

BOLIGADMINISTRATORERNE A/S INFORMERER

Nyhedsbrev 1 - 2012

Hermed følger Boligadministratorenes seneste nyhedsbrev.

Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevets indhold, kan jeres kontaktperson hos Boligadministratorene naturligvis kontaktes.

”Redaktionen” bag nyhedsbrevet kan også kontaktes, for eksempel, hvis der ønskes medtaget særlige emner i fremtidige nyhedsbreve eller hvis nyhedsbrevet også ønskes modtaget på anden vis. Kontakt i givet fald Allan Rigelsø, via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Foreningshjemmesider	2
Andelsværdiansættelse og overpris	2
Lov om hvidvask	3
Fastforrentede lån med historiske 3,5 %	4
Forsikring af løsøre og ejendommens tilbehør	4

Foreningshjemmesider

Ved nyhedsbrev nr. 4 i 2011 forespurgte vi om interessen i at få lavet foreningshjemmesider. Vi oplevede en meget stor interesse og har derfor siden arbejdet videre med projektet.

Vi forventer, at vi inden udgangen af januar kan præsentere såvel de individuelle hjemmesider som priser med mere. Såvel etablering som drift af hjemmesiderne har vist sig, at kunne holdes på et prisniveau væsentlig under de tidligere udmeldte priser.

For nuværende regner vi med, at de individuelle hjemmesider vil kunne etableres for under 1.500 kr. pr. stk., mens den årlige drift af hver enkelt side vil kunne holdes på under 2.000 kr. inkl. hosting, back-up, dokumentkartotek og support.

Hvis priserne viser sig at kunne holde, synes vi selv, at der er tale om yderst

konkurrencedygtige priser, også i forhold til allerede etablerede hjemmesider, ikke mindst grundet den tilknyttede support.

Grundet de lave omkostninger og den store interesse har vi valgt at etablere hjemmesider til alle vores kunder, så de kan afprøves gratis i en 3 måneders periode. Hvis foreningen efter udløb af prøveperioden ikke ønsker hjemmesiden, vil den blot blive lukket ned, helt uden omkostninger for foreningen.

Vi forventer os meget af disse hjemmesider. Vi tror bl.a. på, at dialogen mellem beboere, bestyrelse og administrator kan styrkes gennem en fælles platform. Endvidere vil alle sikres en nem adgang til relevante foreningsdokumenter via et dokumentkartotek, som vi vil forestå vedligeholdelsen af.

Vi vender tilbage.

Andelsværdiansættelse og overpris



I slutningen af 2011 er der kommet to domme, der tager stilling til værdiansættelse af andelslejligheder.

Den ene dom (fra 14. december 2011) omhandler håndtering af de såkaldte swap-aftaler.

En swap-aftale er noget flere foreninger har indgået for at sikre dem en kendt rente for en given periode.

Disse lån har en betydelig kursudvikling, nærmest fra dag til dag.

Der er ikke tidligere af domstolene taget stilling til, hvorledes der skal forholdes med hensyn til værdiansættelsen af andelen i andelsboligforeninger med swap-aftaler i perioden mellem to generalforsamlinger.

I den aktuelle dom, udtaler landsretten, at man ved væsentlige udsving i egenkapita-

len, herunder negativ værdiudvikling i renteswapaftalen, skal foretage en beregning af maksimalprisen på andelsboligens handelstidspunkt.

Det fremgår ikke af dommen, hvor stort et fald der skal til, før det betragtes som væsentligt.

I umiddelbar kontrast til den dom, fandt landsretten i en anden sag (ved dom af 5. december 2011), at der *ikke* skulle tages højde for en ny valuarvurdering, ved salg af en andelsbolig i perioden efter den nye lavere vurdering var modtaget, men før generalforsamlingen havde taget stilling til den nye vurdering.

Det skal nævnes at dommerne ikke var enige, stemmerne fordelte sig 2 mod 1.

Førstnævnte dom er af bred karakter, og dækker udvikling i egenkapitalen generelt, mens den anden er smal, da den alene omhandler valuarvurderingernes indflydelse på egenkapitalen, men dette til trods ville det have været rart, at se en klar sammenhæng.

Indtil der eventuelt gennemføres en lovændring eller indtil disse sager eventuelt er behandlet af Højesteret, er det vores anbefaling, at der ved overdragelse af andele skal tages højde for enhver kendt ”væsentlig” negativ udvikling i egenkapitalen, også udviklingen i en valuarvurdering.

Lov om hvidvask



I henhold til lov om hvidvask, er en række virksomheder og personer forpligtet til at deltage i en række forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme.

Der er nu rejst spørgsmål om, hvorvidt alle der udøver ejendomsadministration er omfattet af lovens bestemmelser eller om kun nogle er omfattet. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har meddelt, at de ikke kan udtale sig generelt om spørgsmålet, men at der må ses på de enkelte kundeforhold.

Imidlertid har vi som ejendomsadministratorer på vegne af foreningerne jævnlig kontakt med en række af de aktører, som er omfattet af reglerne, herunder pengeinstitutter, realkreditinstitutter, advokater mv.

På den baggrund bliver vi som minimum omfattet af den del af loven, der omfatter forpligtelsen til at indhente og opbevare personoplysningerne for de tegningsberettede i foreningerne.

Vi må derfor beklageligvis orientere jer om, at I skal påregne at blive kontaktet af os omkring ovenstående.

Fastforrentede lån med historiske 3,5 %

Det har været med pressens store bevågenhed, at realkreditselskaberne har lanceret de nye fastforrentede 30-årige lån til 3,5 procent.

De nye lån henvender sig til en bred masse, nemlig både dem, der i dag har fastforrentede lån (med en rente på mere end 4 %) samt dem, der er finansieret med de endnu lavere variable lån, men som ønsker hel eller delvis sikring mod renterisiko.

Hvad der er det "rigtige" lån, afhænger af en lang række parametre, bl.a. hvad den eksisterende belåning kan indfries til.

Hvis man er af den type, der lytter til "eksperterne", er der ikke megen hjælp at hente, da der ikke synes at være fælles fodslag omkring de nye lån.

Selvom renten er historisk lav, er der stadig flere men'er, flere eksperter advarer således mod lånene grundet kurstabene samt forventningen om, at lånene forventeligt vil blive udstedt i små serier, hvilket senere kan vise sig at koste dyrt, ved en fremtidig omlægning.

Som altid kan I kontakte jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne, hvis I ønsker beregninger og drøftelser vedrørende jeres ejendoms låneportefølje.

Forsikring af løsøre og ejendommens tilbehør

I forbindelse med skybrudsskaderne i 2011 er der kommet ekstra fokus på forsikringsdækningen af bl.a. antenneanlæg, bredbåndsanlæg etc. Såfremt antenneanlægget ejes af foreningen, så hører anlægget under foreningens løsøreforsikring.

De generelle ejendomsforsikringer dækker sædvanligvis ejendommens løsøre og tilbehør, men typisk kun til en vis grad. Har man enkeltstående løsøre og tilbehør

til en værdi af typisk over kr. 200.000, som f.eks. anlæg til distribution af tv og eller internet, vaskeri, større legepladser m.v. kan det være nødvendigt at tegne en særskilt løsøreforsikring.

Såfremt I har spørgsmål til jeres forsikringsdækning, er I velkomne til at kontakte jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne.