



## 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](mailto:ar@boadm.dk).

---

### Indhold

Boligreguleringsloven § 5 stk. 2.....	2
Nyt i ProBo .....	5
Det gode foreningsliv.....	6



## Boligreguleringsloven § 5 stk. 2.

---

Debatten om 5.2-reglen i boligreguleringsloven fortsætter og skaber selvfølgelig stadig bekymring blandt landets andelsboligforeninger og andelshavere. Der er ikke kommet reelt nyt ud om de igangværende politiske forhandlinger, siden vi senest informerede om problemstillingen.

Vi må alt andet lige væbne os med tålmodighed, og læne os op af den udtalelse som boligminister Kaare Dybvad Bek er kommet med, hvorved han har lovet, at det ikke er andelshaverne, som skal betale prisen for det indgreb, der forventeligt bliver lavet mod boligspekulantens opkøb af udlejningsejendomme.

I december foreslog han således, at andelsboligforeninger skal have mulighed for at fastfryse deres valuarvurderinger. Dette for at modvirke et eventuelt prisfald på andelsboligerne.

Men hvad vil det i grunden betyde, at valuarvurderingen fastfryses, er det selve vurderingen, der fastfryses, eller er det seneste andelsværdiansættelse? Og hvad med igangværende vedligeholdelses- hhv. forbedringsprojekter, vil de kunne tillægges den fastfrosne valuarvurdering?

Et nærliggende alternativ til en fastfrosset valuarvurdering kunne være, at indføre en fredningsbestemmelse som den, der allerede er i andelsboligloven, hvorved en andelsboligforening efter et byfornyelsesprojekt til enhver tid kan beregne sig samme pris for andelen, som der lovligt kunne beregnes umiddelbart inden gennemførelsen af byfornyelsen. En sådan model vil skabe både genkendelse og løse udfordringerne med igangværende som fremtidig vedligeholdelse hhv. forbedring af ejendommen.



Men ingen kan altså på nuværende tidspunkt sige noget om, hvorvidt boligreguleringsloven overhovedet bliver ændret, hvad ændringerne i givet fald vil være for nogle og i denne sammenhæng vigtigst af alt, hvad det vil betyde for landets andelshavere.

Som andelsboligforening er det nærliggende at forsøge at forholde sig til, om der er noget man kan gøre for at forberede foreningen i forhold til et evt. indgreb, men kan man det, når man ikke ved om der overhovedet kommer et?

Man kan om ikke andet, for at sikre sig det absolut højeste mulige beregningsgrundlag, sørge for, at den valuarvurdering man har, nu også er opdateret. Hvis man som forening i dag bruger den offentlige vurdering eller anskaffelsesprisen som værdigrundlag, kan man som en gardering få foretaget en valuarvurdering, og de, der ikke har fået foretaget en vurdering inden for de seneste måneder, kan evt. hos deres

valuar få afklaret om ejendommen er steget i værdi siden den seneste vurdering blev foretaget. Sidstnævnte er selvfølgelig særlig aktuelt for foreninger, der har gennemført væsentlige forbedringer af ejendommen siden seneste vurdering.

Da vi ikke kender til udfaldet af en eventuel lovændring, kan vi ikke med sikkerhed vide, om bare det at have en opdateret valuarvurdering er tilstrækkeligt – for en potentiel lovændring kan i teorien også tænkes som en fastfrysning af den senest fastsatte andelsværdi/anvendte valuarvurdering.

