



## Boligadministratorerne informerer

---

Hermed følger Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 3 i 2013. Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, kan man henvende sig til ens sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Nyhedsbrevets "redaktion" kan også kontaktes, for eksempel hvis der ønskes medtaget særlige emner i fremtidige nyhedsbreve eller hvis nyhedsbrevet ønskes modtaget på anden vis. Kontakt da Allan Rigelsø, via mail til [ar@boadm.dk](mailto:ar@boadm.dk).

---

### Indhold

Ændring af lov om andelsboligforeninger .....	2
Digital postkasse pr. 1. november 2013 .....	3
Støtte til byfornyelse i København .....	4
Energimærkning .....	5
Andelsboligmarkedet – op og ned .....	7
Mægler – mægler ikke .....	8



## Ændring af lov om andelsboligforeninger

---

Folketinget vedtog den 4. juni 2013 at ændre lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Ændringen medfører bl.a., at der for andelsboligforeninger, der stiftes efter 1. juli 2013 ved erhvervelse af en udlejningsejendom, gælder en karenperiode på to år med hensyn til værdifastsættelsen af andelsboligforeningens faste ejendom. Værdifastsættelsen kan i denne periode alene ske efter anskaffelsesprisen. Anvendelse af den offentlige vurdering eller en valuarvurdering kan for disse foreninger tidligst ske to år efter stiftelsen af andelsboligforeningen.

For alle andelsboligforeninger - nye som gamle – medfører lovændringen, at kravene til sælgers og andelsboligforeningens oplysningspligt overfor køber ved overdragelse af andele

udvides med virkning pr. 1. januar 2014. Det er hensigten med de nye regler, at købere af andelsboliger gives et bedre beslutningsgrundlag.

De nye krav er ikke beskrevet i lovbestemmelserne. I stedet er ministeren bemyndiget til at fastsætte de nærmere regler om, hvilke yderligere dokumenter og nøgleoplysninger, sælger skal udlevere til køber, hvilke nye retningslinjer der skal gælde for foreningernes nøgleoplysninger, hvilke nøgleoplysninger, der skal indgå i årsregnskabet, samt hvorledes proceduren for udarbejdelse af nøgleoplysningerne skal foregå. De nye retningslinjer er endnu ikke offentliggjort af ministeriet, men vi vil orientere omkring dem, så snart de offentliggøres. Disse nye retningslinjer træder i kraft den 1. januar 2014.



## Digital postkasse pr. 1. november 2013

---

Udlejningsejendomme, andelsboligforeninger, ejerforeninger og øvrige ejendomme, der har et cvr.nr., skal med virkning pr. 1. november 2013 have etableret en digital postkasse. Post fra det offentlige kan med virkning pr. denne dato sendes til ejendommens digitale postkasser med samme status som den gamle fysiske post.

Da en stor del af posten, der sendes fra det offentlige, har relevans for administrationen af ejendommene, vil vi for vores kunder sørge for alt det praktiske, herunder oprettelse af en digital medarbejdersignatur, etablering af den digitale postkasse, oprettelse af læserettigheder m.m.

For at kunne oprette adgangen til den nye digitale postkasse har vi brug for en fuldmagt fra bestyrelsen. Vi udsen-

der en sådan fuldmagt til bestyrelserne senest primo oktober 2013.

De enkelte bestyrelser kan selvfølgelig godt selv oprette den digitale postkasse efter ønske, men den faste kontaktperson hos Boligadministratorerne A/S skal i givet fald informeres herom, da vi skal have se-adgang til postkassen og advisering ved indkommen post.

Det offentlige sender et informationsbrev ud til alle ejendomme/foreninger indenfor de næste par måneder. Kunder i vores administration behøver ikke at foretage sig noget i den forbindelse, da vi som nævnt sørger for de nødvendige tilmeldinger etc.

Hvis man har spørgsmål vedrørende den digitale postkasse, er bestyrelsesmedlemmer selvfølgelig velkomne



til at henvende sig til deres faste kontaktperson hos Boligadministratorerne

A/S. Der kan i øvrigt findes yderligere information på [www.virk.dk/postkasse](http://www.virk.dk/postkasse).

