



## Boligadministratorerne informerer

---

Dette er Boligadministratorernes første nyhedsbrev i 2018, og vi benytter derfor lejligheden til at ønske alle vore kunder og samarbejdspartnere er godt nytår.

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](mailto:ar@boadm.dk).

---

### Indhold

Byfornyelse i København .....	2
ProBo - foreningshjemmesiden .....	4
Digital kommunikation i lejeforhold .....	5



## Byfornyelse i København

---

Den generelle frist for ansøgning om byfornyelsestilskud i København er som tilfældet sidste år den 1. februar, inden hvilket tidspunkt, der skal indsendes en kortfattet ansøgning, hvis man vil søge om byfornyelse i 2018. Der er ingen krav til ansøgningen.

Ansøgning til hhv. Sydhavns- og støjpuljerne sker dog løbende og behandles for Sydhavnspuljens vedrørende 28.02, 30.05, 30.08 og 30.11.2018, mens der behandles ansøgninger til Støjpuljen 1. januar, 1. april og 1. september i perioden 2018-2020.

Efter fristen vil kommunen evt. invitere til et dialogmøde, for at få overblik over renoveringsbehov, ønsker og mål. Dernæst vil de primo april give en tilbagemelding på, om ansøgningen lever op til deres kriterier og energimål, og om der

bør arbejdes videre med en kvalificeret ansøgning med frist til den 1. juli 2018. Kommunen vil igen i 2018 primært prioritere ejendomme med boliger som mangler wc, bad og eller fjernvarme i udvælgelsen af ansøgninger.

Herudover fremhæves ejendomme, der:

- Ikke har installationsmangler, men er nedslidte, som ved reovering får nedsat deres energiforbrug væsentligt og dermed bidrage til CO2-målsætningen for København.
- Ønsker at gennemføre projekter med bæredygtige tiltag med demonstrationsværdi.
- Er beliggende i et udsat byområde eller i en områdefornyelse. (Område-



fornyelse er kommunens støtte til fornyelse af nedslidte byområder med sociale problemer.

[\(Få et overblik over de forskellige områdefornyelser ved klik på dette link\)](#)

I ejer- og andelsboligforeninger udgør tilskuddet ved den almindelige byfornyelse fortsat 1/3 eller 1/4 af de samlede ombygningsudgifter (1/3 hvis ejendommen er bevaringsværdig).

### **Støjpuljen**

Støjbelastning kan være sundhedsskadelig, og derfor vil Københavns Kommune gøre en indsats for, at flere boliger bliver isoleret mod vejstøj. Der er således afsat 20 mio. kr. til en særskilt støjreoveringspulje fordelt på tre år i 2018 - 2020.

For at kunne modtage tilskud fra puljen, skal ejendommens vinduer være nedslidte, mindst 25 år gamle og dårligt isoleret mod støj, og ejendommens boliger skal være stærkt støjbelastet,

hvilket defineres ved at ejendommen skal være belastet af støj på facaden med over 68 dB. [\(Læs mere om Støjpuljen ved at klikke på dette link\).](#)

For byfornyelse i andre kommuner, frister og procedurer, kan der tages kontakt til kommunen for en afklaring alternativt kan informationen søges 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 for drøftelse, råd og vejledning. Har man relevante projekter, skal man ikke afholde sig fra at søge, vi har ejendomme i vores administration, der gennem de seneste par år har fået tilskud, til så almindelige projekter som nye vinduer og facadeisolering.

[Læs mere om byfornyelse i København ved at klikke på dette link.](#)



## ProBo - foreningshjemmesiden

---

I har som forening i vores administration længe haft adgang til jeres helt egen foreningshjemmeside. Hjemmesiden er allerede i sin nuværende form markedets bedste løsning til digital ejendoms-kommunikation og bliver ved introduktionen af ProBo, som vi orienterede om ved vores nyhedsbrev i december, snart endnu bedre.

Som nævnt i december er det ikke kun navnet ProBo, der er nyt. ProBo bliver en samling af online værktøjer, der blandt meget andet også kan bruges til ejendommens kommunikation mellem administrator, bestyrelse og beboere, til booking af udstyr, lokaler etc., til hurtig SMS-kommunikation og selvfølgelig fortsat som foreningens dokumentarkiv og officielle hjemmeside. Vi søsætter i løbet af februar ProBo ved først at

sende en mail ud til alle bestyrelses-medlemmer med yderligere information samt invitation til en række gå-hjem-møder. Umiddelbart herefter modtager alle bestyrelsesmedlemmer en mail direkte fra ProBo med link til en let personlig oprettelse i systemet.

