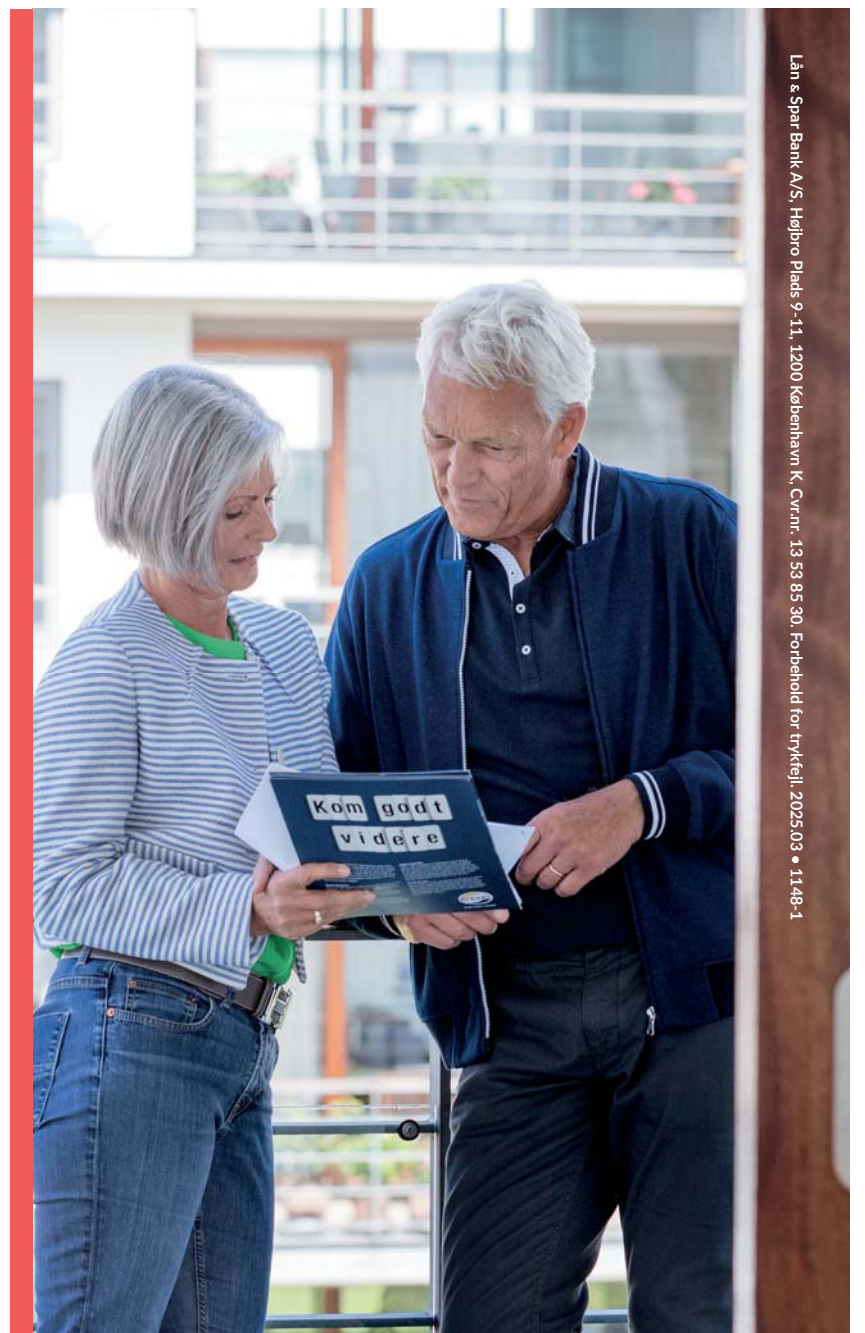
Gør det let for jer selv

– vælg en bank, der er specialister inden for boligforeninger

I Lån & Spar sidder vi et helt team af erfarne specialister inden for boligforeningers økonomi. Det giver klare fordele – naturligvis. Vi kender alt til finansiering og drift af ejendomme. Så uanset om I har brug for rådgivning af større eller mindre projekter, så kan vi hjælpe jer på rette vej.

Ring 3378 2388 eller gå på lsb.dk/erhverv

Lån & Spar



Lån & Spar Bank A/S, Højbro Plads 9-11, 1200 København K, Cvr.nr. 13 53 85 30. Forbehold for trykfejl, 2025.03 • 1148-1

Kom til hyggelig Netværksaften og mød andre boligforeninger

Atter engang byder Byens Boligforeninger velkommen til en afslappet aften, hvor man kan møde folk fra andre boligforeninger over et godt måltid mad. Bagefter vil komikeren Finn Nørbygaard holde foredrag

Af Sten Thorup Kristensen

Har du lyst til at lære bestyrelsesmedlemmer i andre boligforeninger at kende?

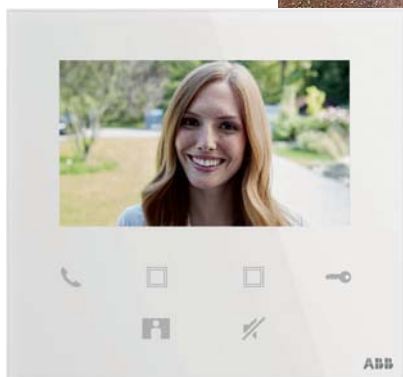
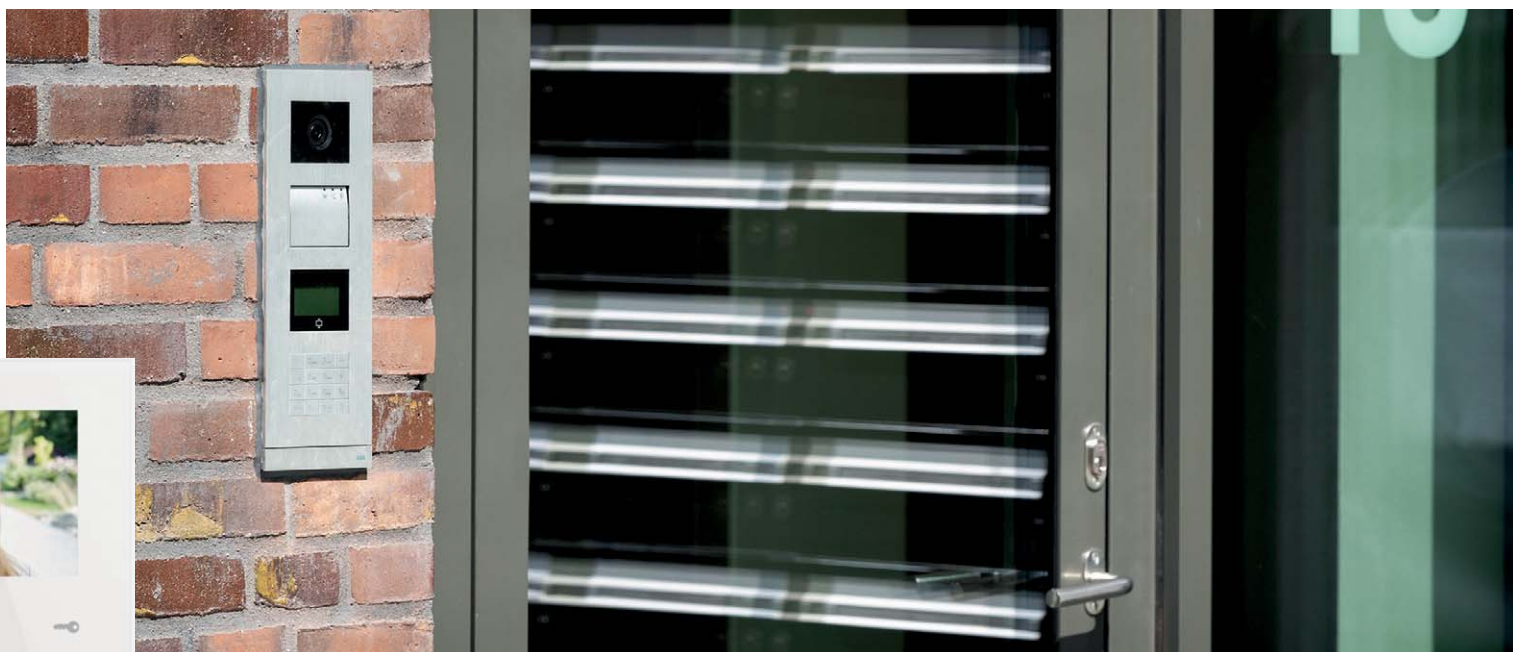
Så har du chancen den 6. maj, hvor Byens Boligforeninger afholder sin halv-årlige Netværksaften i Frihedens Idrætscenter i Hvidovre.

Hallen med udstillere vil være åben hele aftenen. Her kan du tale med udbydere af forskellige produkter og ydelser, der er relevante for boligforeninger. De vil også være der dagen efter, på Netværksdagen, hvor der desuden er en række foredrag.

