



Boligadministratorerne informerer

Her følger vores seneste nyhedsbrev, der deles med alle bestyrelsesmedlemmer i foreninger i vores administration via ProBo. Nyhedsbrevet kan tillige som oftest findes på vores hjemmeside. Hvis der er spørgsmål og kommentarer til nyhedsbrevet, eller hvis noget af eller hele nyhedsbrevet ønskes delt med foreningens beboere, kan man som altid henvende sig hos sin sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne for overbringelse af dette.

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

Ny normalvedtægt for ejerforeninger	2
Nye corona-retningslinjer	5
Fjernaflæste forbrugsmålere	8
Probo har skiftet ejere	10
Oprettelse af brugere i ProBo.....	11
Negative renter.....	12
Medarbejdernyt	13
Jul og nytår hos Boligadministratorerne	14



Ny normalvedtægt for ejerforeninger

Den 29. november 2020, blev den længe ventede nye normalvedtægt udstedt. Den regulerer forholdene i en ejerforening medmindre andet er vedtaget i egen særvedtægt. I første omgang gælder den nye normalvedtægt dog kun for de ejerforeninger, der etableres efter den 1. januar 2021 og som ikke har vedtaget en særvedtægt. Eksisterende ejerforeninger, der ikke har vedtaget en særvedtægt, vil fortsat være omfattet af den gamle normalvedtægt indtil den 31. december 2021, og bliver derfor først omfattet af den nye normalvedtægt pr. 1. januar 2022.

Dette giver eksisterende ejerforeninger uden eller med en utidssvarende og måske mangelfuld særvedtægt muligheden for at tage stilling til, om ejerforeningen skal være omfattet af den nye normalvedtægt eller om de vil vedtage en særvedtægt i 2021.

I det følgende angives en række af de ændringer, der er i den nye normalvedtægt:

Forenkling

Grundlæggende har det været hensigten at præcisere og forenkle den nuværende normalvedtægt i forhold til de emner, der typisk har givet grund til konflikter i ejerforeningerne. Dette ses bl.a. ved, at normalvedtægten præcisere mange forhold, som har været tvivlsomme i den nuværende normalvedtægt.

- Frist for afholdelse af ordinær generalforsamling er præciseret. Nu skal den ikke længere afholdes inden udgangen af maj måned, men i stedet senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning.
- Bilag til brug for drøftelse på generalforsamlingen skal ikke længere



fremsendes til hvert enkelt medlem, men kan blot gøres tilgængeligt for medlemmerne, f.eks. på foreningens hjemmeside.

- Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er gjort mere fri, idet generalforsamlingen selv bestemmer, hvor mange bestyrelsesmedlemmer og suppleanter man ønsker valgt.
- Det er anført, hvem der har adgang til generalforsamlingen og hvem der kan stemme på generalforsamlingen. Det er præciseret, at der kan kommunikeres elektronisk i foreningen, ligesom ansvaret for postens fremkomst er fastlagt.
- Vedligeholdelsespligtens fordeling er præciseret, herunder fastlægges det, hvem der skal betale for udbedring af skader.
- Adgangsbestemmelsen er medtaget i overensstemmelse med ejerlejlighedsloven § 8.

Majoritetsbestemmelser

Den nye normalvedtægt forenkler flertalsreglerne således, at det mere præcist fremgår, hvornår generalforsamlingen træffer beslutninger med henholdsvis simpelt og kvalificeret flertal. Der bliver indført et nyt majoritetskrav ved salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, hvilket fremover kræver 9/10-flertal blandt ejerne efter fordelingstal og antal.

Derudover gør normalvedtægten op med de foreningsretlige grundsætninger således, at det nu fremgår af normalvedtægten, hvornår en ejer har varetret på generalforsamlingen.

Sikkerhedsstillelse

Muligheden for at tinglyse pantstiftende vedtægter er blevet justeret således, at hovedstolen fremadrettet kan fastsættes til kr. 50.000 med tillæg af renter og omkostninger.



