



Boligadministratorerne informerer

Dette nyhedsbrev deles med alle bestyrelsesmedlemmer i foreninger i vores administration via ProBo. Nyhedsbrevet findes typisk tillige på vores hjemmeside. Har du spørgsmål og kommentarer til nyhedsbrevet, eller ønskes noget eller hele nyhedsbrevet delt med foreningens beboere, kan du som altid henvende dig hos din sædvanlige kontaktperson hos Boligadministratorerne.

Hvis du har ideer til emner i fremtidige nyhedsbreve, eller ønsker nyhedsbrevet modtaget på anden vis, kan du kontakte Allan Rigelsø via mail til ar@boadm.dk.

Indhold

Når fjernvarmeværket sænker temperaturen	2
Byfornyelse – nu også til varmeanlæg	3
Brandsikkerhed	4
Nøgletalsskema 4 i andelsboligforeninger.....	5
Julegaver, gavekort etc. 2025	6
Vinterberedskab	8
Personalenyt hos Boligadministratorerne.....	9
Jule- og nytårshilsen	10



Når fjernvarmeværket sænker temperaturen

Flere fjernvarmeleverandører har enten allerede varslet eller forventer, at temperaturen i fjernvarmeforsyningen sænkes. HOFOR har f.eks. varslet, at temperaturen i København gradvist sænkes frem mod 2033.

Temperaturen sænkes som led i den grønne omstilling, da det vil medføre mindre energispild og mulighed for at bruge flere grønne varmekilder og varmepumper. Når temperaturen i fjernvarmen sænkes, skal varmeanlægget udnytte varmen mere effektivt. Mange anlæg vil få brug for bedre drift, justering, opgradering eller udskiftning af komponenter i varmecentralen.

HOFOR oplyser, at ejendomme med korrekt indstillede varmeanlæg bygget eller moderniseret efter år 1995, ikke vil få store problemer, de vil enten ikke kræve ændringer eller kun mindre justeringer. Modsat vil fjernvarmeanlæg i

ældre ejendomme opført før 1950, med små/smalle radiatorer og ét-strengs varmesystem, forventeligt kræve en gennemgående modernisering.

Hvis I har et ældre fjernvarmeanlæg, er det derfor en god ide at få afklaret med fjernvarmeleverandør/forenings VVS'er om ejendommens fjernvarmesystem er klar til de potentielt nye krav. Hvis det skønnes, at fjernvarmeanlægget kræver modernisering, bør det projekteres og planlægges udført i god tid og indarbejdes i forenings budgetter.

Der kan læses mere om HOFORs sænkning af fjernvarmen ved dette link: [Link til HOFOR](#)

Vær opmærksom på, at der i København kan søges tilskud til rådgivning, såvel som modernisering jf. artiklen herefter.



Byfornyelse – nu også til varmeanlæg

I Københavns Kommune er det muligt for etageboligejendomme at søge tilskud til rådgivning om drift og renovering af varmekældre samt til udskiftning af tekniske komponenter, via den såkaldte "Varmekælderpulje".

Tilskuddet dækker 50 % af udgiften, dog kan støtten;

- til rådgivning maksimalt udgøre 10.000 kr. inkl. moms.
- til komponenter maksimalt udgøre 40.000 kr. inkl. moms.

Der er indtil videre afsat midler til varmekælderpuljen i 2025, 2026 og 2027. Der kan frit søges. Indenfor hvert år behandles ansøgningerne efter først-til-mølle princippet, og der kan derfor blive lukket for ansøgninger inden det enkelte ansøgningsår er omme.

Der er i det hele taget en lang række af byfornyelsespuljer i København. Foruden Varmekælderpuljen har de også:

- Solcellepuljen.
- Toiletpuljen.
- Støjpuljen.
- Københavns gårdhaver.
- Anlægstilskud til idrætsfaciliteter.
- Energirenoveringspuljen.