Men på Netværksaftenen handler det mest om hygge og om at få ny viden. Der bliver serveret en lækker buffet, og under måltidet er der ikke andet formål end at tale sammen under afslappede former – at stifte nye bekendtskaber og pleje gamle.

Godt at have i baghånden

- Mange problemer her i verden bliver løst ved, at man kender nogen, som



DØRTELEFON MED VIDEO GIVER EKSTRA TRYGHED

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.



ENGINEERED
TO OUTFIT



kender nogen, der ved, hvad der skal gøres. Netværksaftenen handler om, at den slags kontakter kan blive etableret på kryds og tværs, på afslappet vis over et godt måltid mad og et glas øl eller vin, siger Michael Odsgard, der står bag arrangementet.

- Selv om verden stadig er urolig, er der – når det kommer til boligforeninger – heldigvis ikke så meget panik på, som der var for tre år siden, hvor materialepriserne pludselig steg, og hvor man bekymrede sig om, hvorvidt man ville have råd til varmeregningen, når det blev koldt igen, og om der overhovedet ville være varme i radiatorerne.

- Men i de senere år har vi set, hvor hurtigt der kan blive vendt op og ned på det hele. Det gør det bare endnu mere vigtigt at etablere og pleje netværk, siger Michael Odsgard.

Nørbygaards historie

Komikeren Finn Nørbygaard har mere end de fleste personlige erfaringer med, hvordan der pludselig kan vise sig at være en bombe under det, der ellers lignede en tryk og rolig tilværelse.

Den 1. december 2008 kunne han, som alle andre, høre i Radioavisen, at IT



Factory – forinden betragtet som en håbefuld, dansk erhvervsperle – pludselig var erklæret konkurs.

Stifteren, Stein Bagger, viste sig at være en svindler, som det på en eller anden måde var lykkedes at bilde alle ind, at IT Factory var et driftigt selskab. Realiteten var, at omsætningen var stort set fraværende.

Finn Nørbygaard var blandt de større aktionærer, og han troede, han var blevet rig på det. Han belånte aktierne i IT Factory og købte andre aktier for penge. Derfor mistede han også selv alt.

På Netværksaftenen vil han holde foredrag om den utrolige historie, og om hvordan det lykkedes ham at rejse sig igen og få det bedste ud af de bitre erfaringer.

Du kan tilmelde dig Netværksaftenen med QR-koden eller på www.byensboligforeninger.dk.

sten@odsgard.dk

Her tilmelder du dig
Netværksaftenen:



En trædør i stål er en bedre klimadør.

Trædøre er udmærkede. Men vores klimadør i stål er helt suveræn som indgangsdør til lejligheder. Døren kan klare alt. Den kan sidde i generationer uden at blive skæv og utæt. Den opfylder de strengeste testkrav for klasse 3 i henhold til DS/EN 12219 for klima D (-15°C/23°C). Den stopper også støj, brande og tyve. Den kan endda ligne en trædør, hvis du vil. En bæredygtig investering for dig, beboerne og miljøet. Læs mere på daloc.dk

DALOC
Doors with purpose.

Støj er skidt – nabostøj er det (næst-)værste, der findes

Støj i eller nær boligen går hårdt ud over den oplevede livskvalitet. Det er dokumenteret i en ny undersøgelse. Men det er langt fra ligegyldigt, hvilken form for støj, der er tale om. Kun støj fra vindmøller opleves som værre end støj fra naboer

Af Sten Thorup Kristensen

Det er en velkendt frustration i en boligejendom, når en af naboerne larmer, f.eks. ved at spille høj musik, tale højt i telefon eller holde selskaber til langt ud på natten. Men en ny undersøgelse dokumenterer, hvor slemt det.

Støj er helt overordnet en af de faktorer, der går mest ud over trivslen i en bolig. Men af alle de former for støj, man kan være udsat for en i by, er nabostøj den værste, finder Henrik Mahncke og Meik Wiking i deres nye bog om livskvalitet og det byggede miljø (læs også side 11).

De to forfattere sætter tal på sammenhængen: De, som slet ikke oplever støj i boligen, oplever en livskvalitet på gennemsnitligt 7,66, angivet på en skala fra 1 til 10. Oplever de nabostøj, angiver de kun livskvaliteten til 6,65.

Almindelig gadestøj og støj fra virksomheder sænker kun livskvaliteten til omkring 6,9. Måske lidt overraskende er støj fra trafik, f.eks. biler eller tog, det, vi lever bedst med i boligerne. Det



Mange byboere er generet af støj fra bilerne på gaden. Men det er faktisk en af de former for støj, vi bedst kan lære at leve med. Modelfoto: Colourbox.dk

sænker kun den oplevede livskvalitet til 7,12.

Støj opleves forskelligt

Derimod er det ikke overraskende, at det er i de store byer, at flest oplever støj. Helt i toppen af listen ligger København og Ishøj. I begge kommuner oplever 14,5 % støj i boligen.

Men at netop de to kommuner deler førstepladsen, viser også, at det ikke er så simpelt, at støjgenerne automatisk bliver værre, jo tættere man lever sammen. København har en næsten fem gange højere befolkningstæthed end Ishøj.

Selv om det tilsvarende er i landkommuner med relativt små byer, at færrest

oplever nabostøj, er det heller ikke sådan, at alt her er godt:

- De negative effekter på livskvaliteten af nabostøj er langt større hos beboere i landejendomme og i rækkehuse end beboere i lejligheder. Måske skyldes det, at vi har forskellige forventninger og derfor også tolerancegrader i forhold til nabostøj afhængig af boligform, heder det i bogen.

På landet kan man også være udsat for den allermest generende støjkilde: Vindmøller. De, som kan høre vindmøllestøj fra deres bolig, oplever en livskvalitet på blot 5,8, på skalaen fra 1 til 10.

Andre plager

Men støj i boligen er trods alt ikke det, som trækker mest ned i livskvalitet. Det er i stedet dårlig luftkvalitet, efterfulgt af nogle relaterede plager: Skimmel og svamp samt træk og kulde.

Næst værste gruppe af plager handler om dagslys i boligen. Her ser det faktisk ud til, at for meget dagslys er lidt værre end for lidt af det.

Først derefter kommer støj, der omvendt opleves som værre for livskvaliteten end både det, at fremmede kan kigge ind i boligen, og at boligen er for varm.

sten@odsgard.dk



Farum Kloak

**Besøg os den 6. og 7. maj til
Netværk for Byens Boligforeninger**

Autoriseret kloakmester og certificeret rottebekæmper

Hos Farum Kloak er din tilfredshed lige så vigtigt som kvalitetsløsninger. Vi sætter en ære i ærlige aftaler – og vi er klar på døgnvagt, hvis du får brug for os.

Her arbejder et team af dygtige medarbejdere. Udover at være autoriseret kloakmester er vi også certificeret rottefænger. Vi udfører alt inden for entreprenør-kloak og rottebekæmpelse. Vi leverer service og professionelt håndværk til hele Nordsjælland og Storkøbenhavn.

Ring til os på **44 48 06 16** – og få et uforpligtende tilbud på din opgave.

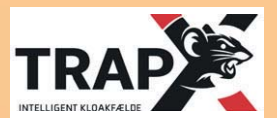
KloakTek

Alt i kloak

Mød os på Netværk
for Byens Boligforeninger
den 6. og 7. maj i Hvidovre



NYHED!



Vi kan også
montere
den nye
Trap-X kloak
rottefælde

Kloakmester & Entreprenør

Landsdækkende service • Døgnservice

**Vi tilbyder totalløsninger
i hele landet inden for**

- kloakarbejde
- rottebekæmpelse
- entreprenørarbejde

Kontakt os på

tlf. 51 33 70 72

info@KloakTek.dk

Vængevej 30

5772 Kværndrup

www.KloakTek.dk

Forbruget af vand falder og falder, men prisen stiger

Vandforbruget i de danske hjem har aldrig været lavere, viser de seneste tal fra interesseorganisationen Danva. Men det fører ikke nødvendigvis til mindre regninger, for bl.a. klimarelaterede investeringer vil sende prisen op

Af Sten Thorup Kristensen

Der er talrige problemstillinger i forbindelse med brugsvand, og en håndfuld eksperter vil fortælle om det på Byens Boligforeningers Netværksdag.

Men faktisk er forbruget af vand støt faldende. Danva, som er en interesseorganisation for dem, der professionelt beskæftiger sig med vand og spildevand, opgjorde i 2023 forbruget til 98 liter pr. person pr. døgn. Det var to liter mindre end året forinden – og bundrekord.

Et par nøgletal

Det koster lidt under 8 øre at tappe en liter vand fra hanen, oplyser Danva. Men det løber alligevel op. En gennemsnitsfamilie på 2,11 personer bruger årligt 75,73 m3 vand, og det vil så koste ca. 6000 kr.

- Danskerne har efterhånden fået skiftet deres husholdningsmaskiner ud til mere vandbesparende modeller, hvilket også afspejler det generelle lave vandforbrug, skrev Carl-Emil Larsen, direktør i Danva, i sin leder i publikationen 'Vand i Tal 2024', der blev udgivet i oktober sidste år.