Nye tiltag

- Som et nyt tiltag er det indføjet i normalvedtægten, at et medlem kan give fuldmagt til sin lejer, således at lejer vil kunne vælges til bestyrelsen.
- Misligholdelsesbeføjelserne fra ejerlejlighedsloven § 9 og 10 om bod og eksklusion er gentaget i normalvedtægten. Ligesom ejerlejlighedsloven § 11 om overførsel af udlejerbeføjelser er medtaget i normalvedtægten.
- Bestemmelsen om grundfond er udeladt og erstattet af en bestemmelse om kapitalforhold.
- Normalvedtægten giver udtrykkelig mulighed for, at ejerforeningen med kvalificeret flertal kan træffe bestemmelser om korttidsudlejning. Dog kan et medlems mulighed for korttidsudlejning ikke begrænses til mindre end 4 separate udlejninger fordelt på maksimalt 30 dage pr. kalenderår.

Individuelle ønsker og behov

Uanset ændringerne i normalvedtægten er der fortsat behov for, at ejerforeningerne forholder sig til, om der er behov for særlige bestemmelser om råden over fælles ejendom, fx ret til parkering eller eksklusiv råden over loftsrum, garager, haver m.v.

Derudover bør man tage stilling til eventuelt behov for indskrænkninger i anvendelse til erhvervsmæssige formål, maksimum for beboere, begrænsninger i adgangen til salg eller udlejning, herunder krav om bestyrelsens godkendelse.

Endelig har man ikke forholdt sig til muligheden for at gennemføre digitale generalforsamlinger i den nye normalvedtægt.

Den nye normalvedtægt har en mere omfattende regulering end den gamle normalvedtægt, hvorfor ejerforeninger, der ikke har en særvedtægt, bør tage



en drøftelse af vedtægtsændringerne på den ordinære generalforsamling i 2021. Dermed kan ejerforeningerne tage stilling til, om de vil overgå til den nye normalvedtægt eller om de vil vedtage en særvedtægt, der tager højde for ejerforeningens individuelle ønsker og behov.

Endelig skal man være opmærksom på at det kan være en besværlig proces, dels at vedtage nye vedtægter for en ejerforening og dels siden at få dem tinglyst – vi bistår selvfølgelig gerne med dette arbejde, så tag fat i jeres administrator, hvis I påtænker at få ændret jeres vedtægter.

Nye corona-retningslinjer

Vi har gennem den seneste tid igen og så sent som i dag oplevet indførelsen af en række nye retningslinjer for at hindre spredningen af coronavirus.

Foreninger med regnskabsskæring den 30. september står foran planlægning af den generalforsamling, som typisk skal afholdes inden udgangen af januar, mens alle de foreninger, hvis regnskab følger kalenderåret, så småt

skal begynde at planlægge deres generalforsamling i foråret 2021. I den sammenhæng er mange selvfølgelig efterladt tilbage med spørgsmålet; ”Hvad gør vi med vores generalforsamling?”.

Overordnet set, kan man godt planlægge ”på samme måde som det plejer at gøres”, idet vi ikke ved hvilke retningslinjer, som vil gælde på afholdel-



sestidspunktet. Hvis det er de samme stramme regler, som gælder nu, kan generalforsamlingen rent faktisk godt afholdes, hvis der tages en række forholdsregler.

Generalforsamlinger og lignende er som udgangspunkt omfattet af forbuddet mod at afholde eller deltage i arrangementer, hvor flere end 10 personer er til stede på samme sted samtidig. Men hvis deltagerne i al væsentlighed sidder ned på faste pladser med ansigtet i samme retning mod f.eks. en scene eller et podium, kan der dog være op til 500 personer til stede samtidig i et arrangement.

Det er et krav, at hovedparten af de tilstedeværende skal sidde ned under hele arrangementet bortset fra, når man f.eks. skal på toilettet, når man ankommer til eller går fra sin faste plads, og når man helt kortvarigt henter forplejning. Det er således tilladt kortvarigt at forlade sit sæde for at hente kaffe, kage, mad eller drikke ved et

bord og så tage det med til sin plads, hvor det kan indtages.

