



Boligadministratorerne informerer

Dette er Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 1 i 2016. Hvis du har spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, kan du som altid henvende dig til din sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Nyhedsbrevets "redaktion" kan også kontaktes, for eksempel hvis du har ideer til emner i fremtidige nyhedsbreve eller hvis nyhedsbrevet ønskes modtaget på anden vis. Kontakt da Allan Rigelsø via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Realkreditinstitutternes bidragssatser	2
Installation af varmtvandsmålere	3
Obligatoriske 10 års vedligeholdelsesplaner	6
Bolig Job-ordningen – "Håndværkerfradraget"	10
Regulering af honorar ved andelsoverdragelse	11
Skattefri godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer	12
Medarbejdernyt	13



Realkreditinstitutternes bidragssatser

De såkaldte bidragssatser er gennem den seneste tid igen blevet omtalt massivt i medierne. Bidragssatsen er det gebyr, en kunde betaler til sit realkreditinstitut for at have et realkreditlån. Denne gang skyldes mediedækningen, at Nykredit og Totalkredit annoncerede, at de ville hæve bidragssatserne til privatkunderne endnu en gang. Men hvordan forholder det sig med ejer- og andelsboligforeningernes realkreditlån? Skal man også her frygte stigende bidragssatser?

Generelt kan det siges, at ejer- og andelsboligforeningerne ikke betragtes som privatkunder, men derimod som erhvervs kunder. Aktuelt er der umiddelbart ikke realkreditinstitutter, som

har udmeldt, at de generelt vil ændre på bidragssatserne for deres erhvervs kunder. Under finanskrisen blev bidragssatserne da også hævet betragteligt, så meget, at vi siden har set at bidragssatsen rent faktisk for nogle, enten er blevet sat eller forhandlet lidt ned igen. Dette dog uden at bidragssatserne generelt er kommet i nærheden af niveauet inden finanskrisen, men det er jo selvfølgelig ikke ensbetydende med, at bidragssatserne ikke igen kan komme til at stige for ejer- og andelsboligforeninger.

Såfremt der måtte komme en stigning, vil den naturligvis indledningsvist blive varslet af realkreditinstituttet direkte over for foreningen.



Installation af varmtvandsmålere

Den 5. juni 2014 trådte en målerbekendtgørelse i kraft (nr. 563 af 2. juni 2014). Der er blevet talt meget om pligten til inden den 31. december 2016, at opsætte målere til brug for måling af forbruget af varmt vand, men er det reelt en pligt for alle?

I henhold til bekendtgørelsen, der blev gennemført på baggrund af Energieffektiviseringsdirektivet artikel 9, stilles der krav om, at der bl.a. i udlejnings- og foreningsejendomme installeres målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig eller erhvervsenhed. Installationen skal i henhold til bekendtgørelsen ske inden den 31. december 2016.

Selvom det på flere af målerfirmaerne har lydt som om, at kravet i bekendtgørelsen er ultimativt, så er dette **ikke**

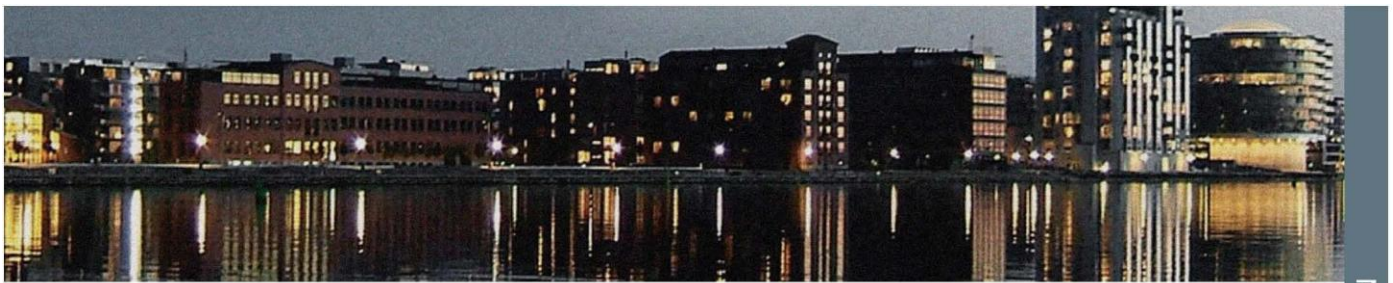
tilfældet. I henhold til lovteksten er det alene et krav, såfremt installationen er:

- teknisk gennemførlig og
- omkostningseffektiv/rentabel.