- De senere års store fokus på el-priser og varmekonsum har sandsynligvis også omfattet vandforbruget, som har resulteret i det rekordlave forbrug i 2023. Og det er godt at spare på drikkevandet, da ressourcen flere steder er udfordret, fortsatte Carl-Emil Larsen.

Store investeringer

Det lave forbrug skal dog ikke være nogen sovepude. Prisen står nemlig til at stige.

Det skyldes, at vandværkerne står over for betydelige investeringer, dels i klimaskader, og dels for at minimere risikoen for sprøjtegifte i brugsvandet.

- De mange investeringer sætter pres på vandselskabernes økonomi, og der er et stigende behov for, at vandsel-



Vandværkerne har ikke så travlt med kernerdriften, som de har haft. Derimod er de udfordret af et stort investeringsbehov. Arkivfoto: Colourbox.dk

skaberne får de nødvendige rammer til at sætte taksten, så den stemmer med omkostningerne. Det fremgår af Danvas nøgletal, at gælden stiger stadigt hurtigere. Stigende omkostninger kan ikke dækkes af gæld i det lange løb, og med de udfordringer, vandsektoren står overfor, er der brug for solide langsigtede løsninger fra det Vandreguleringsudvalg,

regeringen har nedsat for at løse problemerne, forklarede Carl-Emil Larsen.

Danvas investeringsprognose viser, at der bliver tale om ca. 850 mia. kr. i investeringer frem mod 2070, eller ca. 20 mia. kr. om året.

sten@odsgard.dk

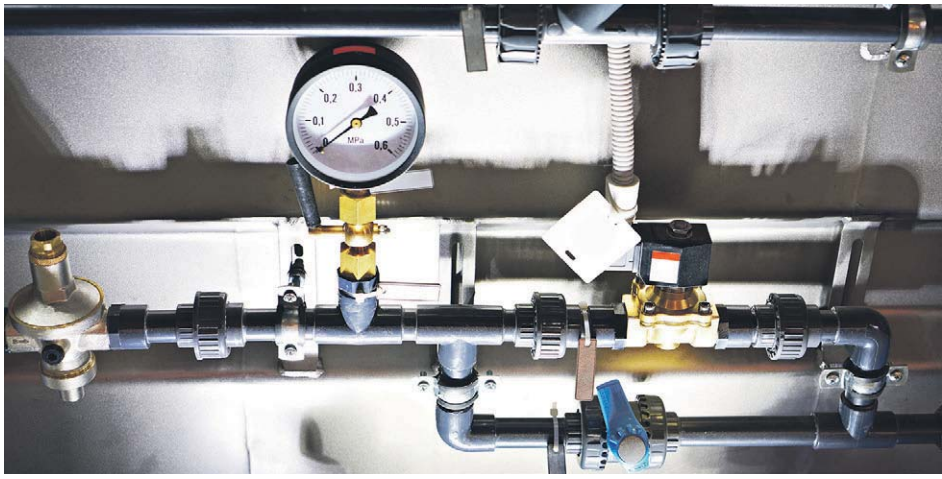
DanTaet Dokumenteret Læksikring



Kom forbi og hør mere om hvad der gør læksikring fra DanTaet til rigtig læksikring, ikke "bare læksikring"

DANTAET a/s

+45 63 17 45 00
dantaet@dantaet.dk
www.dantaet.dk



I dagligdagen ænser man dårligt ejendommens vandinstallationer. Men det er vigtigt at holde et øje på dem. Modelfoto: Colourbox.dk

Boligforeninger overser ofte pligt til at vedligeholde brugsvandsledninger

Pligten fremgår af byggeloven, men ikke mange tænker over den, før forsikringsselskabet melder fra. Ansvaret handler dog ikke kun om at undgå vandskader, men – mere vigtigt – også om beboernes sundhed

Af Sten Thorup Kristensen

Når vandværket står inde for, at vandet i hanen er rent, kan man så regne med, at alt er godt?

Nej. Også brugsvandledninger inde på en ejendom kan forurene vandet – og det er ejeren af ejendommen, der har det juridiske ansvar for, at sådan en forurening ikke sker.

Dét er det centrale budskab, som Finn Bøye Nielsen, specialist og adm. partner i Dansk Drikkevands Kontrol, vil komme med under sit indlæg på Byens Boligforeningers Netværksdag den 7. maj.

Han oplever, at de ansvarlige i boligforeningerne ofte bliver forvirrede, når deres forsikringsselskab en dag afviser at forsikre vandværk, fordi de er blevet for gamle. Men det er lige så meget foreningens opgave at vedligeholde rørene, som det er at vedligeholde f.eks. tag og tagrender.

- Det er helt overset, men vi har faktisk noget, der hedder en byggelov. I den stilles der krav om at vedligeholde sine bygningers installationer, siger Finn Bøye Nielsen.

Bakterier i beskidte rør

Han opfordrer til, at foreninger holder en økonomisk buffer, så den altid kan skifte gamle vandværk ud, hvis det pludselig bliver nødvendigt.

Men ansvaret handler om mere end blot den økonomiske byrde ved udskiftning af rør. Man har også et ansvar, hvis en beboer bliver syg af legionellabakterier, der trives i rørene. Konkret kan det udløse et krav fra kommunen om at lave en udredningsplan.

Dén del fornemmer Finn Bøye Nielsen, at der er kommet mere opmærksomhed på. Men han mener stadig, at der er et stykke vej igen, før opmærksomheden er tilstrækkelig.

Han nævner et eksempel fra en ejendom, han nyligt var ude i. Han an-

befalede, at man skar 40 cm af rør til henholdsvis koldt og varmt vand for at undersøge dem indvendigt.

- Da jeg så de rør, tænkte jeg: Gudfader bevares – det er fødevarer, der går gennem de rør, for vand er en fødevarer. Og dette kan man ikke drikke uden at blive syg, siger Finn Bøye Nielsen.

Efterfølgende viste prøver af vandet, at det indeholdt legionellabakterier over grænseværdierne.

Pålæg om vandprøver

En ting, man kan overveje at gøre i foreningerne, er med jævne mellemrum at få taget vandprøver. Sådan en praksis har Social- og Boligstyrelsen fra og med i år pålagt ejere af 'prioriterede ejendomme med sårbare grupper', f.eks. plejehjem, ældreboliger og bosteder.

Ejerne har tre år til at komme i gang. Både denne og tidsrammen og dét, at man altså fokuserer på sårbare grupper, viser, at myndighederne trods alt ikke ser mere alvorligt på sagen.

Et underliggende budskab synes at være, at ejendomme skal tage deres ansvar for vandledninger alvorligt, men ikke gå i panik.

Finn Bøye Nielsen anfører imidlertid, at der i de kommende år sandsynligvis vil komme flere ældre, og dermed sårbare, beboere i det, vi i dag opfatter som almindelige boliger. Dette af den simple årsag, at de store årgange fra 1960'erne er ved at blive gamle.

Der vil næppe være plejeboliger til dem alle. Så må de bo, hvor de nu bor, og man må sørge for, at det vand, de drikker og tager bad i, er rent.

sten@odsgard.dk

Finn Bøye Nielsen fra Dansk Drikkevands Kontrol holder oplæg på Netværk for Byens Boligforeninger

sto



Omsorgsfuldt byggeri.

Mød os på Byens Boligforeninger netværksdage 6. og 7. maj i Hvidovre.



Skoleparken i Rødovre
Efterisoleret med mineraluld og teglskaller
Arkitekt: Pålsson Arkitekter
Entreprenør: Enemærke og Petersen

EFTERISOLERING:

Sundt indeklima med varme indervægge - og bevaret arkitektur

Sto Danmark har løsninger så du kan bevare dit facadeudtryk samtidig med en udvendig efterisolering.

Byggeteknisk er det generelt altid bedst at efterisolere udvendigt. Du undgår næsten alle kuldebroer, og minimerer dermed risikoen for fugt og skimmel. Du mister ikke indvendige boligkvadratmeter og du har ikke udfordringer med et forkert beliggende dugpunkt.

Med de mange overflademuligheder fra Sto Danmark er det muligt at bevare facadeudtrykket.

Vi har bl.a. løsninger til:

Tegl, puds, gesimser, trækningsbånd og omramninger.

Sto Danmark A/S
Avedøreholmen 48
2650 Hvidovre

kundekontakt@sto.com
70 27 01 43

Læs mere online:





Netværksaften den 6. maj

Kom til Netværksaften for boligforeninger med underholdning af Finn Nørbygaard, mad, netværk og ny viden. Det er gratis at deltage.

Det bliver en hyggelig aften, hvor du vil møde bestyrelsesmedlemmer fra andre boligforeninger, der har samme udfordringer, som I har i jeres forening.

Du kan også opleve en veloplagt Finn Nørbygaard fortælle om at rejse sig fra livets nedture samt nyde lækker mad og vin – det hele er gratis, du skal bare medbringe dit gode humør og evt. en kollega eller andre fra jeres bestyrelse.

Kommer I flere fra samme sted, vil I blive placeret sammen.