Følgende retningslinjer skal endvidere iagttages:

- Der skal bæres mundbind, når man er på stedet – mundbindet kan tages af, så længe man sidder på sin plads på generalforsamlingen.
- Hvis der opstår kø ved ind- og udgang, skal der holdes god afstand til øvrige deltagere.
- Der bør indstilles til at hver enkelt husstand i videst muligt omfang, kun møder op med 1 person.
- Der skal indstilles til, at man undlader deltagelse, hvis man har symptomer på smitte med coronavirus, eller, hvis man har været tæt på konstaterede smittede personer.
- Der må maksimalt tillades adgang for 1 deltager pr. 2 m² gulvareal.
- Der skal være håndsprit tilgængeligt på generalforsamlingen, samt adgang til mundbind, hvis disse glemmes af enkelte andelshavere.



- Stolene placeres i biografform, så der er mindst 1 meters afstand mellem dem målt fra midten af sædet eller alternativt ved, at hver andet sæde holdes tomt.
- Der skal være mindst 2 meter mellem bordet med bestyrelse, dirigent etc. og første række af stole for deltagere.

Generalforsamlingen kan selvfølgelig også planlægges afholdt på en anden måde, eller ændres til en anden form (hvis corona-retningslinjerne skærpes) som det har været gjort flittigt i 2020, f.eks. som en skriftlig afstemning eller som videokonference. Man skal her dog være opmærksom på, at det normalt kræver accept fra samtlige andelshavere, da de typiske foreningsvedtægter og -sædvane ikke giver hjemmel til sådan mødeafhold. Det vi aktuelt har gjort for mange foreninger i denne tid, er at indkalde generalfor-

samlingen til skriftlig eller virtuel afholdelse med oplysning om, at afholdelsen kræver enstemmig accept, og at en indsigelse skal gøres inden afholdelsen.

Generelt mødes vi oftest af stor forståelse og det er kun få "alternative" afholdelser, som vi har måtte aflyse grundet indsigelse.

Uanset ovennævnte bør man selvfølgelig konstant vurdere behovet for mødeafholdelse i denne tid, og generelt vil vi opfordre til, at man bør forsøge at afholde møder digitalt i enhver situation, hvor dette findes muligt.

Hvis I står foran afholdelse af en generalforsamling, og er i tvivl om hvordan, I skal håndtere den, kan I selvfølgelig altid kontakte jeres sædvanlige kontaktperson hos os og drøfte de forskellige muligheder.



Fjernaflæste forbrugsmålere

Mange foreninger oplever, at få henvendelse fra det firma, der forestår foreningens forbrugs aflæsning, med oplysning om, at foreningens målere skal skiftes til nogle, der kan fjernaflæses.

Henvendelserne kommer på baggrund af, at det i et EU-direktiv er vedtaget, at alle forbrugsmålere for varme, varmt vand og køling, skal kunne fjernaflæses senest med virkning **pr. 1. januar 2027**. Reglerne er implementeret i Danmark ved en ændring af målerbekendtgørelsen (Bek.nr. 1383 af 21.09.2020) og en ny faktureringsbekendtgørelse (Bek.nr. 1506 af 23.10.2020).

Det bagvedliggende formål er, at vi skal blive bedre til at spare på vores energi og ressourcer. Det skal bl.a. ske ved at give forbrugerne adgang til opdaterede forbrugsdata via apps eller

webportaler. Når forbrugerne kan følge deres forbrug, kan de også nemmere ændre adfærd og reducere deres energiforbrug.

Alle boligforeninger skal allerede i dag sikre, at de energi-, varmtvands- og varmfordelingsmålere som monteres nu, skal kunne fjernaflæses. Eksisterende målere, som allerede kan fjernaflæses, skal aflæses minimum 2 x årligt og regnskaberne skal fremadrettet rumme en del flere informationer (se sidste afsnit).

Alle målere, der kan fjernaflæses, skal aflæses månedligt senest **fra den 1. januar 2022**. Oplysningerne kan stilles til rådighed via internettet og opdateres så ofte, som det kan lade sig gøre i forhold til målere og systemer. Men det er først **pr. 1. januar 2027**, at alle manu-



elle varme-, varmtvands- og kølingsmålere skal være udskiftet til fjernaflæste målere, og selvom 2027 virker langt ude i fremtiden, ja så har tiden det med at gå hurtigt, og man kan ved at skifte til fjernaflæsning i god tid, opnå både økonomiske samt ressourcemæssige besparelser, til glæde for miljøet.