Hvis jeres ejendom er beliggende i København og I har projekter, der potentielt kan opnå tilskud fra en eller flere af de nævnte puljer, er det værd at få undersøgt mulighederne.

Der kan læses mere om byfornyelse i København via dette link: [Byfornyelse.](#)



Brandsikkerhed

Der er de seneste år kommet et øget fokus på bygningers brandsikring, ikke mindst grundet de store brande, der har været i særligt København.

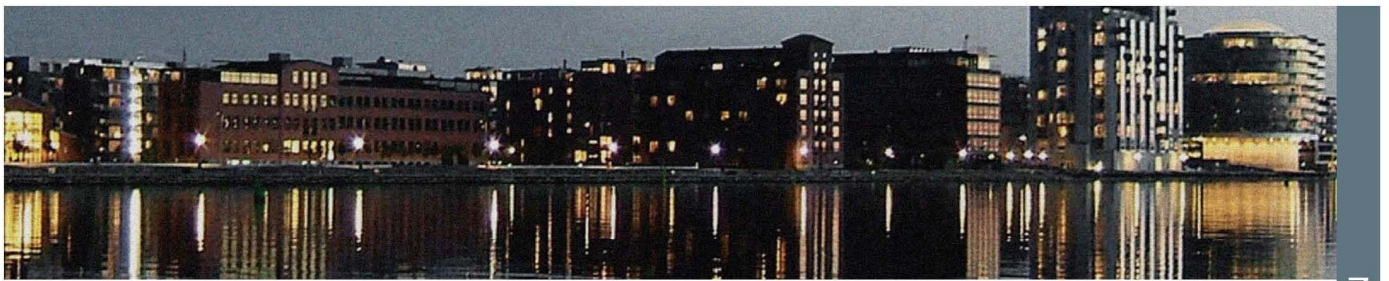
Vi har også tidligere informeret specifikt om den store tagbrand i Vanløse, og om lovpligtig brandsikring, men det er altid relevant at genbesøge både de store brande og brandsikkerheden generelt. For hvad mange nok glemmer er, at der ifølge gældende lov er krav om, at den passive brandsikkerhed efterses mindst én gang om året. Det, der kræves efterset, er bl.a. branddøre, flugtveje, brandmæssige adskillelser, installationsgennemføringer og tage.

Vi opfordrer alle foreningsejendomme til at få lavet en professionel gennemgang af ejendommens brandsikring, hvis det ikke allerede er sket. Ved eller i forlængelse af gennemgangen kan det afklares, hvordan de årlige kontrol-

ler kan gennemføres, evt. enten af foreningen selv, en vicevært eller lignende. De årlige kontroller skal kunne dokumenteres og fremvises på forlangende, f.eks. ved udfyldte kontrolark.

Hos Boligadministratorerne værner vi meget om vores uvildighed, vi anbefaler normalvis kun leverandører og samarbejdspartnere på opfordring, og sjældent nogen eksklusivt. Vi gør en undtagelse her, fordi Rune Lind, en tidligere formand og nuværende bestyrelsesmedlem i en forening i vores administration, har etableret et firma, der netop tilbyder brandeftersyn.

Med det gode kendskab til Rune, og gennem Runes udvidede foreningskendskab er **Hovedstadens Brandteknik** et firma, vi kan anbefale. Bagerst i dette nyhedsbrev finder du en flyer med præsentation og kontaktoplysninger.



Nøgletalsskema 4 i andelsboligforeninger

Helt tilbage i 2018 blev bilag 4, oftest omtalt som nøgletalsskema 4, indført, det var det skema, der skulle forelægges ordinære generalforsamlinger.

Ambitionen med skemaet var at fremhæve de væsentligste punkter ved foreningens økonomiske forhold og gøre det lettere for andelshavere at forstå og sammenligne økonomiske nøgletal mellem forskellige foreninger.

