



Boligadministratorerne informerer

Hermed følger Boligadministratorernes nyhedsbrev nr. 1 i 2014. Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til nyhedsbrevet, kan man henvende sig hos sin sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Boligadministratorerne vil gerne her indledningsvist ønske alle vores kunder og samarbejdspartnere et noget sent men velment godt nytår – vi vil fortsat lægge os i selen for, at kunne tilbyde vore kunder den mest personlige og nærværende administration. Vi lever i en turbulent tid, med stor fokus på andelsboligforeninger, der er netop udsendt en ny bekendtgørelse, der skærper kravene yderligere til en andelsboligforenings dokumentation. De seneste års massive udvikling på andelsboligmarkedet forstærker behovet for, at en andelsboligforening har en fuldt dækkende og opmærksom administration.

Indhold

Ny bekendtgørelse – nye foreningskrav	2
Offentlige ejendomsvurderinger	4
Webadgang	5
Betaling og godkendelse af bilag.....	5
UNIK Boligsalg	6
Digitale postkasser og e-bokse	8



Ny bekendtgørelse – nye foreningskrav

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har udsendt den længe ventede bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. Det har været ønsket fra lovgivers side, at give købere af andelsboliger et overskueligt fundament til at kunne sammenligne andelsboliger, primært med hensyn til andelsboligforeningernes økonomi.

Boligministeriet har besluttet sig for en model, hvor der udarbejdes nøgleoplysningskemaer for alle andelsboligforeninger i hele landet. Det er et krav, at dette nøgletalsskema skal vedlægges købsaftalen ved enhver andelsoverdragelse, der sker efter en andelsværdi fastsat i et regnskab med skæring 31. december 2013 eller senere.

Forud for bekendtgørelsen har der været en lang høringsproces, og en

lang række interesseorganisationer har holdt møder med ministeriet. Umiddelbart er den generelle holdning i branchen, at der **ikke** er tale om en optimal model. Det er grundopfattelsen hos de fleste eksperter, at den fastlagte nøgleskemamodel er for uoverskuelig, unødigt kompleks og at man kan frygte, at skemaerne ingen reel værdi vil få for de fremtidige andelsboligkøbere.

Foruden skemaet stilles der krav om, at en række nærmere definerede nøgletal skal indarbejdes i alle andelsboligforeningers regnskaber, der aflægges fra og med 31. december 2013. Der er ikke absolut sammenfald mellem dette krav til nøgletal, og de nøgletal langt de fleste foreninger allerede har fået tilføjet i deres regnskab, på baggrund af regnskabsvejledningen fra 2010. Indholdet i andels-



boligforeningernes regnskaber skal derfor ændres nok engang. Man kunne have ønsket sig, at regnskabsvejledningen i stedet var ophøjet til lov, med visse ændringer, frem for blandingen af et lovpligtigt skema, en vejledning der ikke er lovpligtig og et lovbestemt krav om nøgletal. Det skaber forvirring, men sådan er det nu engang blevet. Det forlyder, at årsagen hertil er, at bekendtgørelsen er udarbejdet uden at der har været en tilstrækkelig lydhørhed overfor fagfolk/praktikere.

Bekendtgørelsen trådte i kraft den 1. januar 2014 og gælder for andelsoverdragelser, som sker til en andelsværdi fastsat efter et regnskab med skæring 31. december 2013 eller senere. Det er endnu ikke muligt at få udstedt de krævede nøgletalskemaer, ganske enkelt fordi, ministeriet ikke har fået

færdiggjort systemet, hvortil nøgletalene skal indrapporteres og hvorfra skemaerne udstedes. Der er grund til at betvivle, at ministeriet kan få så komplekst system et op at køre, inden de første generalforsamlinger afholdes for foreninger med regnskabsskæring den 31. december 2013, det vil sige allerede i løbet af februar 2014. Hvilke udgifter disse skemaer vil udløse er endnu uvist, da system og indrapportering ikke er fastlagt. Indtil dette sker, må for så vidt angår pris, henvises til Ejendomsforeningens høringssvar (som kan hentes afslutningsvist i denne artikel).

Hos Boligadministratorerne følger vi udviklingen og melder mere ud, så snart yderligere oplysninger foreligger, herunder især når ministeriet får lanceret deres nye skema-generator.

Ejendomsforeningens høringssvar til ministeriet kan ses ved at klikke på dette link:

http://www.ejendomsforeningen.dk/multimedia/05-12-13-Hsvar_oplysningspligt_andele.pdf

Den fulde bekendtgørelse kan ses ved at klikke på dette link:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=160910>



Offentlige ejendomsvurderinger

Folketinget vedtog den 20. december 2013 et lovforslag som led i udmøntningen af regeringens udspil til, hvordan kvaliteten af de offentlige ejendomsvurderinger kan forbedres. Lovforslaget blev vedtaget med virkning pr. 1. januar 2014. Erhvervsejendomme, herunder andelsboligforeninger bliver vurderet i lige år. Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2014 vil blive foretaget på den måde, at vurderingen fra 2012 videreføres uændret.

Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014 er gældende indtil de nye vurderinger er på plads.

Erhvervsejendomme, herunder andelsboligforeninger m.v. skal i henhold til det vedtagne lovforslag, ekstraordinært vurderes i 2015 samtidig med ejerboligerne. Vurderingerne foretages

med anvendelse af et nyt vurderings-system, som etableres på grundlag af de anbefalinger, der kommer fra det ekspertudvalg, skatteministeren har nedsat. De nye 2015-vurderinger, pr. 1. oktober 2015, vil forventeligt blive offentliggjort omkring 1. marts 2016.