Aftenens program

Kl. 17.00 - 17.55	Registrering og besøg i udstillerhallen
Kl. 18.00 - 18.55	Oplev Finn Nørbygaard i restauranten (der er bordplan)
Kl. 19.00 - 20.30	Mad & vin, netværk samt faglige indlæg om aktuelle emner
Kl. 20.30 - 21.00	Kaffe og besøg i udstillerhallen

I løbet af aftenen er der også nogle korte faglige indlæg om aktuelle emner, der trænger sig på i mange boligforeninger. Vi kommer rundt om at reducere kalk i vandet, undgå vandskader, spare penge på varmeregningen, altaner, affaldssystemer, kloak, rottebekæmpelse, døre & vinduer, fibernet, dørtelefoni, facadebeklædning, økonomi og finansiering.

Alle eksperter vil gerne svare på spørgsmål, og i udstillerhallen kan du se nye smarte løsninger, du kan bruge i jeres boligforening.

Det er gratis for boligforeninger at deltage i arrangementet, men der er kun få pladser tilbage.

Tilmeld dig nu på
ByensBoligforeninger.dk
– scan QR-koden



Mød eksperterne i udstillerhallen

Se nye produkter og få en dialog om løsninger, du kan bruge
Udstillerhallen er åben både den 6. og 7. maj



ABB
– Smarte løsninger til dørtelefoni, elbilopladning og bygningssystemer.



Alumentdk
– Skræddersyede altan- og facadeløsninger til boligforeninger.



Aquatex Water Management
– Opdager, bekæmper og forebygger belægninger og bakterier i vandløb.



Balco Altaner
– Altanspecialister siden 1987. Rådgiver og leverer skræddersyede altanløsninger til boligforeninger over hele Danmark.

Brunata

Brunata
– Fremmer energieffektivitet med avancerede måle- og kontrolsystemer.



Daloc
– Specialister i lejlighedsdøre i unikt design, der sikrer holdbarhed og sikkerhed i mange år.



Dantaet
– Overvågning af lækage fra fjernvarme- eller centralvarmeinstallationer.



Eco Ejendom
– Få gratis fibernet med fordele.



Euro Group
– Affaldssystemer til boligforeninger.



Farum Kloak
– Vi udfører alt inden for entreprenør-kloak og rottebekæmpelse.



IdealCombi
– Danske vinduer og døre udviklet i stiv kuling fra vest.



Ista Danmark
– Nem forbrugeraflæsning af individuel el- og vandforbrug.



KloakTek
– Totalløsninger inden for kloakarbejde, rottebekæmpelse og entreprenørarbejde.



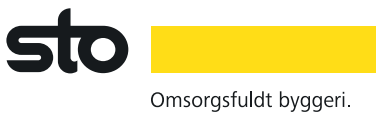
Lagur
– Kemifri vandteknologi der minimerer kalkgener uden at ændre på vandkemiens sammensætning.

Lån & Spar

Lån & Spar Bank
– Finansierer istandsættelser og energiforbedringer i jeres ejer- eller andelsboligforening.



Rockpanel
– Facadebeklædning med lav vedligeholdelse og fuld genanvendelighed.



Sto Danmark
– Eksperter i bæredygtige byggeteknologier og facadeløsninger.



Vestegnens Vinduer
– Nye døre og vinduer til aftalt tid.



Wecon
– Eksperter indenfor el, data og fiberinfrastruktur.

Netværksdag for Boligforeninger den 7. maj

Deltag gratis i et eller flere af dagens netværksmøder og foredrag
Læs mere og tilmeld dig på ByensBoligforeninger.dk – scan QR-koden



Kl. 7.30 - 8.00

Registrering, kaffe og besøg i udstillerhallen

Du kan blive klogere på nye løsninger i udstillerhallen. Der er åbent kl. 7.30 - 13.00.

Kl. 8.00 - 8.30

Netværksmøde med morgenmad inkl. pitch

Kl. 8.30 - 9.10

Erfaringer fra renovering af brugsvandsinstallationer – Du har et stort ansvar

Erfaringer fra renovering og eftersyn af brugsvandsrør i ejendomme. Hvordan kan man undgå bekostelige udskiftninger af vandinstallationer i en ejendom? Hvad skal man være opmærksom på i forbindelse med renovering af brugsvandsrør. Bliv klogere på, hvad du kan gøre for at sikre gode brugsvandsinstallationer uden Legionella.

Specialist og adm. partner Finn Boye Nielsen, Dansk Drikkevands Kontrol



Kl. 9.15 - 9.35

Manglende flow fra rustfri brugsvandsinstallationer!

De seneste år er mange brugsvandsinstallationer skiftet ud med nye løsninger i rustfrit stål, hvilket har givet problemer flere steder. Hvad stiller du op, når du efter nogle år oplever faldende flow fra din renoverede brugsvandsinstallation - og hvilken betydning har et nedsat flow for jeres boligforening.

Projektchef Kim Jessen, Aquatex Water Management



Kl. 9.35 - 9.45

Forebyg kalk i vandinstallationer, styrk dokumentation og økonomi

Få indsigt i, hvordan du kan forebygge kalk, bl.a. i vitale installationer. Hør også, hvordan en EPD (miljøvaredeklaration) kan give din boligforening et stærkt værktøj i arbejdet med klimadokumentation og grøn finansiering. Du kan også høre om et nyt digitalt beregningsværktøj, hvor du kan se dine konkrete besparelse i både kroner og CO2 for den enkelte ejendom.

Direktør Simon Sørensen, Lagur



Kl. 9.45 - 10.05

HOFOR sænker fremløbstemperaturen på fjernvarmen – hvilke udfordringer har det for ejendommens varmecentraler?

De fleste ejendomme opført efter 1995 vil med mindre justeringer kunne klare de lavere fremløbstemperaturer, når HOFOR frem mod 2033 sænker fjernvarmen fra 75 °C til 65 °C. Ejendomme, der er opført før 1995, skal forberede sig i god tid på fremtidens fremløbstemperaturer. Hør om hvordan ejendommen sikrer sig at kunne varme lejlighederne op i fremtiden.

Energirådgiver Peter Andersen, HOFOR



Kl. 10.05 - 10.50

Bliv klogere på løsningerne i udstillerhallen og nyd en kop kaffe

Besøg virksomhederne i udstillerhallen og bliv klogere på produkter og løsninger, du kan bruge i jeres boligforening. Det er også her, du kan nyde en kop kaffe.

Udstillerne kan besøges mellem kl. 7.30 og 13.00.

Kl. 10.50 - 11.00

Stop vandskader med lækagesikring

Nye systemer sikrer, at skader efter rørbrud begrænses, og der kan samtidig spares på vandforbruget med en effektiv overvågning for sivninger. Systemet er godkendt af de fleste danske forsikringsselskaber.

Projektkonsulent Jesper Wentzlau, Dantaet



Kl. 11.00 - 11.25

Undgå brand i ejendomme

Ved Vanløse branden i 2022 mistede 130 familier deres hjem. Branden kunne have begrænset sig til få opgange, hvor branden opstod og spredte sig fra. Bebyggelsen var under en tagrenovering ikke udført i overensstemmelse med byggetilladelsen, og dermed fik ilden lov til at sprede sig. Hvad skal man være obs på for at undgå brand.

Direktør Lars Møller Petersen, SikkerhedsAlliancen



Kl. 11.30 - 11.40

Facadebeklædning til renovering af etageejendomme

Bliv klogere på innovative facadeløsninger fremstillet af vulkanske sten (basalt), der er velegnet til facader, brystninger og flere øvrige bygningsdetaljer. Kom og hør, hvordan en god facadeløsning kan bidrage positivt til jeres projekt. Herunder bæredygtighed, minimalt vedligehold, brandsikkerhed og ikke mindst de ekstraordinære bearbejdnings- og anvendelsesmuligheder.

Jeanette Duus, Rockpanel



Kl. 11.40 - 11.50

Udvendig efterisolering. Spar på energien og bidrag til at reducere CO2-udledningen

Udvendig efterisolering er i langt de fleste tilfælde den byggeteknisk bedste løsning, når der er behov for at energirenovere. Hør om de mange løsninger til udvendig efterisolering, mens du samtidig kan forbedre indeklimaet, reducere risiko for fugt og skimmel og bevare udseendet på ejendommen.

Tageludvigsen, Sto Danmark



Kl. 11.50 - 12.20

Bliv klogere på løsningerne i udstillerhallen inden frokost

Kl. 12.20 - 13.00

Gratis frokost

Byg selv en frikadelle- eller flæsketegssandwich eller nyd en vegetarisk ret.

Seks simple tips til at skabe grønt liv på altanen

Er du også blevet skuffet over udbyttet fra dine altankasser? Her er nogle ideer til grøntsager og krydderurter, som det næsten ikke kan gå galt med

Af Sten Thorup Kristensen

Det er blevet forår igen. På nogle måder er det årets skønneste tid. Det er ikke kun planterne, der vågner på ny.

Foråret plejer da også at inspirere altan-ejere til at så eller plante et eller andet i altankasser og potter – gerne noget spiseligt, som man kan nyde sommeren over og ind i efteråret.