I praksis indgik tallene dog allerede i årsrapporten i forvejen, og eneste reelle tilføjelse var en oplysning om, hvorvidt foreningen havde udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

I år blev det heldigvis besluttet at droppe nøgletalsskema 4. Det skete ved de konsekvensrettelser af nøgloplysningsskemaerne, der blev besluttet, fordi der i april 2024 blev indført en ny metode til værdiansættelse af ejendomme, der gav mulighed for at bruge en nettoprisindekseret offentlig ejendomsvurdering som grundlag for andelsværdiberegningen.

Det blev samtidig besluttet at lade feltet "P" omkring ejendommens friværdi udgå i nøgletalsskemaerne i øvrigt.

Med andre ord skal nøgletalsskema 4 ikke længere udarbejdes og forelægges for fremtidige generalforsamlinger.



Julegaver, gavekort etc. 2025

Julen er børnenes fest, siger man, men den giver også ofte anledning til at medarbejdere, samarbejdspartnere etc. markeres med en gave.

Medarbejdere, bestyrelsesmedlemmer, beboere med flere kan som hovedregel kun modtage gaver og mindre personalegoder af foreningen for en værdi på op til maksimalt 1.400 kr. om året uden at vedkommende skal betale skat. Men der er herudover også andre regler, der regulerer området.

De 1.400 kr. er til gaver, påskønnelse med videre set over hele året. En julegave indgår i dette beløb. Der gælder dog det særlige, at der kan gives en julegave med en værdi på op til 1.000 kr. uden det i sig selv udløser en skattepligt. Men hvis der herudover er givet en påsegave eller andet til en værdi på f.eks. 600 kr., udløser en julegave

på 1.000 kr. da, at der skal svares skat af gaven på de 600 kr.

Ud over gavernes værdi i kroner og ører skal man også være opmærksom på, hvad det er for gaver, man giver. Kontantgaver er altid skattepligtige, og det er gavekort også.

Vi oplever ofte, at foreninger anvender gavekort til butikker, oplevelser og restaurantbesøg eller andet, og "det må man altså ikke", i hvert fald ikke uden, at det udløser krav om en beskatning.

Der er dog den undtagelse, at et gavekort undtagelsesvist godt kan gives skattefrit, hvis det giver adgang til et givent produkt eller modtageren kan vælge fra en liste med forskellige gaver. SKAT oplyser, at følgende forudsætninger gælder for, at et gavekort er skattefrit:



- Gavekortet gælder kun til få, udvalgte gaver hos en udbyder på nettet.
- Giveren af gaven har på forhånd valgt gaven på gavebeviset for modtager.
- Gavekortet er et gavebevis til én bestemt navngiven restaurant, hvor det kun kan bruges til dagens tre-retters-menu eller til én ud af 3 tre-retters menuer, som gavegiveren har sammensat.
- Værdien af gavekortet skal selvfølgelig være indenfor skats grænser for firmajulegaver.

Ved brug af firmaet **Gavefabrikken**, der efterhånden ses flittigt brugt, skal man være opmærksom på, at deres priser oplyses ekskl. moms – det er derfor kun deres gavekort til en oplyst pris på maksimalt 1.120 kr. (ekskl. moms) eller derunder, som kan gives uden, at det udløser en beskatningspligt, alt afhængig af om der er givet

andre gaver i løbet af året f.eks. til påske etc.

Kort opridset udløser gaver over 1.400 kr. for et helt år til den samme person i al almindelighed en skattepligt.

Som en undtagelse for ovennævnte er der ingen faste grænser for værdien af lejlighedsgaver, de tæller altså ikke med i ovennævnte max-beløb på 1.400 kr. Lejlighedsgaver større end, hvad der almindeligvis anses for passende, er dog fuldt skattepligtige. Lejlighedsgaver er almindelige gaver, der markerer en privat mærkedag f.eks. i forbindelse med fødselsdag, barnedåb, konfirmation, bryllup og lignende.

Hvis man som forening vælger at overskride ovennævnte regler, bliver foreningen forpligtiget til at indberette gaven til Skat.



Vinterberedskab

Trods klimaforandringerne og stigende temperaturer, har vi allerede oplevet årets første snefald.

Det er yderst begrænset, hvad der er indmeldt af faldskader og erstatningskrav, så det lader til, at der er godt styr på vinterberedskabet blandt foreningerne i vores administration.

Vi plejer nu også at være flittige med erindringer herom, og i år skal ikke være nogen undtagelse, trods den ellers i øvrigt lune start på vinteren.

En boligforening har som grundejer ansvar for at gangarealer på og omkring ejendommen er ryddet samt gruset eller saltet. Forsømmer foreningen dette ansvar, kan den dømmes til at betale erstatning, hvis nogen kommer til skade på ejendommens grund.

Uanset om der sker uheld eller ej, kan en boligforening i yderste konsekvens risikere at få en bøde, hvis der ikke ryddes sne og saltes/gruses.

Vær desuden opmærksom på, at renovationsmedarbejdere og bude kan nægte at udføre deres arbejde, hvis fortove, trapper og andre adgangsveje i glat føre ikke er ryddet samt saltet/gruset. Det gælder også, hvis selve tilkørselsvejen ikke er ryddet.

En boligforening har som minimum pligt til at sørge for, at der er ryddet sne og gruset eller saltet på fortovet i minimum 2 meters bredde.

Når det sner og eller er glat, er der altså ingen vej uden om, det er frem med skovl og salt/grus, og der skal være styr på vinterberedskabet.



Personalenyt hos Boligadministratorerne

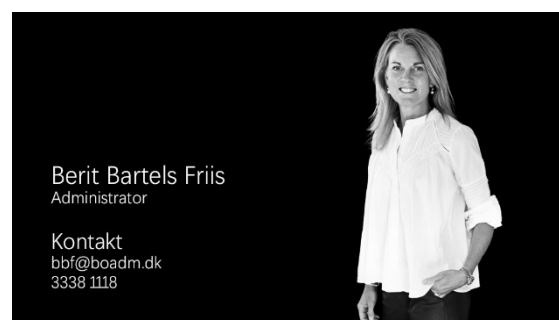
I midten af november genansatte vi Mie i en ny stilling som teamleder, med ansvar for opstart af nye kunder og fagligt ansvar for nyere administratorer. Ved siden af teamlederopgaverne har hun tillige en mindre portefølje ejendomme, som hun har det fulde administrative ansvar for.



Mie har været hos os i mere end 10 år, vi sagde farvel efter sommerferien, da hun ønskede at prøve sig af i en lederstilling et andet sted. Hun fortrød og vi var ovenud glade for at kunne tilbyde hende genansættelse.

Her i december startede Berit hos os som administrator. Hun er uddannet

EA-administrator og har i de seneste 5 år været ansat som foreningsadministrator hos en anden administrationsvirksomhed tilsvarende vores.



De kunder, der tilknyttede Berit vil opleve en både imødekommende, åben og erfaren administrator – vi føler os sikre på, at de pågældende kunder vil blive glade for både Berit og samarbejdet.

Med tilgangen af både ledelsesressourcer hos Mie og ansættelsen af Berit rådes der både bod på den travlhed flere har haft hos os i 2025, ligesom vi vil få mulighed for at tage nye kunder i



administration. I store dele af 2025 har vi haft lukket ned for nye kunder, ganske som vi har haft det i lange perioder i de foregående år. Vi har ingen ambition om at vækste, vi prioriterer vores

eksisterende kunder højere end nye, men vi foretrækker en mindre løbende tilgang for via den, at holde os skarpe i og orienteret om branchen generelt og markedet vi befinder os i.

Jule- og nytårshilsen

Boligadministratorerne ønsker bestyrelsen, foreningen og alle foreningens beboere en glædelig jul samt et godt nytår.

Vi håber at 2026 bliver et godt år med mindre krig, ufred og splittelse i verden, men uanset udviklingen lover vi, at vi også til næste år lægger os i selen for, at kunder som samarbejdspartnere får en både personlig, nærværende og engageret administration med korte svartider.

Vi holder traditionen i hævd og har igen vores ”fysiske lommekalendere” på lager, da vi ved, at der stadig er flere, der holder fast i og bedst kan lide at bruge dem, fremfor de digitale. De der ønsker det, kan derfor igen i år kontakte os og få dem udleveret/tilsendt. Kontakt os pr. mail (f.eks. info@boadm.dk) eller pr. telefon.

Husk at vi som altid holder kontoret lukket mellem jul og nytår, i år inkluderer tillige fredag den 2. januar.



Hovedstadens Brandteknik



Overholder jeres ejendom reglerne for den lovpligtige årlige gennemgang af passiv brandsikring?

FÅ ET ÅRLIGT BRANDEFTERSYN* – så overholder I loven, og får styr på sikkerheden

Ifølge Bygningsreglement 2018 (BR18), skal den passive brandsikring i byggeri efterses årligt samt dokumenteres, og det er til enhver tid bygningsejers ansvar at det efterses. **Men hvad er passiv brandsikring egentlig?**

Passiv brandsikring skal forhindre, at en opstået brand kan sprede sig i en ejendom, f.eks. på grund af huller i vægge og etageadskillelser. Åbentstående eller manglende branddøre kan

også være skyld i røg- og brandspredning, ligesom oplag på trappeopgange kan forhindre beredskabet i at få adgang til lejlighederne i tilfælde af brand.

Manglende kontrol og dokumentation kan have indflydelse på din forsikringsdækning hvis ulykken opstår. Med et brandeftersyn fra Hovedstadens Brandteknik følger en rapport som vi sender til jer. Med en samarbejdsaftale, der indebærer et fast brandeftersyn hos jer årligt, opbe-

varer vi jeres rapport elektronisk. Skulle I miste adgang til rapporten – f.eks. ved skift i bestyrelse eller administrator – kan I dermed altid få den tilsendt.

Et brandeftersyn er med til at sikre trygheden for jer og jeres boliger.

Ring til os: 61 31 28 48

eller send os en mail på
kontakt@hovedstadensbrandteknik.dk

Hos Hovedstadens Brandteknik kan I vælge at bestille et enkeltstående brandeftersyn, eller I kan få en fast aftale.

En fast aftale sikrer jer årlig inspektion og dokumentation, med anbefalinger til de områder hvor brandsikkerheden kan forbedres. På baggrund af vores besøg udfærdiger vi en rapport med vores anbefalinger.

HVEM ER HOVEDSTADENS BRANDTEKNIK?



Preben Merrild (tv) og Rune Lind (th), har tilsammen mere end 50 års erfaring indenfor beredskabet. Vi er begge uddannede brandmænd og holdledere. Vi har Beredskabsstyrelsens brandtekniske uddannelser, og har omfattende erfaring med brandsyn.

Hvad er et brandeftersyn?

Et brandeftersyn af Hovedstadens Brandteknik giver jer et værktøj til at få overblik over ejendommens tilstand i forhold til brandsikkerhed. Det er en grundig gennemgang af brandrelaterede sikkerhedsforhold af jeres bygning fra kælder til kvist. Vi efterser bygningens passive brandsikring (lovkrav), samt rådgiver jer i hvordan I forhindrer en ildebrand i at opstå, og forhindrer røg- og brandspredning hvis ulykken er ude.



FÅ ET UFORPLIGTENDE TILBUD!

Scan koden og udfyld formularen på vores hjemmeside, så sender vi dig et uforpligtende tilbud.

www.hovedstadensbrandteknik.dk