Den længe ventede vejledning fra ministeriet, der skulle skabe klarhed over, hvad ovennævnte kriterier nærmere dækker over, er kommet - Vejl. nr. 11032 af 18. november 2015.

Teknisk gennemførlig

Installationen af målerne betragtes som udgangspunkt for teknisk gennemførlig, såfremt installationen ikke kræver ændring eller rekonstruktion af installationens rør eller sågar bygningsvægge, elementer, lejlighedens inventar m.v. Betingelsen hænger sammen med det andet kriterium – omkostningseffektivt.



Omkostningseffektivt/rentabelt

I vejledningen er omkostningseffektivitet defineret således, at besparelsen i målernes levetid skal overstige investeringen.

Der vil være tale om en konkret og individuel vurdering for hver enkelt ejendom. Der ses bl.a.:

- på den forventede reduktion i vandforbruget,
- omkostningen til indkøb og opsætning af vandmålere,
- udgiften til aflæsning og udarbejdelse af vandregnskab,
- udgiften til teknisk kontrol eller løbende udskiftning af målerne,

Installationen af vandmålere betragtes som en forbedring, der kan varsles overfor lejerne.

Hvis ejendommen ud fra ovennævnte vurdering er omfattet af forpligtelsen til at installere varmtvandsmålere og

ejendommen ikke får installeret målerne, så kan bygningsejerne, herunder andelsbolig- og ejerforeninger, risikere en bødestraf.

Det er bygningsejerne, herunder andelsbolig- og ejerforeningerne, der skal foretage vurderingen af, hvorvidt besparelsen vil overstige omkostningerne ved at etablere varmtvandsmålere. På forespørgsel skal bygningsejeren således kunne dokumentere, at betingelserne for at undlade at opsætte målerne er til stede. Dokumentationen sker i form af en beregning af rentabiliteten ved installationen, der er ikke fastsat formkrav til dokumentationen.

Trafik- og byggestyrelsen, som har udarbejdet ovennævnte vejledning, og varmemålerfirmaerne forventer, at der generelt vil kunne blive tale om en besparelse på 20-25 %. Denne forventede besparelse, skal holdes op mod de udgifter, der vil være ved målernes levetid. Besparelsen vil ikke forekom-



me i alle ejendomme, da den også afhænger af sammensætningen af forbrugere/beboere i ejendommen – hvilken forbrugeradfærd kan man forvente i den konkrete ejendom. I nogle ejendomme, særligt ældre ejendomme (opført før 1997), er installationerne skjult i skabe, rørkasser etc., hvilket er med til at gøre omkostningerne større og dermed projektet mindre omkostningseffektivt.

Hvis en ejendom får udskiftet de eksisterende installationer til vand (rør m.v.) – en nyinstallation, så vil der være krav om opsætning af varmtvandsmålere og tillige krav om som minimum forberedelse til installation af koldt vandsmålere.

Vi anbefaler, at man får en sagkyndig og gerne uvildig rådgiver til at vurdere forholdene i den enkelte ejendom, herunder hvad de samlede omkostninger til installation af varmtvandsmålere m.v. vil være i målernes forventede levetid. Man skal i den forbindelse være opmærksom på, at få alle udgifter med, herunder udgiften til blikkenslagerarbejde m.v. Der er flere rådgivere på markedet, der tilbyder en gratis gennemgang af ejendommen og den konkrete økonomi i forbindelse med etablering af varmtvandsmålere.

For yderligere oplysninger til vurdering af forholdene i jeres ejendom, se vejledningen til bekendtgørelsen <https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=174884>.



Obligatoriske 10 års vedligeholdelsesplaner

Som beskrevet i det seneste nyhedsbrev, er der som en del af ændringen af Lejeloven (LL) og Boligreguleringsloven (BRL) blevet indført et krav om, at der i udlejningsejendomme udarbejdes en 10 års vedligeholdelsesplan, som skal ajourføres hvert år. Planen skal foreligge første gang senest den 1. juli 2016, herefter skal den revideres en gang årligt inden den 1. juli.