Der er dog en risiko for, at det ikke bliver til noget særligt. Man glemmer at passe væksterne, og måske havde man heller ikke grønne fingere i første omgang, så man vidste, hvad der egner sig til formålet.

Så hvad kan man gøre, hvis man ikke ved det store om at så og plante, men bare gerne vil bruge nogle hyggelige timer på en forårsdag til at gøre altanen klar, og resten af sæsonen næsten bogstaveligt talt nyde frugterne af det?

Vi har spurgt en ekspert, nemlig CBO (forretningschef) i Bland Selv Frø. Her er seks ideer fra hans side, og i hans egne ord:

1. Basilikum

- Basilikum er en af de mest populære krydderurter og trives fint i en altankasse eller potte. Du kan forspire den indendørs i marts-april og plante den ud i maj, når risikoen for frost er ovre. Den kræver en solrig placering og jævn vanding, men pas på ikke at overvande, da



rødderne ikke bryder sig om konstant fugtig jord.

2. Purløg – perfekt til både forår og vinter

- Purløg er utroligt nem at dyrke og kan sås fra marts eller plantes året rundt som færdig plante. Den tåler både sol og halvskygge og kræver minimal pasning – blot regelmæssig vanding. En ekstra bonus er, at purløg kan overvin-tre, så du kan nyde den året rundt.

3. Radiser

- Hvis du vil have hurtige resultater, er radiser det perfekte valg. De kan sås fra marts til september direkte i altan-kasser, og allerede efter 3-5 uger kan

du høste dine første sprøde radiser. De kræver fugtig jord, men er ellers meget nemme at passe.

4. Salat

- Salat som rucola eller hovedsalat kan dyrkes fra marts til september og trives fint i en altankasse eller potte. Den foretrækker en solrig eller halvskyg-get placering og kræver regelmæssig vanding for at undgå, at bladene bliver bitre. Hvis du sår løbende gennem sæsonen, kan du nyde frisk salat i flere måneder.

5. Spinat

- Spinat kan sås fra marts til maj og igen i sensommeren, fra august til sep-

Netværk for Byens Boligfor- eninger afholdes den 6. og 7. maj i Frihedens Idrætscenter i Hvidovre.

Der er gratis adgang inkl. for- plejning, men du skal booke en billet. Scan QR-koden – eller gå ind på ByensBoligforeninger.dk under 'netværk'.



tember. Den trives bedst i halvskygge og kræver jævn vanding for at undgå, at den går i stok. Den vokser hurtigt, og du kan plukke friske blade flere gange i løbet af sæsonen.

6. Timian

- Timian er en af de mest hårdføre krydderurter og trives i sol og veldræ- net jord. Den kan sås i marts-april eller plantes som færdig plante. Timian er tørketålende, så den kræver ikke meget vanding, og den kan endda overvin-tre på din altan.

sten@odsgard.dk



HUSKER DU AT FÅ EFTERSET DIN ALTAN?

Som altanentreprenør i hele landet udskifter vi mange ældre altaner med udliggerjern, også kaldet udkragede altaner.

Faktisk anslår en rapport fra Teknologisk Institut, at der i Danmark findes helt op mod 50.000 altaner, hvor stålkonstruk- tionen er gennemtæret og slidt, og i værste fald farlig at opholde sig på.

Derfor er det vigtigt at få undersøgt, om din altan har overskredet sin levetid og trænger til reparation eller udskiftning.

Hos Alument har vi specialiseret os i udskiftning af eksisterende altaner og etablering af nye skræddersyede altan- løsninger i totalentreprise.

Vi tilbyder færdige løsninger indeholdende:

- Altankontrol og eftersyn
- Skitsering, levering og montering af nye altaner, der passer til arkitekturen
- Myndighedsprojektering og bygge- ansøgninger
- Altanafskærmning, værn og foldeglas.



Ring til os, og få en snak om dit altanprojekt på tlf. **30 15 21 09** eller skriv på info@alument.dk

Alument
LØFTER ALTANLIVET TIL NYE HØJDER

Kommune opfordrer til at få tjekket altaner fra konkursramt firma efter ulykke

Endnu et tilfælde med forkert monterede altaner fra virksomheden Ødum Smede & Maskinfabrik er dukket op i Aarhus. Boligforeninger med altaner kan tjekke dokumenterne i kommunens byggesagsarkiv

Det vakte landsdækkende opsigt, da en altan på Peter Sabroes Gade i Aarhus styrtede ned i september sidste år. Nu opfordrer kommunen andre til at få tjekket altaner sat op af samme firma, som i dag er gået konkurs.

Endnu et tilfælde med forkert monterede altaner fra virksomheden Ødum Smede & Maskinfabrik er nemlig dukket op. Derfor bør man få fagfolk til at gennemgå monteringen af altaner, hvis de er monteret af firmaet, lyder opfordringen.

Det er en ejerforening på Herningvej, der hyrede et firma til at gennemgå sikkerheden af ejendommens altaner. Gennemgangen viser, at altanerne er monteret forkert. Det er ikke i overensstemmelse med det projekterede.

Flere har brugt firmaet

Teknik og Miljø i Aarhus Kommune er bekendt med flere ejendomme i Aarhus, der har fået udført altaner af Ødum Smede- & Maskinfabrik. Ejere af de pågældende ejendomme er kontaktet med en anbefaling om at få dem sikkerheds-vurderet samt en anbefaling om ikke at anvende altanerne, indtil det er fastslået, om de er monteret forsvarligt.



*Tjek hvem der har sat din altan op, lyder det fra rådhuset i Aarhus.
Foto: Flickr / Smartdrones Aarhus' photostream*

Aarhus Kommune kan ikke fremsøge alle altansager, hvor Ødum Smede & Maskinfabrik har været involveret, da virksomheden ikke står som ansøger i sagerne.

I mange tilfælde vil borgere dog selv

kunne se af dokumenter på ejendommen i kommunens byggesagsarkiv, hvem der har udført arbejdet. Tegningsmateriale kombineret med fysiske undersøgelser vil kunne afdække eventuelle uforsvarlige forhold.

Det er ejers eget ansvar at få foretaget en eventuel sikkerhedsvurdering.

Anbefaler periodiske eftersyn

- Vi opfordrer til, at ejere af ejendomme med altaner får undersøgt, hvem der står bag monteringen af altanerne. Opfordringen gælder ikke kun etageejendomme, men også f.eks. villaer og også kontorejendomme, lyder det fra kommunen.

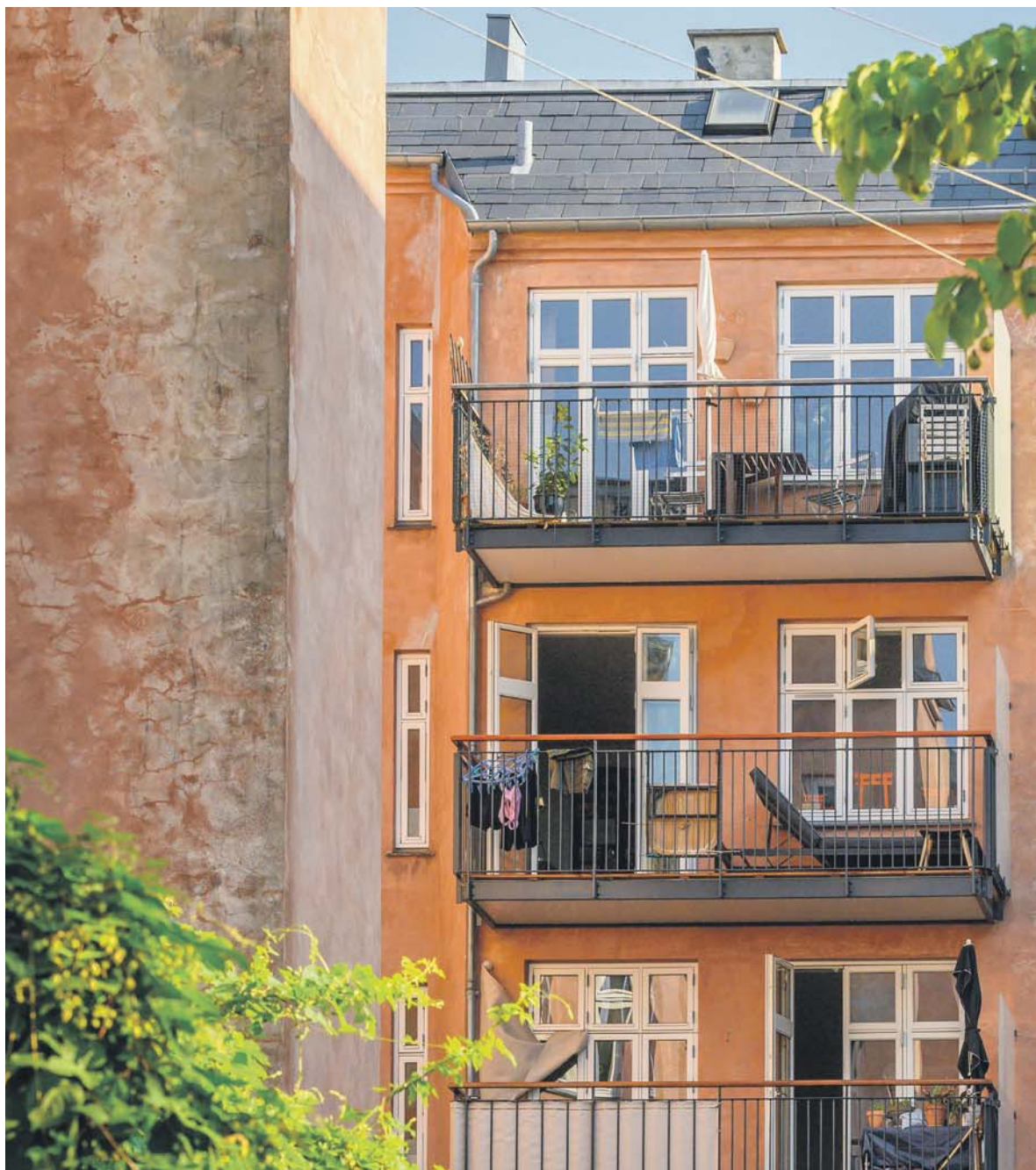
- Viser det sig, at Ødum Smede & Maskinfabrik står bag monteringen, vil vi opfordre til, at man hyrer fagfolk til at gennemgå sikkerheden. Samtidig vil vi også understrege, at det altid er fornuftigt at undergive alle slags altaner periodisk eftersyn af fagfolk, uanset hvem der har udført dem.