## Støtte til byfornyelse i København

---

### *Nye procedurer – nye frister.*

Fristen for ansøgning om byfornyelsestilskud i København er ændret til den 1. november 2013.

Støtten gives primært til ejendomme, der ved gennemførelse af det ønskede byggeprojekt bliver mere tidssvarende, fremtidssikret og vil bidrage til forbedring af beboernes livskvalitet.

For at få tildelt støtte skal et eller flere af følgende kriterier være opfyldt:

- i ejendommen mangler der toilet og bad/eller fjernvarme i boligen,

- ejendommen er opført før år 1950 og er væsentlig nedslidt,
- ejendommen har væsentlige energimæssige mangler i henhold til ejendommens energimærkning eller
- ejendommen ønsker at gennemføre projekter med bæredygtige tiltag, der har demonstrationsværdi i forhold til byfornyelsesindsatsen.

Ansøgningsproceduren er i år ændret. Den foregår i korte træk således:

- Indsendelse af kortfattet ansøgning, ansøgningsfristen er den 1. november 2013.



- Deltagelse i vejledningsmøde med kommunen.
- Indsendelse af kvalificeret ansøgning, ansøgningsfristen er den 1. februar 2014.
- Ansøgningen skal indeholde alle nødvendige bilag.

Med den kvalificerede ansøgning skal der som minimum indsendes en beskrivelse af projektet, dokumentation for beboernes tilslutning til gennemførelse af byggeprojektet (generalforsamlingsbeslutning), dokumentation for mulig midlertidig og endelig finansiering af byggeprojektet m.v.

Ansøgningen med bilag skal indsendes til Center for Bydesign på [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk) – "Ansøgning byfornyelse."

For byfornyelse i andre kommuner, frister og procedurer, kan der tages kontakt til kommunen for en afklaring alternativt søges information på kommunens hjemmeside.

Hvis kunder i vores administration ønsker at undersøge mulighederne for deres ejendom, er bestyrelsesmedlemmerne selvfølgelig velkomne til at henvende sig til deres faste kontaktperson hos Boligadministratorerne A/S for drøftelse, råd og vejledning.

## Energimærkning

---

Det er et lovkrav at alle ejendomme, med ganske få undtagelser, har et

gyldigt energimærke. I henhold til lovbekendtgørelse nr. 636 af 19. juni



2012 lov om fremme af energibesparelser i bygninger og bekendtgørelse nr. 673 af 25. juni 2012 om energimærkning af bygninger skal ejeren af ejendommen sørge for, at der foreligger et gyldigt energimærke.

I praksis har købere af andelslejligheder og nye lejere i en ejendom krav på at få forevist et energimærke for den pågældende ejendom, ligesom ejendomsmæglere er forpligtet til at indhente ejendommens energimærke, når de skal formidle salget af en andelslejlighed.

Ifølge de regler, der trådte i kraft 1. januar 2013, er der i bekendtgørelse nr. 262 af 15. marts 2013 om anvendelse af administrative bødeforlæg ved overtrædelse af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, givet mulighed for Energistyrelsen til at udstede administrative bødeforlæg til ejere af ejendomme, der ikke efterlever

kravet om, at der skal foreligge et gyldigt energimærke.

I henhold til de gældende regler er energimærker indberettet før 1. september 2006 gyldige i 5 år, energimærker indberettet i perioden 1. september 2006 til 31. januar 2011 er gyldige i 7 år og energimærker indberettet efter 31. januar 2011 er som udgangspunkt gyldige i 10 år, med mindre der i energimærket er identificeret besparelser med en tilbagebetalingstid under 10 år, der tilsammen udgør mere end 5 pct. af energiforbruget. Hvis dette er tilfældet, er energimærket gyldigt i 7 år.

Hvis der er spørgsmål til energimærker eller ønske om indhentelse af tilbud herpå, er man velkommen til at kontakte ejendommens faste kontaktperson hos Boligadministratorerne A/S.