Der er udstedt en bekendtgørelse omkring vedligeholdelsesplanerne – bekendtgørelse nr. 28 af 8. januar 2016. Efterfølgende har ministeriet udgivet den længe ventede vejledning til bekendtgørelsen – vejledning nr. 9010 af 12. januar 2016.

Nedenfor skitseres i korte træk, hvilke ejendomme der er omfattet af forpligtelsen, hvad planen skal indhol-

de/omfatte, evt. formkrav, hvem der må udarbejde den, skal den offentliggøres overfor f.eks. lejere, hvem betaler for udarbejdelse af planen, sanktioner ved manglende udarbejdelse etc.

Hvilke ejendomme er omfattet?

- Ejendomme omfattet af Boligreguleringsloven kapitel II - IV.
- Ejendomme med omkostningsbestemt leje.
- Ejendomme taget i brug efter 31. december 1991 med mere end 6 beboelseslejligheder.

Småhuse – ejendomme hvor der pr. 1. januar 1995 var 6 eller færre beboelseslejligheder, er således ikke omfattet af forpligtelsen. Om en andelsbolig- eller ejerforening er omfattet af reglerne, afhænger således af, hvor mange lejelejligheder der var i ejendommen



pr. 1. januar 1995. Hvis foreningen ikke var stiftet på daværende tidspunkt, det vil sige, at hele ejendommen var en ren udlejningsejendom, så er ejendommen omfattet af reglerne, med mindre ejendommen i alt bestod af 6 eller færre lejligheder. Ejendomme i uregulerede kommuner og 80/20 er ikke omfattet af reglerne.

Ejendomme hvor der i dag måske kun er en håndfuld eller bare en lejer, kan således godt være omfattet af pligten til udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.

Herudover er ejendomme opdelt i ejerlejligheder, hvor ejeren af de udlejede ejerlejligheder ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen, ikke omfattet af ovennævnte regler.

For afklaring af, hvorvidt jeres ejendom er omfattet af reglerne, er I velkomne til at rette henvendelse til jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Planens indhold

- Større planlagte, periodiske vedligeholdelsesarbejder, herunder fornyelsesarbejder på ejendommen indenfor den kommende 10-års periode. Det vil sige, at vedligeholdelsesarbejder af akut karakter ikke skal være omfattet.
- Oplysning om arbejdets art, forventet tidspunkt for udførelsen og et overslag over omkostningerne.
- Der er ikke specifikke formkrav til opsætning eller indhold i vedligeholdelsesplanen.
- Vejledningen anfører at følgende bygningsdele bør være omfattet af vedligeholdelsesplanen:

Tagværk, kælder/fundamenter, facader/sokkel, vinduer, udvendige døre, trapper, porte/gennemgange, etageadskillelser, wc/bad, køkkener, varmeinstallation, afløbsinstallation, kloakinstallation, vandinstallation, gasinstallation, ventilation, elinstallation og udearealer.



Hvem må udarbejde den og skal den udleveres til lejerne?

I ejendomme **uden** beboerrepræsentation:

- Vedligeholdelsesplanen kan udarbejdes af udlejer selv eller af en rådgiver.
- Udlejer skal ikke af egen drift uddele/udsende vedligeholdelsesplanen til lejerne.
- Lejerne skal dog efter anmodning have den udleveret alternativt have adgang til den.

I ejendomme **med** beboerrepræsentation:

- Vedligeholdelsesplanen skal udarbejdes sammen med beboerrepræsentationen, dog kan selve grundlaget/udkastet udarbejdes af udlejer eller en rådgiver.
- Beboerrepræsentationen skal indkaldes til møde med henblik på udarbejdelsen og efterfølgende revisioner.

- Det er udlejers ansvar, at planen opfylder retningslinjerne i lov, bekendtgørelse og vejledning.

Hvem betaler udgiften?

- Udgiften til udarbejdelsen af vedligeholdelsesplanen kan medtages på ejendommens driftsbudget, det vil sige over den omkostningsbestemte husleje.
- Et rimeligt udgiftsbeløb for udarbejdelse af den første vedligeholdelsesplan kan medtages med et beløb svarende til ydelsen på et 20-årigt realkreditlån med et kontantprovenu svarende til de afholdte udgifter.
- Herudover må der hvert år medtages et rimeligt beløb til revision af vedligeholdelsesplanen.

