

BOLIGADMINISTRATORERNE A/S INFORMERER

Nyhedsbrev 3 - 2010

Hermed følger Boligadministratorernes seneste nyhedsbrev. Såfremt det ønskes i flere eksemplarer, eller ønskes fremsendt pr. mail, bedes I venligst kontakte os.

Hvis der er spørgsmål eller kommentarer vedrørende nyhedsbrevets indhold, kan foreningens kontaktperson hos Boligadministratorerne kontaktes.

”Redaktionen” bag nyhedsbrevet kan naturligvis også kontaktes, for eksempel hvis der er forslag til emner til fremtidige nyhedsbreve eller, hvis nyhedsbrevet ønskes modtaget på anden vis. Sådanne henvendelser kan foretages via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Energimærke.....	2
Moms på ejendomsadministration	2
Er foreningens pengeinstitut solidt nok?	3
On-line adgang til administrationen.....	3
Forsikring af arbejdsmaskiner.....	4
Reklamer i opgangen	4
Vinter og sne	5

Energimærke

Loven om energimærkning er gennem de seneste år blevet ændret flere gange. Udgangspunktet er nu, at energimærkningen skal gennemføres hvert 5. år. Energimærkningen har to formål:

1. Mærkningen skal synliggøre bygnings energiforbrug og virke som en form for varedeklaration, bl.a. til brug ved overdragelse af ejendom, boliger m.v.



2. Mærkningen skal give et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, og hvor stor besparelse, der kan opnås på el- og varmeregninger.

Trods de gode intentioner, har flere andelsboligforeninger måtte sande, at de stigende udgifter til mærkningen, ikke står mål med udbyttet. Nogle andelsboligforeninger har derfor valgt ikke at få mærkningen foretaget, selvom den er lovpligtig.

Pr. 1. juli i år blev reglerne vedrørende mærkningen imidlertid ændret endnu en gang. Herefter har man skullet inddrage boligens energimærke i salgsannoncer, når en andelsbolig sættes til salg via en ejendomsformidler, f.eks. en ejendomsmægler.

En andelsbolig kan således **ikke** annonceres til salg via en mægler, uden der foreligger et energimærke.

Regelændringen betyder i praksis, at en andelsboligforening ikke længere har mulighed for at sidde krøvet overhørigt.

Herudover skal det til enhver tid sikres, at der foreligger et gyldigt energimærke for ejendommen, idet hhv. køber og sælger egenhændigt kan rekvirere energimærket på foreningens vegne/regning.

Moms på ejendomsadministration

De seneste skatteændringer indebar ikke lutter lettelser. ”Bagsiden” var bl.a., at der pr. 1. januar 2011 skal lægges 25 % moms på ejendomsadministrationshonorar og andre administrative ydelser.

Ejendomsadministration har hidtil haft en særstatus og gennem denne været fritaget for moms. Det betyder desværre, at ejen-

domsadministration fra den ene dag til den anden – alt andet lige – bliver 25 % dyrere.

Vores honorarer vil blive reguleret pr. 1. januar 2011 i overensstemmelse med lovgivningen og administrationsaftalerne.

Der udsendes varslingskrivelser til bestyrelserne i løbet af efteråret.

Er foreningens pengeinstitut solidt nok?

Dette spørgsmål bliver snart mere aktuelt, end det allerede er. Den 1. oktober 2010 udløber nemlig den ubegrænsede statsgaranti for indlån og afløses af en branchegaranti på cirka 750.000 kroner (ca. fordi grænsen beregnes i euro).

Forenklet udtrykt betyder det, at foreningen mister penge, hvis foreningens penge-

institut går konkurs, og foreningens indestående (minus gæld i samme pengeinstitut) er på mere end 750.000 kroner.

Hvis jeres forening har et samlet indestående på mere end 750.000 kroner, skal det overvejes, om indeståendet skal spredes over flere konti i forskellige pengeinstitutter.

On-line adgang til administrationen

Tilbage i foråret lancerede vi som bekendt den elektroniske adgang til vores ejendomsadministrationssystem.



Vi har modtaget mange positive tilkendegivelser og vi formoder, at alle nu har haft lejlighed til at stifte bekendtskab med systemet.

Vi er naturligvis opmærksomme på, at bestyrelsesarbejdet tilrettelægges meget forskelligt, og at der er store forskelle på, i hvilket omfang der er behov for elektronisk adgang til ejendommens data. Men det er vores håb, at mange bestyrelser, via

denne on-line adgang, har fået et værktøj, som forbedrer og letter bestyrelsens arbejde.

Nogle foreninger har dog meddelt os, at de ikke forventer at anvende systemet, og vi har derfor valgt, at der skal foretages en aktiv tilmelding, sådan at en forening ikke risikerer at blive opkrævet for et system, de ikke ønsker at anvende.

Vi opkræver alene et tilmeldingsgebyr i form af en engangsopkrævning på 2.000,00 kr. Dette tilmeldingsgebyr dækker licenser til softwareleverandøren samt diverse opstartsomkostninger. Hvis jeres forening ønsker at opretholde den elektroniske adgang, bedes I derfor returnere vedlagte tilmeldingsblanket inden udgangen af oktober 2010.

Forsikring af arbejdsmaskiner

En sædvanlig bygningsforsikring af en andelsboligforening, dækker ikke i alle tilfælde ansvar, skader og tyveri af arbejdsmaskiner og traktorer, registrerede som uindregistrerede.

Indregistrerede køretøjer skal som minimum være forsikret for ansvar, og det skal overvejes om de tillige skal kaskoforsikres.

Ikke indregistrerede køretøjer og redskaber skal i enkelte tilfælde særskilt ansvars- og løseforsikres.

Hvis I er i tvivl om, hvorvidt ejendom, inventar og arbejdsredskaber er tilstrækkelig forsikret, kan I rette henvendelse til jeres kontaktperson hos Boligadministratoerne.

Reklamer i opgangen

Vi modtager meget ofte henvendelser fra sælgere af alt lige fra ”kælder til kvist” både pr. telefon, mail, post med videre. Boligadministratoerne har dog den grundlæggende filosofi, at vi ikke vil markedsføre andres produkter, ligesom vi værner om, at vi er uvildige og uafhængige. Vi meddeler derfor altid de håbefulde sælgere, at vi ikke viderebringer deres henvendelser.

Hos os er det kunderne, der suverænt selv vælger hvilke leverandører og samarbejdspartnere, som anvendes – dette gælder i alle sammenhænge, lige fra banker og kreditforeninger til byggetekniske rådgivere, valuarer, forsikringselskaber m.fl.

Vi gør imidlertid her en undtagelse, idet vi benytter lejligheden til at oplyse om et produkt, vi ved en personlig præsentation netop er blevet forevist.

Vi har oplevet, at mange etageejendomme, i opgange er blevet oversvømmet af reklameartikler, lokalaviser m.m. efter den

nye postlov har gjort, at der er blevet etableret postkasselanlæg i opgangene.

At alle danske etageejendomme har fået monteret postkasser i stueetagen har resulteret i, at over 1 mio. husstande nu skal hente deres post i postkassen og tage den med op i lejligheden.

De som ikke aktivt har frabedt sig reklamer, gratisaviser og lignende, modtager ca. 55 kg reklamer årligt i postkassen. Der er desværre mange beboere, som smider reklamerne i opgangen i stedet for i skraldespanden eller genbrugscontaineren.

Udover at det er generende i sig selv, er det faktisk ulovligt at have aviser, reklamer og andet brandfarligt materiale liggende i opgange, og det er ikke uden grund. Aviser og reklamer antændes meget nemt, og kan i værste fald starte en brand. Det er da også konstateret, at antallet af opgangsbrande er steget efter indførelsen af den nye postlov.

Et dansk firma har udviklet det de kalder en reklameboks, som passer til de fleste postkasseanlæg. Den indeholder en røgalarm, som alarmerer beboerne, hvis der opstår brand i indholdet.

Det er vores opfattelse at reklameboksen kan løse flere problemer i mange ejendomme, og vi henleder derfor opmærksomheden på denne, for de foreninger, der oplever problemer med reklamer, gratisavisser og lignende.

Reklameboksen kan tømmes af vicevært, servicefirma, beboerne eller der kan træffes aftale om en regelmæssig tømning med firmaet, som leverer boksen.

Firmaets oplysninger:

Reklameboks ApS,
Gøteborgvej 6, 9200 Aalborg SV
Hjemmeside: www.reklameboks.dk
Telefon +45 70 22 70 71

Vinter og sne

Det er så småt blevet efterår, og derefter følger som bekendt vinter. Vinteren gav sidste år en del travlhed hos husejerne landet over.

Al den vinterbesvær står formentlig stadig klart i erindringen, men vi benytter nu alligevel lejlighed og årstid til at huske jer på, at det er husejernes ansvar at holde fortove m.v. ryddede og saltede. Jeres forening skal derfor have et dueligt vinterberedskab, og husk, at vinterberedskabet også omfatter andre forhold end bare lige snerydning og saltning.

Der skal holdes øje med faren for istapper og sneskred, der skal foretages afspærring

og mærkning der, hvor farerne ikke kan elimineres. Vi anbefaler også, at der med jævne mellemrum foretages en generel gennemgang på og omkring ejendommen – bl.a. bør ubenyttede loftarealer, tørrelofter mv. løbende besigtiges og tjekkes for fygesne, nedbrudt understrykning og andre vinterskader.

Men der er nu forhåbentlig en god rum tid til vinteren står for døren. Vi håber, at vi indtil da får et forrygende efterår og blot så småt forbereder vinterberedskabet, sådan vinteren ikke kommer bag på foreningen.

Boligadministratorene A/S
Den 5. oktober 2010