Når alle bestyrelsesmedlemmer har haft lejlighed til at oprette sig, og blive fortrolige med systemet, vil alle de beboere, som vi har en mail-adresse til modtage en mail med link til oprettelse. Når en person er oprettet i systemet kan vedkommende invitere andre beboere, der ikke allerede er oprettet i systemet.

Vores ambition er, at vi med ProBo vil samle al kommunikation om jeres ejendom ét sted på en meget let og brugervenlig måde.



## Digital kommunikation i lejeforhold

---

Folketinget vedtog den 19. december 2017 en ændring af Lejeloven (LL) – lov nr. 1561. Formålet med de nye regler er at fremme digital kommunikation i boliglejemål. Der er vedtaget ændringer på tre områder.

### 1. Digital kommunikation mellem udlejer og lejer.

Inden de nye reglers ikrafttræden krævede digital kommunikation mellem udlejer og lejer i boliglejemål, at der mellem dem var indgået en aftale herom. Det har man ændret i de nye regler, idet udgangspunktet her er, at digital kommunikation er mulig, uden at der er indgået særskilt aftale omkring det.

En regel kommer sjældent uden undtagelser, hvilket også gælder i dette tilfælde. Der gælder således følgende undtagelser:

- Meddelelser om udlejers opsigelse af lejeaftalen, LL § 87.
- Udlejers påkravsskrivelser begrundet i misligholdelse med betaling, LL § 93 stk. 2.
- Hvis lejer eller udlejer er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.
- Hvis lejer eller udlejer har forlangt, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. Meddelelse herom skal gives med 1 måneds varsel til den 1. i en måned.

#### *Ikrafttræden:*

De nye regler trådte i kraft pr. 1. januar 2018 og gælder for alle lejeaftaler indgået efter denne dato.

For lejeaftaler indgået før 1. januar 2018 gælder der en overgangsregel, hvorefter ændringerne først træder i



kraft med virkning pr. 1. januar 2019. Hvis udlejer ønsker at reglerne skal gælde i disse lejemål, er det et særskilt krav, at udlejeren har givet lejer meddelelse om, at de nye regler skal gælde – meddelelsen skal ske ved almindeligt brev.

Allerede indgåede aftaler om digital kommunikation vil naturligvis fortsat være gældende, men de kan frit opsiges.

## **2. Indflytnings- og fraflytningssyn.**

Ved ændringen af Lejeloven der trådte i kraft pr. 1. juli 2015 - se evt. vores nyhedsbrev nr. 3 i 2015 - blev det bl.a. et krav, at indflytnings- og fraflytningsrapporter under selve synet af lejemålet fysisk skal udleveres til lejer.

Det er nu muligt at udlevere rapporterne til lejer i digital form, det kræver dog, at lejer er tilstede ved synet og at lejer vil/kan kvittere for modtagelsen digitalt via mobil tlf. eller lignende.

Hvis lejer ikke er tilstede eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten, så skal rapporten sendes til lejer senest to uger efter synet.

## **3. Tilbudspligt ved salg af en udlejningsejendom.**

Hvis der ved salg af en udlejningsejendom er tilbudspligt over for lejerne i forbindelse med deres mulighed for at erhverve ejendommen på andelsbasis, vil det nu være muligt for sælger at udlevere de oplysninger lejerne har krav på, i henhold til reglerne i LL omkring tilbudspligt, i digital form.

De nye regler beskrevet under punkt. 2 og 3 er trådt i kraft med virkning pr. 1. januar 2018.

Det kan ikke udelukkes, at denne ændring i Lejeloven også vil få indflydelse på andelsboligområdet. I visse tilfælde anvendes Lejelovens regler i forvejen analogt for andelsboliger og om ikke andet, så går udviklingen generelt mod



anvendelse af digital kommunikation. Flere og flere foreninger indfører da også i deres vedtægter bestemmelser om, at kommunikationen mellem forening/administrator og de enkelte medlemmer skal kunne foregå digitalt f.eks. via foreningens hjemmeside. Hvis I har ønske om ændring af jeres vedtægter på dette eller andre områder, er I altid velkomne til at kontakte jeres kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Boligadministratorerne A/S  
Den 19. januar 2018