Sanktioner ved manglende udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen

- Ved manglende udarbejdelse af planen, risikerer udlejer at miste retten til at opkræve vedligeholdel-



seshensættelserne (§§ 18 og 18B – hensættelsesbeløbene). Beløbet ligger typisk på ca. kr. 160,00 pr. m² p.a.

- Retten mistes fra tidspunktet lejerne indbringer sag om manglende eller ufuldstændig vedligeholdelsesplan for huslejenævnet.
- Når vedligeholdelsesplanen foreligger, vil udlejer igen kunne opkræve hensættelsesbeløbene.

Er man som udlejer forpligtet af planens indhold?

- Som reglerne er udformet nu, er der ikke krav om, at man efterlever vedligeholdelsesplanen, man er således ikke forpligtet til at udføre de vedligeholdelsesarbejder, der er angivet og man er heller ikke forpligtet af de årstal, arbejderne er angivet ved.
- Man er som udlejer alene forpligtet efter reglerne i LL § 19, hvorefter man som udlejer skal holde ejen-

dommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Vi anbefaler, at man som udlejer tager kontakt til et af de mange rådgivningsfirmaer, der udarbejder vedligeholdelsesplaner. Det kan i den forbindelse vurderes og aftales, hvor omfattende vedligeholdelsesplanen skal være, og om der skal udfærdiges to rapporter, en indeholdende de arbejder, der er omfattet af ovennævnte regelsæt og en der tillige omfatter de løbende forventede vedligeholdelsesopgaver også af mindre karakter. Hvis man allerede har en 10-årig vedligeholdelsesplan for alle forventede arbejder på ejendommen (små og store), vil man evt. kunne tage udgangspunkt i denne for udfærdigelse af vedligeholdelsesplanen, som skal udfærdiges i henhold til bek. nr. 28 af 8. januar 2016.

Grundejernes Investeringsfond har udarbejdet et internetbaseret værktøj, som kan hjælpe udlejer med at udar-



bejde en 10-årig vedligeholdelsesplan. Værktøjet er gratis at anvende, dog kræver det indsigt i byggeteknik og det er ressourcekrævende. Der er ikke krav om, at planen bliver så detaljeret, som tilfældet er ved brug af dette værktøj. Eventuelt interesserede kan anvende følgende link:

[Link til side hos GI](#)

Læs bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner :

[Link til retsinformation.dk.](#)

Læs vejledning om vedligeholdelsesplaner:

[Link til retsinformation.dk.](#)

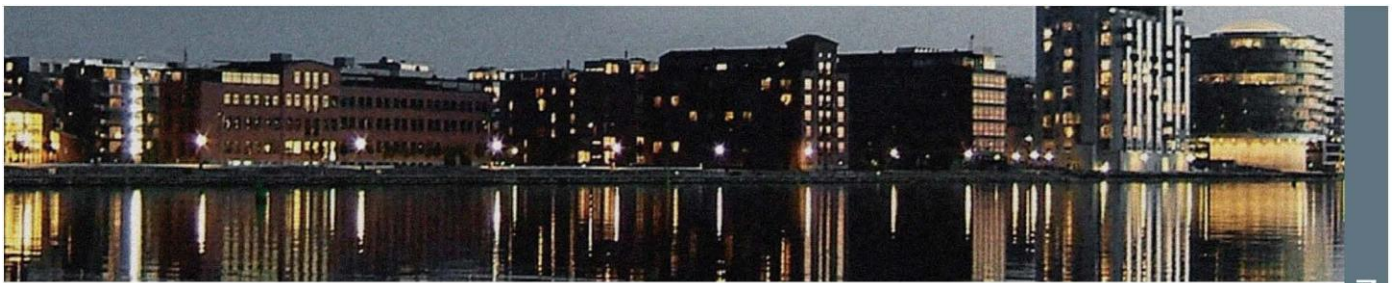
Bolig Job-ordningen – ”Håndværkerfradraget”

Bolig Job-ordningen fortsætter i 2016-17, dog med småjusteringer, som trådte i kraft pr. 1. januar 2016. Der gives tilskud til energiforbedrende og klimavenlige renoveringer, samt til visse serviceydelser.

Som andelshaver kan man nu pr. myndigt husstandsmedlem opnå fradrag for udgifter til serviceydelser

som fx almindelig rengøring og havearbejde på op til 6.000 kr. årligt, samt fradrag for udgifter til grøn istandsættelse som fx udskiftning af vinduesrunder på op til 12.000 kr. årligt.