Faktureringsbekendtgørelsen foreskriver i øvrigt også en række krav til,

hvad forbrugsregnskabet fremover skal indeholde ud over aflæsningsdata, priser, ejendommens samlede energiforbrug med videre. Fremover skal oplysning om historisk forbrugsinformation, sammenligning af forbrug med tidligere års forbrug, information om CO₂-udledning, sammenligning med en gennemsnitlig slutkundes forbrug med mere være tilgængelig for brugerne.



Probo har skiftet ejere

Den 2. november 2020 blev Probedo opkøbt, og blev fra da en del af den skandinaviske softwarevirksomhed EG A/S. EG er i forvejen kendt for at have en stærk position i bolig- og ejendomsbranchen herhjemme.

Siden Probedo i sin tid lancerede deres foreningshjemmesider, for snart mange år siden, er der løbet meget vand i åen. Vi har hos Boligadministratorerne været med helt fra start, og vi har oplevet et produkt og en virksomhed i stor vækst.

Probo er i dag uden sammenligning den mest brugervenlige og digitale ejendoms-portal-løsning på markedet, og er tillige efterhånden meget bredt anvendt i branchen.

Probedo motiverer deres salg med, at de ved at lægge deres kompetencer

sammen med EG, får både størrelsen og musklerne til at videreføre den vækst og udvikling, de ønsker, så de også fremover er i stand til at levere markedets bedste værktøj til kommunikation og informationsdeling i ejendomme.

Probedo og EG oplyser, at administratorer, der ikke i forvejen anvender EG (som f.eks. os) ikke vil komme til at opleve en forskel i forhold til i dag. De ydre rammer omkring Probedo vil bestå, og det er de samme medarbejdere og den samme support, man vil møde hos dem som hidtil. Der vil ifølge det oplyste ikke være ændringer på den fremtidige løsning og service, som den leveres i dag, altså ud over at systemet fortsat vil blive udviklet i forhold til markedet, ganske som det har været tilfældet, siden de første foreningssider blev taget i brug.



Oprettelse af brugere i ProBo

Vores motto er "tillid, nærvær og engagement", vi ønsker at være til stede, synlige og bistå alle bestyrelser med at gøre bestyrelsesarbejdet lettere, bl.a. ved at stille værktøjer og let til gængelig rapportering til rådighed. Probo er et væsentlig element heri, og vi kan med stolthed konstatere, at vi er helt i top blandt de administratorer, som er tilknyttet Probo, med hensyn til oprettede brugere. På tværs af alle foreninger i vores administration er hele 86% af alle enheder oprettet i Probo. Via vores indsamling og registrering af mail-adresser, kan bestyrelsesmedlemmer og vi i gennemsnit på kort tid sende information ud på mail og eller sms til hele 86 % af alle ejere/andelshavere.

Denne succes betyder ikke, at vi stopper her, vi satser på, at oprettelsesprocenten kan komme endnu højere op. Alle bestyrelsesmedlemmer kan være

med til at hæve procenten, idet man hurtigt kan få et overblik over, hvem som ikke er oprettet via funktionen "Brugere". Under brugere kan man med "Filtre" klikke på "Ikke oprettet". På den måde ser man hvilke beboere, der ikke er oprettet. Man kan klikke på "Inviter"/"Geninviter" og hente en færdig pdf lige til at maile eller printe til de ej oprettede beboere.

Selvfølgelig vil det kun være muligt for ganske få foreninger, at få en oprettelse på 100% (vi har dog enkelte foreninger, som har opnået det), men jo flere beboere man får oprettet, des flere kan man sende nyhedsbreve, akutte servicebeskeder, direkte personlige informationer mm. ud til, og man er tillige sikret, at de oprettede brugere selv er med til at opdatere kontaktoplysninger som mailadresse og telefonnumre.



Negative renter

Ultimo 2019 oplevede vi de første generelle varslinger af de såkaldte negative renter fra flere banker. I løbet af 2020 er de negative renter blevet standard og særligt her afslutningsvist på året, er de fleste banker fulgt trop, og det er derfor i dag reglen, snarere end undtagelsen, at også andelsboligforeninger betaler rente af indeståender.

Når man som forening skal betale negative renter, vil det være fornuftigt at vurdere, om pengene bør benyttes til vedligeholdelses- eller forbedringsprojekter i ejendommen. Hvis ikke foreningen allerede har en vedligeholdelsesplan, bør det overvejes at få lavet en. Ved lejlighedsoverdragelse efterspørges en professionel vedligeholdelsesplan i stigende grad, og med en gennemarbejdet plan, kan der også gøres mere kvalitative overvejelser omkring

pengeanbringelse. De negative renter får nogle til at overveje, om man kan investere foreningens kontantbeholdning. Investeringer i for eksempel aktier eller obligationer er ikke omfattet af formålsbestemmelsen i de generelle standardvedtægter, og investeringer i værdipapirer vil derfor kræve en vedtægtsændring.

Det er i øvrigt vores absolutte anbefaling, at private boligforeninger ikke spekulerer med opsparede midler. Hvis opsparede midler ikke kan anvendes til vedligeholdelse på kort sigt, bør de alternativt overvejes anvendt som ekstraordinær gældsafvikling.

Det er værd at bemærke, at udlodning af indeståender til foreningens medlemmer vil være skattepligtig, hvorfor det ej heller kan anbefales.



Medarbejdernyt

Den 1. december 2020 startede 2 nye medarbejdere hos os.

Ny piccoline

Ida Marie Toft-Jensen, som vi tidligere på året ansatte som piccoline, har desværre valgt at sige op, men godt for hende, for opsigelsen skyldes, at hun vil få afklaret sine fremtidige studier for snarest mulig studiestart. Vi har i stedet ansat Idas veninde Oline Førsteliin Andersen, som man derfor i stedet for Ida fremover vil kunne møde i vores reception, hvad enten man kommer personligt eller tager kontakt til os pr. telefon.

Ny administrator

Pr. 1. december 2020 startede endvidere en ny administrator hos os. Hun hedder Maria Nøhr Pedersen Bruun, og har årelang erfaring som administrator af foreningsejendomme.

Maria er ansat for opbygning af en ny portefølje ejendomme, men enkelte kunder hos os, vil opleve at blive tilknyttet Maria, i stedet for den hidtidige tilknytning.

Vi ved at den personlige tilknytning og det personlige kendskab vægter højt i det løbende samarbejde, og vi værner normalvis meget om at undgå skift af kontaktperson i videst muligt omfang. Men det er aktuelt nødvendigt for os, at få frigivet nogle ledelsesmæssige ressourcer for Boligadministratorernes daglige drift og løbende udvikling.

De foreninger, som vil få Maria som ny kontaktperson, vil selvfølgelig få direkte besked og blive præsenteret for Maria ved et møde, fysisk eller via Zoom (videokonference) alt afhængig af hvad, der nu synes bedst i denne lidt mærkelige tid, vi befinder os i.



Administratorene på barsel

To administratorene hos os har varslet barsel, nemlig Martin Elmgaard, som allerede er blevet far og Mie Kristensen, som har termin til maj.

Hvis alt går efter planen går de begge på barsel til april, Martin i 2 måneder,

Mie til og med december 2021. Vi vil forud for, at de går på barsel sørge for, at de foreninger, som er tilknyttet disse to, i god tid vil blive informeret om, hvem deres midlertidige kontaktperson i barselsfraværet vil blive.

Jul og nytår hos Boligadministratorene

Ikke meget i 2020 har været som det plejer, men med hensyn til perioden mellem jul og nytår, ja så holder vi sædvanen tro kontoret lukket, og vi er derfor ikke at træffe i perioden 24.12.2020 – 03.01.2021.

For nogle år siden brød vi vores årelange tradition med at udsende lommekalendere for det nye år sammen med vores julekort.

Der er dog stadig en del, der holder af at bruge de gode gamle lommekalendere, og de, der ønsker det, kan selvfølgelig igen i år kontakte os og få nogle udleveret for det nye år. Kontakt os pr. mail (f.eks. sædvanlig kontaktperson alternativt jm@boadm.dk) eller pr. telefon med meddelelse om, hvor mange kalendere, der ønskes fremsendt.