Der kan i henhold til det vedtagne lovforslag først klages over de offentlige vurderinger (hermed også dem fra 2012) indenfor "sædvanligt tidsrum" efter modtagelsen af 2015-vurderingerne, hvilket vil sige fra den 1. marts til den 30. juni 2016.

I perioden indtil 1. marts 2016 vil den offentlige ejendomsvurdering kun kunne ændres i begrænset omfang, f.eks. i tilfælde af nybygning og ændring af grund-, bolig- eller erhvervsareal.



Webadgang

Foreninger med webadgang har via vores bogføring af ejendommens bilag siden 1. oktober 2013, haft adgang til at se bilaget bag bogføringen. Bestyrelsesmedlemmer har således mulighed for at følge med i foreningens økonomiske udvikling, helt ned til hvert enkelt bilag.

For foreninger uden webadgang kan det oplyses, at adgangen alene koster

en engangsudgift på 2.000 kr. inklusiv moms. Engangsopkrævningen dækker licenser til softwareleverandører samt diverse opstartsudgifter.

Se mere om webadgang samt vejledning i brugen via dette link:

<http://www.boadm.dk/selvbetjening/webadgang>

Betaling og godkendelse af bilag

Fakturaer og bilag kan fremsendes for vores betaling via mail til ejendommens kontaktperson. Hvert bilag for betaling skal helst fremsendes i én fil. Undlad derfor venligst at scanne flere

bilag ind i samme PDF eller andet filformat.

Godkendelse af bilag kan anføres i mailen, når medgodkendende besty-



relsesmedlemmer samtidig sættes cc på mailen. Følgemailed indeholdende bestyrelsens godkendelse vil blive en

del af det officielle bilag, og vil således kunne ses i Web-adgangen m.v.

UNIK Boligsalg

Tilbage i november lancerede vi et samarbejde med en ny andelsboligmægler på markedet ved navn UNIK Boligsalg, en lancering vi siden fulgte op på ved et gå-hjemmøde.

UNIK Boligsalgs fundament er det tætte samarbejde med andelsboligforeningernes administration, og for at styrke dette har de via en aktieemission udbudt aktier til salg til selskabets samarbejdspartnere. De udbød 10 andele til salg til 10 forskellige administratorer, der alle har takket ja til tilbuddet. UNIK Boligsalg er i dag derfor bredt funderet og ejet af en stor del af branchen for foreningsadministratorer,

heriblandt Boligadministratorerne, som var en af de 10 administratorer, der blev tilbudt en andel.

UNIK Boligsalg har haft stor succes med deres udbredelse og de har allerede på nuværende tidspunkt tilslutning fra administratorer med repræsentation af over 20.000 andelsboliger og dermed potentielt mere end 1.000 - 1.500 årlige salg

UNIK Boligsalg har da også allerede godt gang i tilgangen af boliger til salg og de har siden sidst solgt en hel del boliger, også for foreninger i vores administration. Indtil videre har vi



særdeles gode erfaringer med samarbejdet, der har budt på gode salgspresentationer og korte liggetider.

Først og fremmest sikrer det tætte samarbejde mellem mægler og administrator, at mægler får et ekstraordinært højt kendskab til foreningernes forhold, hvilket garanterer en tryk og enkel bolighandel. Endvidere garanteres det, at de tilknyttede mæglere er særdeles kompetente, da de ikke laver andet end at forestå salg af netop andelsboliger.

UNIK Boligsalg tilbyder nogle af branchens laveste handelsomkostninger på kr. 32.500 inklusiv moms, for et totalsalg der dækker alt fra markedsføring over fremvisning til endelig forhandling, og der skal kun betales honorar, hvis de får solgt boligen.

Hvis I ønsker at høre mere om UNIK Boligsalg, kan I kontakte jeres sæd-

vanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne eller Line Abildhauge fra UNIK Boligsalg på tlf. 71 99 69 29 eller La@unikboligsalg.dk. Line deltager gerne på bestyrelsesmøder og/eller generalforsamlinger for præsentation af UNIK Boligsalg eller for sælgerrådgivning i al almindelighed.

En af fordelene ved samarbejdet er netop sælgerrådgivningen, som UNIK Boligsalg tilbyder til bestyrelser og beboere helt gratis.

Husk i øvrigt, at der alene er tale om et tilbud, der frit kan modtages hhv. afvises. Vi indgår samarbejdet, alene fordi det sikrer sælgende andelshavere et godt alternativ til de "sædvanlige ejerboligmæglere" til en konkurrencedygtig mæglerpris, samtidig med at hele 'papirarbejdet' og processen omkring andelsboligsalget kommer til at gå lettere og hurtigere.



Digitale postkasser og e-bokse

Som tidligere oplyst, blev det med virkning pr. 1. november 2013 et krav, at alle udlejningsejendomme, andelsboligforeninger, ejerforeninger og øvrige ejendomme, der har et cvr.nr., skulle have oprettet en digital postkasse.

Vi kan oplyse, at vi har oprettet digitale postkasser for alle de ejendomme, vi administrerer, som har et cvr.nr. Vi har samtidig hermed sørget for, at den enkelte ejendoms e-boks er blevet knyttet sammen med ejendommens digitale postkasse. Dette betyder i

praksis, at al post, der sendes til ejendommens digitale postkasse eller til ejendommens e-boks, kan ses både i den digitale postkasse og i e-boksen.

Fremover vil post til jeres ejendom, som sendes til ejendommens digitale postkasse eller ejendommens e-boks, automatisk blive videresendt til Boligadministratorernes mail-adresse og ekspederet herfra, helt som det foregik, da posten fra det offentlige kom i papirformat – nu blot i digitalt format. I skal således ikke selv foretage jer noget i den forbindelse.

Boligadministratorerne A/S,
Den 24. januar 2014