



Boligadministratorerne informerer

Dette er Boligadministratorernes nyhedsbrev. 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

Politisk aftale om en mere robust andelsboligsektor	2
Foreningshjemmesiden bliver til ProBo	7
Bliver julen hvid i år?	10
Energimærkning – forlænget gyldighedsperiode	11
Måling af det samlede forbrug af varmt vand	12
Medarbejdernyt	13
Jul og nytår hos Boligadministratorerne	14



Politisk aftale om en mere robust andelsboligsektor

Tidligere på året nedsatte erhvervsminister Brian Mikkelsen (K) en arbejdsgruppe, som siden i deres rapport fremlagde 13 anbefalinger til en ifølge

dem bedre og mere ansvarlig drift af landets andelsboligforeninger. Arbejdsgruppens 13 anbefalinger (A-M) lyder i rapporten som følger:

Stiftelse af en andelsboligforening

Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening

- A. At der indføres lovkrav i andelsboligloven om, at en andelsboligforening ved stiftelse skal udarbejde en vedligeholdelsesplan.
- B. At der indføres lovkrav i andelsboligloven om, at vedligeholdelsesplanen skal opdateres løbende, minimum hvert femte år, samt at vedligeholdelsesplanen ved revision rækker minimum 15 år frem.

Vejledning til vedligeholdelsesplan

- C. At ministeren i andelsboligloven gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om vedligeholdelses-

planen og retningslinjer for, hvordan en andelsboligforening udarbejder en god vedligeholdelsesplan.

Stiftelsesbudget for en andelsboligforening

- D. En lovændring i andelsboligloven, således at stiftelsesbudgettet i andelsboligforeningen dækker en periode på mindst 15 år, imod de nuværende 10 år.

Vejledning og model-budget til stiftelsesbudgetter

- E. At der udarbejdes en vejledning og et model-budget til brug ved stiftelsen af en andelsboligforening, inspireret af den af Erhvervsstyrelsen udarbejdede vejledning om



årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Forhold vedrørende finansiering af en andelsboligforening

Særregler om finansiering ved stiftelse af andelsboligforeninger vedrørende afdrag

- F. At der i andelsboligloven indføres særregler om andelsboligforeningers lånemuligheder i forbindelse med stiftelse, for eksempel med inspiration i den skitserede modelafrapportering (40-40).

Egenfinansiering på 5 pct. fra andelshaverne ved stiftelse

- G. At der i andelsboligloven fastsættes et udbetalingskrav ved stiftelse af en andelsboligforening på mindst 5 pct. af købesummen.

Egenfinansiering fra køber af en eksisterende andelsbolig

- H. At der i god skik-bekendtgørelsen for boligkredit fastsættes et udbetalingskrav ved køb af en andelsbolig.

Valuarvurderinger

- I. At ministeren i andelsboligloven gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler for valuarvurderinger.
- J. At andelsboligloven opdateres, så den er retvisende i forhold til de uddannelseskra, der stilles i dag, i forbindelse med valuarvurderinger af andelsboligforeninger.

Driften af en andelsboligforening

Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar

- K. At der med udgangspunkt i selskabslovens § 115 indføres en bestemmelse i andelsboligloven om bestyrelsens opgaver og ansvar.

Ny lovbestemmelse om generalklausul

- L. At der med udgangspunkt i selskabslovens § 108 indføres en generalklausul i andelsboligloven om, at der på en generalforsamling ikke må træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse andelshavere eller andre en utilbørlig fordel på andre andelshaveres eller andelsboligforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere andelshavere en utilbørlig ulempe.



Andelshavers overgang til lejer

Lejefastsættelse (gennemsnit af boligafgift de seneste 3-5 år), forudbetalt leje og depositum mv.

- M. At andelsboliglovens § 4 ændres, således at det præciseres, hvilke vilkår der skal gælde ved en an-

delsboligforenings opløsning, herunder at det fastsættes, at huslejeniveauet er et gennemsnit af beløbet for boligafgiften de seneste 3-5 år, og at en udlejer ikke kan stille krav om betaling af forudbetalt leje og depositum hos en andelshaver, der overgår til at blive lejer.

Se arbejdsgruppens rapport fra maj 2017 i sin fulde ordlyd her – [link](#).