## Andelsboligmarkedet – op og ned

---

I pressen læser man i den ene avis, at andelsboliger rider med på bølgen, og at købspriserne er stigende, mens man i en anden avis ugen efter læser, at prisen på andelslejligheder har taget et mindre dyk i foråret af 2013. Sandheden ligger nok et sted i mellem, og udviklingen samlet set dækker over en stor geografisk spredning. Herudover er der for andelslejligheder også tale om et kompliceret marked at sætte tal på, for hvor man på ejerboligmarkedet har den "faste størrelse" i prisen, er der på andelsboligmarkedet som bekendt et differentieret maksimalprissystem, hvorfor prisen ikke kan bruges som et barometer for markedet, i hvert fald ikke blandt de andele, der sælges til maksimalpriser.

Priserne på ejerlejligheder i Københavnsområdet er det seneste år gået

en del i vejret, og der er ingen tvivl om, at det har haft en afsmittende positiv effekt på andelsboligerne i Københavnsområdet.

Det er vores erfaring, at andelslejligheder i København især – men faktisk også generelt – er blevet lettere at sælge, men det handler individuelt om en række variable lige fra ejendommens beliggenhed, foreningens økonomi til blandt andet lejlighedens tilstand. Der er derfor foreninger, der ikke har oplevet bedring, mens der er andre foreninger, som er på vej tilbage til de "gode gamle dage" med ventelister på deres boliger.

Vi håber, at de positive tendenser fortsætter og spreder sig længere ud end til det centrale København og de mest populære byer.



## Mægler – mægler ikke

---

Selvom der spores bedring på andelsboligmarkedet, er der stadig mange boliger, der sælges via ejendomsmægleres formidling. Kigger man 10 år tilbage var det populært sagt snarere reglen end undtagelsen, at andelsboliger blev solgt uden ejendomsmægleres deltagelse. For et par år siden var det nærmest omvendt og nu er billedet en anelse mere nuanceret.

Ejendomsmæglerens pludselige deltagelse på andelsboligmarkedet var en kombination af 2 ting; 1. andelene var blevet sværere at sælge og 2. ejendomsmæglerne var sultne efter et nyt marked, da nu ejerboligmarkedet var gået i stå.

Det var afgjort ikke uden problemer, at mæglerne kastede sig over det nye marked, mange mæglere kendte ikke

til andelsboligernes særlige forhold og utallige er de eksempler, hvor der hos mæglerne blev indgået overdragelsesaftaler uden foreningernes vidende, uden respekt for bestyrelsernes godkendelse af de nye andelshavere, særlige vedtægts- og husordensforhold med meget mere.

Vi ser desværre stadig nogle mæglere agere på andelsboliger som var det ejerboliger de sælger. Vi oplever mæglere, der ikke sætter sig ordentlig ind i foreningens forhold, som ikke respekterer krav om vvs- og el-eftersyn samt lejlighedsvurderinger og som ikke tager særlig hånd om problematikkerne vedrørende mangler og løsøre.

Vi er netop blevet forelagt en mulighed for at indlede et samarbejde med en ny spændende mæglervirksomhed på





markedet, der i langt større grad end de eksisterende mæglere inddrager foreningernes administratorer, hvilket sammen med brug af den nyeste teknologi på markedet gør dem i stand til at dæmme op for en af mæglerbranchens andre store problemer, nemlig de typisk meget høje mæglerhonorarer.

Man kunne have haft ønske om, at dette alternativ var blevet bragt på banen langt tidligere end tilfældet, men bedre sent end aldrig. Vi håber at drøftelserne bærer frugt og at vi vil kunne lancere dette samarbejde for vores kunder.

Som kunde hos Boligadministratorerne kan man være sikker på, at vi kun har interesse i det direkte samarbejde. Ud over, at vi alene tilbyder selve kernen i ejendomsadministration, er det hos os, kunderne der vælger samarbejdspartnerne. Det er derfor en afgørende forudsætning for os, forinden vi går ind i nogen former for samarbejde, at vores kunder selv har mulighed for at vælge til eller fra.

Vores kunder kan derfor vide sig sikker på, at deltagelsen i et eventuelt mægler-samarbejde vil være 100 % frivilligt.

Boligadministratorerne A/S,  
Den 6. september 2013