Det er den til enhver tid værende ejers ansvar, at altaner er forsvarlige og sikker at opholde sig på, oplyser Ann Hamborg, områdechef, Teknik og Miljø.

Teknik og Miljø er herudover bekendt med to ejendomme med altaner opsat af Ødum Smede & Maskinfabrik i henholdsvis Skanderborg og Odder Kommuner. Begge kommuner er blevet kontaktet.

-kis

Mød altanfirmaerne Alument og Balco Altaner på Netværk for Byens Boligforeninger



Vi skaber plads til livet!

Altanen giver ekstra plads til morgenkaffen, en god bog eller hygge med vennerne. Nyd solen og den friske luft derhjemme.

Mød os på Netværksaften d. 6 maj samt Netværksdag d. 7 maj, sammen med Byens Boligforeninger – lad os tale altaner!

www.balco.dk
tel: 36 46 42 60

BALCO
ALTANER

Ejendomsforvaltere får nye redskaber til at vælge holdbare, hårde hvidevarer

I en tid, hvor der ellers er fokus på holdbarhed og genanvendelse, er køb og smid væk-kulturen i fremdrift, når det gælder hårde hvidevarer. Det vil parterne i et nyt samarbejde lave om på

Hårde hvidevarer i danske boliger udskiftes i dag oftest efter blot 6-8 år, hvor levetiden i 1990'erne var 10-12 år.

Denne udvikling skal nu vendes gennem et nyt samarbejde med flere led af værdikæden, støttet af Closing Loops, som er finansieret af Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse og EU. Det oplyser Teknologisk Institut i en pressemeddelelse.

Målet er at skabe konkret viden og derved fundamentet for mere ressourcensparende og klimabevidste beslutninger om vedligeholdelse og reparation af hårde hvidevarer i lejeboliger.

Centralt i samarbejdet står udviklingen af et nyt Ecovalg-værktøj. Værktøjet skal give udlejere og administratorer et oplyst grundlag for at træffe beslutninger om vedligeholdelse, reparation eller udskiftning.

- Ved at forlænge hårde hvidevarernes levetid forventer vi at kunne opnå klimagevinster. Vores indledende analyser viser et betydeligt potentiale for at reducere klimabelastningen gennem øget fokus på reparation og vedligehold. Det kræver, at vi ændrer den måde, beslutninger om udskiftning træffes på



Modelfoto: Colourbox.dk

i dag, siger Andreas Egholm Kirt, projektleder fra Teknologisk Institut.

Det oplyste valg

Leverandør og reparatør, SAI Danmark A/S, er initiativtagerne til projektet og ønsker gennem projektet at fremme det oplyste valg.

- Vi har mange håb for dette projekt. Det åbner måske døren for en nytænkning omkring brugen af hårde hvidevarer. Det kan potentielt være mindre tiltag, der gør, at levetiden forlænges, forklarer Niels Kehler, CEO i SAI Danmark.

- Ved at vi får konkrete tal på, hvilke besparelser der kan opnås, kan vi nemmere hjælpe beslutningstageren til at træffe et oplyst valg og tage stilling til klimabesparelserne, før de udskifter deres hårde hvidevarer, fortsætter han.

Styrker grønne valg

Indledende livscyklusanalyser (LCA) fra Teknologisk Institut viser, at der kan opnås betydelige CO2-reduktioner ved at forlænge levetiden på de eksisterende hårde hvidevarer, fremfor at investere i nye produkter.

Det udviklede værktøj vil inkludere beregninger af klimabelastningen fra både de indlejrede materialer og driften, hvilket skal give et solidt vidensgrundlag, der inkluderer både klimabelastning og økonomi for at træffe oplyste beslutninger.

- Undersøgelsen vil bidrage med værdifuld indsigt i, hvordan strategisk levetidsforlængelse gennem systematisk vedligeholdelse og reparation kan være afgørende for at reducere den samlede klimabelastning, siger Maria Preilev Hansen, forretningsleder fra Teknologisk Institut.

Adfærd i centrum

En omfattende kvalitativ undersøgelse skal afdække, i hvilket omfang og hvorfor de hårde hvidevarer i givet fald udskiftes tidligere end nødvendigt. Undersøgelsen ser på både lejernes og beslutningstagerens holdninger og adfærd. Resultaterne skal bruges til at udvikle målrettede metoder til at øge incitamentet for at reparere og vedligeholde hårde hvidevarer.

Projektet omfatter både ejendomsadministratorer, bygningsejere og servicevirksomheder samt Teknologisk Institut som vidensinstitution. DEAS og AKF Holding deltager fra den professionelle udlejningssektor, mens SAI Danmark bidrager med ekspertise inden for levering, service og reparation af hårde hvidevarer.

-stk

Spar penge med klorfri legionellabekæmpelse

Do not use for sampling

Bifipro

Water Leak Protection

LEGIONELLATEST på 30 minutter

LEGIONELLAFILTER
Stopper legionella øjeblikkeligt!

Mød Aquatex Water Management hos Byens Boligforeninger i Hvidovre d. 6-7. maj

Vi fortæller om...

- Legionellaanalyser
- Legionella filtre
- Legionellabekæmpelse
- Energibesparelser
- CO2-besparelser

Aquatex

WATER MANAGEMENT

www.aquatex.dk · 70 260 400



Mindst tre milliarder kroner nåede der at blive opkrævet i moms på renovation hos kommunerne, før Østre Landsret sagde stop. Nu skal kommunerne finde ud af at få pengene tilbage – og kompensere de enkelte husstande for merudgiften.

Der kan være penge på vej tilbage fra gamle renovationsgebyrer

Indtil for nogle år siden lagde nogle renovations-selskaber moms på deres regninger til kommunerne. Efter en landsretsdom er disse momsbeløb nu på vej retur – via kommunerne og ud til forbrugerne

Af Dan Bjerring, Christiansborg

Landsskatteretten traf den 21. oktober 2020 en række afgørelser, som betyder, at kommuner IKKE kan anses for at være momspligtige i forbindelse med levering af renovationsydelser til private grundejere, herunder ejer- og andelsforeninger.

3. november 2023 offentliggjorde Skattestyrelsen et 'styresignal', som ændrer praksis for de omfattede ydelser i overensstemmelse med Landsskatterettens kendelse.

Nærmere fastsatte betingelser

Det har fået Lars Boje Mathiesen (BP) til at bede skatteminister Rasmus Stoklund (S) redegøre for, hvor mange penge borgerne samlet set har betalt for meget på grund af den ulovlige moms på affaldsgebyr.

Ministeren oplyser i sit svar, at fordi der ikke skal opkræves moms af renovationsydelserne, kan kommunerne søge den for meget betalte moms tilbage 'på en række nærmere fastsatte betingelser'.

Uberettigede krav

Ifølge ministeren er Skattestyrelsen i gang med at gennemgå de modtagne tilbagebetalingskrav, som for indtil videre er på cirka tre mia. kr.:

- Dette beløb afspejler udelukkende de modtagne krav, og at der heriblandt kan være krav, som er helt eller delvist uberettigede. Der kan eksempelvis være opgjort krav på moms, hvor der ikke er taget højde for, at når der ikke længere er moms på renovationsydelsen, er der

heller ikke fradragsret for moms på indkøb, hvilket betyder, at kravet skal nedsættes som følge af den fordel, der har været ved fradraget, oplyser Rasmus Stoklund.