Politisk aftale – 16 nye tiltag

På baggrund af ovennævnte anbefalinger har et bredt politisk flertal i folketinget aktuelt indgået aftale om, at der skal fremsættes lovforslag om ændring af

andelsboligloven m.v. med henblik på at gennemføre følgende 16 tiltag på området:

Stiftelse af en andelsboligforening

1. Vedligeholdelsesplan ved stiftelse af en andelsboligforening.
2. Regler for vedligeholdelsesplaner.
3. Stiftelsesbudget for en andelsboligforening.
4. Vejledning og model-budget til stiftelsesbudgetter.

Forhold vedr. finansiering af en andelsboligforening

5. Begrænsning af afdragsfrihed ved stiftelse af andelsboligforeninger.
6. Egenfinansiering på 5 pct. fra andelshaverne ved stiftelse.
7. Egenfinansiering fra køber af en andelsbolig i en allerede eksisterende andelsboligforening.

**Forældelsesfrist for rådgiveransvar**

8. Forlængelse af forældelsesfrist i forhold til rådgivning af andelsboligforeninger om lån og kreditter.

Andelsboligforeninger i landdistrikterne

9. Fortsat rentabilitet i små andelsboligforeninger i landdistrikterne.

Driften af en andelsboligforening

10. Ny lovbestemmelse om bestyrelsens opgaver og ansvar.
11. Ny lovbestemmelse om generalklausul.

Yderligere gennemsigtighed om andelsboligforeningers økonomi

12. Tydelighed omkring nøgletalsoplysninger på generalforsamling.

Andelshavers overgang til lejer i forbindelse med en andelsboligforenings konkurs m.v.

13. Lejefastsættelse (gennemsnit af boligafgift de seneste 4 år), forudbetalt leje og depositum m.v.

Mere retvisende valuarvurderinger

14. Branchens norm og vejledning vedr. valuarvurderinger opløftes til bekendtgørelse.

Penge under bordet i forbindelse med salg af andelsboliger

15. Mulige initiativer til nedbringelse af penge under bordet.

Forældelsesfrist for købers tilbagebetalingskrav for overpris

16. Forlængelse af forældelsesfristen for købers tilbagebetalingskrav for overpris hos sælger.

Se den politiske aftale i sin fulde ordlyd her – [link](#).



Hvad betyder reglerne for jer:

Nu foreligger selve lovforslaget og dermed ordlyden af de nye bestemmelser, vejledninger m.v. ikke på nuværende tidspunkt, men tiltagene kan i grove træk opdeles som følger:

Nystiftede andelsboliger:

- Yderligere krav til stiftelsesbudgetter og vedligeholdelsesplaner, begrænsning af afdragsfri belåning og krav om egenfinansiering (1-6).

Eksisterende andelsboligforeninger:

- Nye bestemmelser om bestyrelsens opgaver og ansvar, samt en generalklausul og tydeliggørelse af nøgletalsoplysninger (10-12).
- Fokus på rentabilitet i foreninger i landdistrikterne (9).

Eksisterende og nye andelshavere:

- Krav om egenfinansiering ved køb af andelslejligheder (7).

- Mulige initiativer mod penge under bordet og forlængelse af forældelsesfristen for købers tilbagebetalingskrav ved overpris (15-16).

Andelshavere i foreninger, der ophører efter konkurs m.v.:

- Nye bestemmelser om lejeniveau m.v. for andelshavere, der bliver lejere (13).

Valuarer:

- Øgede krav til udformning mv. af valuarrapporter (14).

Rådgivere (finansiering):

- Forlængelse af forældelsesfristen for rådgivning om lån og kreditter (8).

På det foreliggende grundlag forventer vi ikke væsentlige ændringer for eksisterende andelsboligforeninger i forhold



til den praksis, der følges i dag, ud over de mulige udbetalingskrav, der vil kunne blive krævet af fremtidige andels-havere. De største ændringer i forhold til nu vedrører kravene i forbindelse med stiftelse af nye foreninger, hvor bl.a. begrænsningen i finansieringsmulighederne vil kunne vanskeliggøre stiftelse af nye foreninger.

Det bliver interessant at følge lovgivningsprocessen i den kommende tid og

se, hvorledes de nye krav og den nærmere ordlyd kommer til at se ud.