For andelshavere vil det være en forudsætning for at opnå fradrag, at arbejdet er udført på den del af bolifradraget



gen, som andelshaveren selv er ansvarlig for jf. foreningens vedtægter.

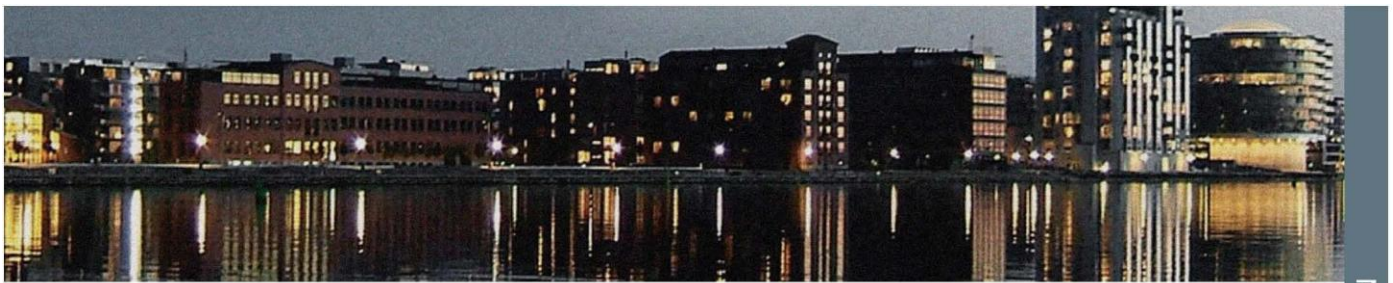
Læs evt. mere her: [Link til relevant side på SKAT.dk](#)

Regulering af honorar ved andelsoverdragelse

Som en del af den almindelige prisregulering reguleres det honorar, der opkræves af køber/sælger i forbindelse med vores udarbejdelse af overdragelsesaftaler mv. i forbindelse med salg af andelslejligheder.

Honoraret reguleres med kr. 280,00 (eksklusiv moms), og er i øvrigt ikke

reguleret siden 2012. Stigningen træder i kraft løbende, i takt med, at der opstartes nye overdragelser, gennem bekræftede opsigelser, udsendelse af salgsoptillinger, besvarelse af mæglerforespørgsler etc. Opsigelser, der allerede er modtaget, vil således ikke blive omfattet af nærværende regulering.



Skattefri godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer

Satserne for udbetaling af skattefrie godtgørelser til ulønnede bestyrelsesmedlemmer er pr. 1. januar i år sat en lille smule op. Til dækning af udgifter til kontorartikler (fx printerpapir og blækpatroner) og møder kan der årligt udbetales kr. 1.400. Til dækning af udgifter til foreningsrelateret telefoni og internetbrug kan der årligt udbetales 2.350 kr. Den maksimale skattefrie godtgørelse stiger således samlet fra kr. 3.700 til kr. 3.750 pr. bestyrelsesmedlem pr. år.

Det er ikke et krav, at der udbetales til alle bestyrelsesmedlemmer, ligesom det er uden betydning for skattefriheden, hvis der udbetales lavere beløb. Det er heller ikke et krav, at bestyrelsesmedlemmerne fremlægger dokumentation for deres faktiske udgifter.

Hvad der kan og skal udbetales kan en forening naturligvis selv bestemme, under hensyntagen til foreningskulturen, eventuelle generalforsamlingsbeslutninger samt naturligvis foreningens budgetter.



Medarbejdernyt

Vores tidligere regnskabsmedarbejder **Anne Larsen** gik på pension den. 1. januar 2016. Pensionen blev



dog ikke fuldstændig, idet Anne igen er at finde hos os, dog kun ca. 1 dag om ugen. Hun forestår Boligadministratorernes interne bogholderi og regnskab.

Mie Høst Hansen, har de seneste år været ansat hos os som studentermøhjælp. Aktuelt er hun på barsel, men starter den 15.



maj 2016 som administratorassistent, tillige med ansvar for Boligadministratorernes aktivitet på de sociale medier, hvilken således vil blive opprioriteret.

Boligadministratorerne A/S

Den 14. april 2016