Ugrundet berigelse

Der er omvendt også modtaget krav, hvor der udestår en opgørelse af kravets størrelse, og for at sikre at tilbagebetalingen ikke udgør en 'ugrundet berigelse' for kommunerne, er det en betingelse, at kommunerne sikrer, at den tilbagebetalte moms tilbageføres til forbrugerne:

- Det er op til den enkelte kommune at tilrettelægge, hvordan dette gøres, slutter skatteministeren.

bjerring@odsgard.dk

Netværk for Byens Boligforeninger afholdes den 6. og 7. maj i Frihedens Idrætscenter i Hvidovre.

Der er gratis adgang inkl. forplejning, men du skal booke en billet. Scan QR-koden – eller gå ind på ByensBoligforeninger.dk under 'netværk'.



Affaldssystemer og meget andet

Til boligselskaber og boligforeninger samt store virksomheder og kommuner



VI LEVERER

- Affaldssystemer inde og ude
- Duftblokke
- Parkudstyr
- Postkasser
- Service, reparation og vask

Finansiering
Vores finansieringsmodel hjælper med at frigøre likvider.
Kontakt Euro Group for info



Besøg vores hjemmeside for mere information og få et overblik over vores øvrige produkter.

Slut med store opstartsinvesteringer! Med vores finansieringsmodel kan I implementere avancerede affaldssystemer uden store start udgifter. Fordel finansieringen over tid og frigør likvider til andre formål.

Siden 1992 har Euro Group leveret affaldsløsninger til boligforeninger, virksomheder og kommuner. Vi tilbyder nedgravede og overjordiske containere, indendørs affaldssortering samt cykelstativer, postkasser og parkudstyr.

Se vores sortiment på hjemmesiden – vi rådgiver dig hele vejen fra idé til færdig løsning.

Service, reparation og vask

Vi udfører det årligt lovpligtige eftersyn på fuldt nedgravede, delvist nedgravede og overjordiske beholdere. Vi udfører også vask af affaldssystemer med vores vaskevoage

Vi har eget værksted som gør det muligt at udføre service og reparationer hurtigt og effektivt.



Euro Group

Administration, produktion og lager: Agerskovvej 11, 8362 Hørning
Tlf. 8651 2116 · mail@eurogroup.dk · www.eurogroup.dk

Danske forskere kombinerer solceller og vinduer

Et internationalt forskningsprojekt med deltagelse fra Syddansk Universitet har udviklet gennemsligtige solceller med rekordbrydende effektivitet. De nye vinduer kan både lukke lys ind og producere strøm – en teknologi, der kan forandre bygninger i byer verden over

Forskere fra det EU-støttede CitySolar-projekt er klar med en ny teknologi, der kan forvandle almindelige vinduer til strømproducerende enheder uden at gå på kompromis med deres gennemsligtighed. Det oplyser SDU (Syddansk Universitetscenter) i en pressemeddelelse.

Med en effektivitet på 12,3 % og en gennemsligtighed på 30 % har holdet sat en verdensrekord for transparente solcelle-moduler. De gennemsligtige solceller fungerer ligesom forårsbøgens blade – de lader sollys passere, men høster samtidig energi fra solens stråler.

- Transparente solceller kan blive det næste store skridt inden for bygningsintegrerede energiløsninger, forklarer professor Morten Madsen fra Syddansk Universitet, der er en af nøgleforskerne bag projektet.

Udnytter eksisterende glasflader

Transparente solceller er yderst attraktive, da de løser en række grundlæggende problemer: De fungerer både som



almindelige vinduer, der lukker lys ind, og samtidig producerer de elektricitet.

Denne dobbelfunktion betyder, at bygninger kan generere energi uden at ofre arkitektoniske kvaliteter.

- De store glasfacader, moderne kontorbygninger har, kan dermed udnyttes til energiproduktion uden at kræve

Solcellevinduerne er endnu ikke så gennemsligtige, at de kan bruges som almindelige vinduer i stuer eller andre opholdsrum. Men de kan være egnede til f.eks. soveværelser eller badeværelser. Foto: PR fra SDU

ekstra plads eller særlige konstruktioner, pointerer Morten Madsen.

Samtidig åbner teknologien op for, at energi produceres, hvor den bruges – i modsætning til fjerne solcelleparker producerer disse vinduer energi direkte, hvor den forbruges, hvilket reducerer transmissionstab og behovet for omfattende ændringer i elnettet.

Vigtigt problem løst

Indtil nu har problemet med gennemsligtige solceller været to modsatrettede kræfter: Effektivitet og gennemsligtighed. De gennemsligtige solcellevinduer har ikke været i stand til at absorbere nok energi til at generere tilstrækkelig elektricitet. Omvendt har de effektive vinduer ikke været gennemsligtige nok.

Men det problem har CitySolar-projektet nu løst. CitySolar-projektet har dermed potentiale til at forandre bygningssektoren, der står for en stor del af EU's energiforbrug.

- Vi bevæger os mod såkaldte næsten-nul eller nul-energibygninger, men med denne teknologi kan vi faktisk gå videre og skabe energiproducerende bygninger. Det er et enormt marked, forklarer Morten Madsen.

Billig løsning

Teknologien, der kombinerer to typer solceller – perovskite og organiske solceller – udnytter forskellige dele af lysspektret.

Tid til nye vinduer & døre?

Energioptimer og fremtidssikre jeres ejendom med kvalitetsprodukter fra Danmarks største vinduesproducent.

Vi har mere end 50 års erfaring med at rådgive og hjælpe boligforeninger med at finde den rette løsning til både små og store projekter.

Kom og hør om innovative og energioptimerede vinduer og døre fra vindblæste Thy til arrangementet "Netværk for Boligforeninger" den 6. og 7. maj.

Vi glæder os til at høre om jeres vinduesprojekter!

Læs mere på idealcombi.dk

idealcombi
Vinduer. Udviklet, testet og produceret i Thy





Professor Morten Madsen, der er med til at udvikle solcellevinduerne, i sit værksted på SDU. Foto: PR fra SDU

Perovskite-delen absorberer nær-ultraviolet lys, mens den organiske del absorberer nær-infrarødt lys, hvilket efterlader det synlige lysspektrum relativt uberørt.

- Kombinationen af organiske solceller og perovskite har den fordel, at de to typer kan justeres til at absorbere forskellige bølgelængder af solens stråler, forklarer Morten Madsen.

- Tandemsolcellen høster hovedsageligt energi fra solens infrarøde og ultra-

violette stråler, men ikke det synlige lys, hvilket gør det muligt at sætte nye standarder for effektivitet i semi-transparente solcellevinduer, forklarer Morten Madsen videre.

Mineralet perovskit har vist sig ikke blot at være ultrabilligt, men også ekstremt effektivt, når det gælder om at omdanne solens stråler til elektricitet, også når det gælder den ultraviolette del af lysspektret. Også organiske solceller, der består af kulstofbaserede ma-

terialer i helt tynde plastiklag, er billige at fremstille.

- Der er dermed tale om en teknologi til en yderst fornuftig pris, siger Morten Madsen, der dog understreger, at den kommercielle udfordring primært ligger i at balancere pris, æstetik og effektivitet.

Dialog med vinduesfirmaer

Selvom der kræves yderligere investeringer for at bringe teknologien til et

På Netværk for Byens Boligforeninger kan du møde Ideal Combi, Vestegnens Vinduer og Daloc, der har løsninger for henholdsvis vinduer og døre

kommercielt niveau, mener Morten Madsen, at teknologien har en lys fremtid.

- Vi er i dialog med folk i branchen om det næste skridt. Vi kan opskalere det, vi har, men har brug for forretningspartnere. Og så er der stadig forskningsmæssige forbedringer, vi kan opnå – i den sammenhæng er det dog vigtigt at tilføje, at vi ved, hvor udfordringerne ligger og har en klar ide om, hvordan vi overkommer dem, forklarer han.

Byens Boligforeninger har forgæves forsøgt at få en kommentar om, hvornår solcellevinduerne ventes klar i handlen, og om teknologien vil blive endnu bedre, så anvendelsesmulighederne bliver flere. Hvis vi får en kommentar efter deadline, kan du læse om det på byensboligforeninger.dk

Vi erfarer dog, at SDU har fået flere seriøse henvendelser fra store vinduesfirmaer, der gerne vil samarbejde.

-stk



Nye døre og vinduer til tiden

Med over 30-års erfaring har vi stor ekspertise i udskiftning af alle slags vinduer og døre hos boligforeninger.

Vi tilbyder gratis rådgivning og tilbud til jeres boligforening.

Arbejdet udføres ud fra godkendt tidsplan og en bolig vil blive færdiggjort af tømrerformanden og hans team indenfor 1-2 dage.

Kontakt os for et gratis rådgivningsmøde

Telefon: 4396 6063 • Mail: bh@bhbyg.dk

www.vestegnensvinduer.dk



**VESTEGNENS
VINDUER A/S**

byg
garanti
EN DEL AF DANSK BYGGERI

Energivejlederen



4,9

Fremragende



121 anmeldelser

Trustpilot:

[https://dk.trustpilot.com/review/
www.vestegnensvinduer.dk](https://dk.trustpilot.com/review/www.vestegnensvinduer.dk)

Smart-belysning kan give endnu større energibesparelse end LED-lys

Mange har skiftet til lavenergipærer. Men der er endnu mere at hente ved at installere smart-belysning, der kan justere lysstyrken efter behov, viser en undersøgelse fra producent Philips Hue

Mange tror, at LED-lys er den ultimative løsning til at spare energi i hjemmet, men en ny undersøgelse fra Philips Hue viser, at smart-belysning tager energieffektivitet til et helt nyt niveau. Det skriver selskabet i en pressemeddelelse.