Tiltagene forventes hovedsagelig gennemført ved ændring af andelsboligloven, men der er også lagt op til nye vejledninger og bekendtgørelser. Lovforslag om ændring af andelsboligloven forventes fremsat i Folketingssamling 2017/2018 og ændringerne forventes at træde i kraft med virkning pr. 1. juli 2018.

Foreningshjemmesiden bliver til ProBo

Det er med stor fornøjelse, at vi som varslet snart kan lancere den nye backend, populært sagt selve styrerummet bag foreningshjemmesiderne.

Men der er faktisk tale om mere end bare en ny backend i traditionel forstand. Det har Probedo, firmaet bag foreningshjemmesiderne, ønsket tydeligt at signalere ved at lancere det nye system under et nyt navn nemlig ProBo.



ProBo er ikke længere "bare" en foreningshjemmeside, det er en kommunikationsplatform, hvor selve foreningshjemmesiden faktisk blot er én del af det samlede system.

ProBo har ambition om at binde al kommunikation om ejendommen sammen for alle relevante parter ét sted. Det hele bliver mere brugervenligt og alt indhold er fuldt mobiloptimeret. Systemet er bygget logisk op med et højt sikkerhedsniveau som bl.a. også tager højde for de nye regler om persondata.

Af de vigtigste fordele ved ProBo kan bl.a. nævnes følgende:

- Alt er mobiloptimeret og alle funktioner fungerer på smartphones og tablets.
- Log ind og se og gør det du har brug for, med kun et login – alt efter om du er beboer eller også bestyrelsesmedlem.
- Beboerne kan kommunikere direkte med hinanden i det indbyggede beskedsystem.
- Bestyrelsens informationer kommer nu endnu tydeligere og lettere til beboerne pr. mail og/eller SMS, alt afhængig af hvad den enkelte beboer foretrækker.
- Foreningen kan aktivere et komplet modul til opgavestyring for evt. vicevært eller andre servicepersoner
- Booking af f.eks. vaskeri, fælleslokaler, fælles udstyr, grill-plads etc. er gjort lettere end nogensinde.
- Vi overfører alle eksisterende data.

Personlig oprettelse

Det er en forudsætning for det nye system, at hver enkelt beboer får sit eget unikke login, for kun på den måde kan vi være sikre på, at det er de rette personer, der kommunikerer med via systemet.



I modtager invitation pr. mail

For at gøre det så let for jer som muligt, at komme godt i gang, vil der primo 2018 blive sendt en invitation til de beboere, vi har mailadresser til. Fra mailen oprettes let en personlig kode, der derefter er beboerens adgang til ejendommens dokumentarkiv og informationer fra bestyrelse m.m.

Alle der er logget ind i systemet, kan klikke på knappen "Brugere" og invitere de beboere, som ikke allerede har fået en invitation.

Når man som beboer er oprettet, opnår man tryghed for at informationer ikke

går tabt i fysisk post, ligesom man orienteres straks i stedet for efter de adskillige dage, som det tager posten at fordele breve i dag.

Har I spørgsmål eller brug for hjælp til ProBo, er der flere muligheder for hjælp. I kan som altid kontakte jeres administrator, I kan skrive til support@prosedo.dk eller ringe til ProBo-supporten på 71 99 26 55. Vi vil i øvrigt invitere til en række gå-hjem-møder, hvor I som bestyrelsesmedlemmer kan deltage, så I klædes ordentligt på *inden* det nye system søsættes.



Bliver julen hvid i år?

Håbet om en hvid jul fylder formentlig mange, i denne tid, men hvordan er det nu, det er med snerydningen, når sneen endelig falder? Vi genbringer her vores sædvanlige nyhedsbrevsinformation om snerydning.

Det er grundejeren, der har forpligtelsen til at rydde sne. I andels-/ejerboligforeninger er det typisk foreningen, der har snerydningsforpligtelsen. Foreningen er derfor ansvarlig for snerydning af indkørsler, trapper, fortove, stier med offentlig adgang, private veje, og for at sne og istapper fjernes fra tagene.

På en privat fællesvej rydder kommunen ikke for sne, med mindre der er indgået en særlig aftale herom, og det er derfor også foreningernes forpligtelse at rydde vejen. I de fleste tilfælde strækker denne forpligtelse sig kun til

midten af vejen, da grundejeren på den modsatte side har forpligtelsen til at rydde sin del af vejen.

Sneen skal være ryddet ”snarest efter”, at den er faldet. I praksis betyder det, at der skal være ryddet inden klokken syv på hverdage og lørdage og inden klokken otte på søn- og helligdage. Derudover skal der som minimum ryddes om morgenen, eftermiddagen og aftenen indtil kl. 22. Grundejeren er erstatningspligtig, hvis der opstår faldskader pga. manglende snerydning.

Snerydning på altaner

Flere og flere ejere og andelshavere får altaner – det man skal huske, når man er så heldig, at have en altan er, at man er ansvarlig for at rydde den for sne. Manglende rydning kan i værste tilfælde medføre vandskade.



Energimærkning – forlænget gyldighedsperiode

Med virkning pr. 4. september 2017 trådte en ny bekendtgørelse om energimærkning af bygninger i kraft. Alle energimærker har således en gyldighed på 10 år i forhold til de tidligere regler, hvor energimærkerne kunne have forskellig gyldighedsperiode på 7 eller 10 år.

Det er dog fortsat et krav, at energimærket skal fornyes inden udløbet af gyldighedsperioden, hvis der efter energimærkets udarbejdelse gennemføres ændringer på ejendommen, som i væsentligt omfang påvirker bygningsens energimæssige ydeevne. Det

kunne f.eks. være tilfældet ved udskiftning af vinduer eller tag, dog kun hvis der er tale om en "væsentlig" ændring i den energimæssige ydeevne.

Der lovgives sjældent med tilbagevirkende kraft, men det er tilfældet med denne bekendtgørelse, idet også energimærker udstedt før ikrafttrædelsestidspunktet får forlænget deres gyldighedsperiode, således at alle energimærker har en gyldighed på 10 år fra tidspunktet, hvor energimærket blev indberettet til Energistyrelsen og det fik tildelt et nummer.



Måling af det samlede forbrug af varmt vand

Der stilles løbende spørgsmål til, hvad der gælder af regler for måling af det samlede forbrug af varmt vand i ejendomme.

I henhold til den bekendtgørelse, der også regulerer forholdene omkring måling af individuelt forbrug af varmt vand i de enkelte lejligheder (bekendtgørelse nr. 563 af 2. juni 2014), skal der i alle ejendomme med flere bolig- eller erhvervsenheder installeres en måler til måling af forbruget af varmt vand for varmtvandsinstallationen som helhed – det vil sige **det samlede forbrug for hele ejendommen**.

Der er tale om et krav, som har baggrund i et EU-direktiv og der er ikke

mulighed for dispensation som ved reglerne om opsætning af individuelle målere i lejlighederne.

Ifølge reglerne for individuel måling af varmt vand kan man undlade at opsætte individuelle målere, hvis det ikke er teknisk gennemførligt eller ikke er omkostningseffektivt/rentabelt, men denne dispensationsmulighed foreligger altså ikke for opsætningen af måleren for ejendommens samlede forbrug af varmt vand.

Det påhviler ejendommens ejer, ejerforeningen eller andelsboligforeningen at få installeret måleren. Hvis man ikke overholder reglerne, kan man straffes med bøde.



Medarbejdernyt

Martin Elmgaard er startet hos os som ejendomsadministrator. Vi har igennem 2017, haft den glæde at få mange nye kunder i administration, ja faktisk har vi i en periode måtte sige stop for yderligere kundetilgang. Vi har derfor ansat Martin primært med det formål, at han skal tage godt imod og

administrere nye kunder i vores administration. Martin har årelang erfaring inden for mange områder omkring servicering og administration af ejendomme.





Jul og nytår hos Boligadministratorerne

Julen er en traditionsbunden tid, men alligevel brød vi for et par år siden en årelang tradition med at udsende lommekalendere for det nye år sammen med vores julekort. Vi ved dog, at der stadig blandt vores kunder findes mange, der holder af de gamle lommekalendere. De der ønsker det, kan derfor igen i år selvfølgelig kontakte os og få nogle udleveret. Kontakt os pr. mail

(f.eks. jm@boadm.dk), telefon eller læg gerne vejen forbi, vi har altid kaffe på kanden og pebernødder i skålene. Vi holder som sædvanligt kontoret lukket mellem jul og nytår. Vi kan derfor ikke træffes i perioden 25. december 2017 til og med 1. januar 2018.

Vi ønsker kunder og samarbejdspartnere en glædelig jul og et godt nytår.

Boligadministratorerne A/S
Den 20. december 2017