Undersøgelsen, der er baseret på data fra over en million smart-lyspærer i Europa, viser, at smart-belysning kan reducere energiforbruget med op til 37 % sammenlignet med lignende ikke-smart LED-pærer.

- Vi kender alle de gode energisparetips om at vaske tøj om natten, sænke temperaturen i hjemmet og skifte til LED-lys. Men mange er ikke klar over, at man med smart-belysning i det lange løb faktisk sparer mere på elforbruget, end man gør med almindelige LED-pærer, siger Andreas Bahnsen, nordisk produktchef hos Philips Hue.

Sluk på mobilen

Med smart-lyspærer er det muligt at skrue ned for lysstyrken, ændre farve-

indstillinger, sætte automatiserede timer og slukke alt lys fra et enkelt kontaktpunkt, selv når man ikke er hjemme. Funktioner, der alle bidrager til at reducere energiforbruget, lyder det fra Andreas Bahnsen.

- Ved at skrue lyset ned til bare 75 % i styrke kan man allerede se en reduktion af energiforbruget. Sammenligner man med en LED-pære, der lyser på fuld kraft, er der altså en væsentlig energibesparelse at hente med smart-lys, siger han.

Undersøgelsen viser, at smart-lyspærer kun lyser med fuld kraft i 40 % af den samlede tid, lyset er tændt, mens den resterende tid foregår i en energibesparende tilstand med dæmpet belysning.

Derudover viser undersøgelsen, at farveindstillingerne rød, blå og grøn giver større energibesparelse end hvidt lys.

Smart-belysning kræver, at smart-pærerne er tilsluttet strøm hele tiden



Foto: Philips Hue

Netværk for Byens Boligforeninger afholdes den 6. og 7. maj i Frihedens Idrætscenter i Hvidovre.

Der er gratis adgang inkl. forplejning, men du skal booke en billet. Scan QR-koden – eller gå ind på ByensBoligforeninger.dk under 'netværk'.



for at kunne opretholde trådløs forbindelse. Alligevel viser undersøgelsen, at strømforbruget i standby-tilstand opvejes af den samlede energibesparelse ved smartlys.

- Man kan fristes til at tro, at smart-lyspærer bruger mere strøm, fordi de bruger strøm, når de er i standby. Men ser man på det samlede energiforbrug og de energibesparende funktioner, så er der fortsat størst energibesparelse med smart-lys på trods af strømforbruget i standby-tilstanden, understreger Andreas Bahnsen.

Om undersøgelsen

Undersøgelsen er foretaget af Philips Hue og inkluderer data fra over en

million tilsluttede Philips Hue-pærer i Europa. Undersøgelsen fokuserer på de energibesparende forskelle mellem forbundne smart-lyspærer over for ikke-forbundne lyspærer i en manuelt kontrolleret referencegruppe.

Resultaterne viser op til 37 % energibesparelser for smart-lys i forhold til referencegruppen af ikke-forbundet lys.

Energibesparelserne ved smart-lys er opnået gennem en kombination af reduceret tændingstid og mere energieffektive indstillinger, som opvejer strømforbruget i standby.

-stk

HAR JERES BOLIGFORENING HURTIGT, STABILT, STÆRKT OG FREMTIDSSIKRET INTERNET?

ECO EJENDOM tilbyder:

- ✓ Gratis besigtigelse og konkret uforpligtende tilbud af fibernet
- ✓ Standard installation fra Globalconnect til 0 kr. Med abonnement fra 189 kr. 1000/1000 mbit
- ✓ Få op til 400 kr. pr. bolig til forbedringer med vores voucherordning

Hør mere om jeres fordele: 70 30 55 53 eller skriv til os:

info@ecoejendom.dk Læs mere: www.ecoejendom.dk

Find os til netværksarrangementet Byens Boligforeninger, 6.-7. maj og prøv vores lykkehjul og vind spændende præmier.



Ny hjemmeside hjælper til at forebygge katastrofale tagbrande

Som en udløber af den store brand i Vanløse for få år siden har brandsikringsinstitut samlet en række gode råd - henvendt til både bestyrelsesmedlemmer i boligforeninger, administratorer og håndværkere



Brian V. Jensen fra DBI er i gang med en optagelse til den nye hjemmeside. PR-foto

Det burde være en menneskeret at have et brandsikkert tag over hovedet. Det mener Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut (DBI).

Men desværre er virkeligheden, at mange bygninger er opført eller vedligeholdt på en måde, der går ud over brandsikkerheden. Derfor har DBI lanceret kampagnen 'Brandsikre Tage', der samler den vigtigste viden om brandsikring af tage i et lettilgængeligt format på hjemmesiden Brandsikretage.dk.

Sitet henvender sig til to målgrupper: Dels til håndværkere, der arbejder med at bygge og renovere tage, og dels til bestyrelsesmedlemmer eller administratorer i en etageejendom, der skal i gang med et tagprojekt.

Flere målgrupper

Til håndværkerne har DBI opdateret og udbygget sin guide til, hvordan en lang række forskellige tagtyper kan bygges eller renoveres brandsikkert og lovligt ifølge BR18. Til alle tagene hører tegninger, eksempler, instruktioner og materialelister.

Til bestyrelserne eller administratorerne, der skal i gang med et tagprojekt, har Brandsikretage.dk samlet en række gode råd til, hvordan man kan komme godt i mål med at få nyt, brandsikkert tag over hovedet.

- Vi har de senere år set alt for mange eksempler på tagbrande, der endte med at blive større, end de burde. Vi kan desværre ikke helt undgå tagbrande, men jeg håber, at kampagnen kan være med til at sætte fokus på brandsikkerheden i etagebyggeri, så vi sikrer liv og værdier og undgår, at en tagbrand spred sig unødigt, siger DBI's markedschef for byggeri, Brian V. Jensen.

Kampagnen blev lanceret den 25. marts, som var treårsdagen for den store

tagbrand i Vanløse, der på tragisk vis gjorde 130 familier hjemløse.

Flere fejl og mangler

At det kunne gå så galt, skyldtes først og fremmest, at taget ikke var konstrueret og vedligeholdt som angivet i den oprindelige byggetilladelse. Allerøverst manglede der adskillende vægge i spidsloftet, og derfor kunne branden sprede sig i hele bygningens længde.

Samtidig passerede underbrædderne i tagkonstruktionen brandvæggen, og brandvæggen var ikke ført ud i tagfoden, hvilket ligeledes medvirkede til en hurtigere brandspredning. Endelig var bygningen opført med ventilerede hulrum, der passerede skellene mellem lejlighederne, hvilket også gjorde, at branden kunne sprede sig.

- Vi ser igen og igen, at de brandmæssige adskillelser og opdelinger enten er forkert udført eller helt mangler. Det er også en klassiker, at håndværkerne ikke har brandtætnet gennemføringer af f.eks. ledninger og fjernvarmerør ordentligt. Desuden ser vi en forkert brug af undertag, når tagrummet anvendes som depot eller oplagsrum, siger Brian V. Jensen.

Kampagnen er blevet til med støtte fra Grundejernes Investeringsfond (GI). Guiden til håndværkere bygger på en tidligere version, men er i forbindelse med projektet opdateret og udbygget med den nyeste viden og til de gældende love og regler. -stk

På Netværk for Byens Boligforeninger fortæller direktør Lars Møller Petersen om erfaringerne fra Vanløse-branden

STRAF ELLER BONUS?

For høj returtemperatur belaster foreningens økonomi.

Optimér jeres løsning og vend straf til bonus.

Skal vi tage en snak om mulighederne?



Ring 77777070
Mandag - fredag 09.00 - 15.00



Brunata

Use Energy with Care

**AB Taarnparken,
Roskilde**



Vil du have gratis inspiration og viden om facaderenovering?

Rockpanel og ROCKWOOL leverer unikke produkter og systemer af brandsikker og holdbar stenuld med uendelige designmuligheder. I fællesskab vil vi gerne invitere os selv på besøg i jeres boligforening, hvor vi vil byde på en sandwich og et inspirerende og oplysende indlæg om mulighederne for at facade- og energirenovere med vores facadebeklædning og -systemer. Man kan blandt andet opnå mindre energiforbrug, mindre vedligeholdelse og en designfrihed hvor kun fantasien sætter grænser.

Lyder det interessant? Skriv til info@rockpanel.dk – så kontakter vi jer og aftaler nærmere.

Du kan også bestille vores gratis inspirationsbog om facaderenovering af etagebyggerier her:

[Rockpanel.dk/renovering-af-etagebyggeri](https://rockpanel.dk/renovering-af-etagebyggeri)