Skal man være på den sikre side, bør man derfor, hvis man modtager en vurdering højere end den, der udgør grundlaget bag seneste andelsværdiansættelse overveje at få afholdt en generalforsamling for fastsættelse af ny andelsværdi, alt forinden et kommende lovindgreb. Der foreligger desværre p.t. ikke nærmere oplysninger om, hvornår et endeligt lovforslag



forventes at foreligge og dermed heller ikke oplysning om, hvornår lovændringen vil blive sat til afstemning og efterfølgende træde i kraft. Forhandlingerne er som oplyst i fuld gang og der er af flere omgange fremkommet nye udspil fra regeringen, seneste udspil er sammensat af disse hovedelementer:

1. En syvårig karenperiode for anvendelse af § 5 stk. 2 fra købet af en ejendom.
2. Grønt energikrav, hvor ejendomme skal have en energimærkning i kategorien C mod i dag D, før udlejer kan anvende § 5 stk. 2.
3. En "huslejbremse", hvorefter ordet væsentligt fjernes fra lovteksten, som nu lyder "Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, der er gennemgribende forbedret, ikke fastsættes til et beløb, der **væsentligt** overstiger det lejedes værdi". I retspraksis tolkes det som en forskel på 10%.
4. Mulighed for andelsboligforeninger for at fastfryse deres valuarvurdering.

Regeringen har vurderet, at virkningen af ovennævnte bliver på mindre end 10-15%, brancheforeningen Ejendom Danmark vurderer værditabet til at blive ca. 25%.

Vi følger naturligvis med i udviklingen og orienterer igen, når der er kommet yderligere afklaring.



## Nyt i ProBo

---

I uge 4 sker der nogle væsentlige ændringer i Probo, idet både bilagsgodkendelsen samt visningen af økonomiske data forbedres. Det sker som led i, at vi, sammen med de øvrige administratorer, der i dag anvender ProBo, løbende tager gode forbedringsforslag fra bestyrelser og beboere op med Probedo, for at sikre, at vi fortsat kan stille de bedste digitale værktøjer på markedet til jeres rådighed, som en del af administrationen hos os.

De vigtigste fordele med den nye version af bilagsgodkendelsen er:

- Bedre visning af bilag til bestyrelsens godkendelse.
- Let håndtering af udlæg til bestyrelsens godkendelse.
- Godkendelse af bestyrelsens egne dokumenter.

De vigtigste fordele med den nye visning af økonomiske data:

- Visning af foreningens økonomiske data sker hurtigere og mere overskueligt.
- Brugervenligheden forøges, og visningen fungerer på alle mobile enheder.

Se mere om ændringerne i de flyers som findes som bilag til dette nyhedsbrev. Bemærk at Probedo som en del af bilagsgodkendelsen fremhæver vedtægter og generalforsamlingsreferater som bestyrelsens bilag – disse vil vi selvfølgelig fortsat forestå underskrivelsen af – relevant for jer i denne sammenhæng er bestyrelsens egne dokumenter, som bestyrelsesreferater mm., der fremover let kan lægges til underskrift af jer selv som en del af den almindelige bilagsgodkendelse.



## Det gode foreningsliv

---

Vi har i Håndbogen for "Min Boligforening" udgivet en artikel om det gode foreningsliv, som vi også finder relevant at dele her i vores nyhedsbrev. Foreningslivet er så integreret en del af Danmark, at det sammen med frivillighed indgår som en af de 10 vigtigste værdier i den store Danmarkskanon med de samfundsværdier, traditioner og bevægelser, vi er formet af og fælles om, og som er værd at tage med ind i fremtidens samfund.

Når man bor i en andelsbolig eller en ejerlejlighed, bor man i en forening, der ikke alene har til formål at forestå driften af den ejendom, der anvendes til beboelse for foreningens medlemmer, formålet er også at sætte de ydre rammer for ejendommens boliger og for livet i foreningen i det hele taget. Foreningen har derved en væsentlig indflydelse på medlemmernes hverdag og hjem. For de fleste danskere er ens

hjem et meget vigtigt sted, det er med til at definere os som mennesker, og derfor forandrer, indretter og udsmykker vi vores hjem, så de afspejler hvem, vi er, og hvilke værdier, vi står for. Hjemmet er det sted, vi slapper af, laver ingen ting, lader op, kort sagt stedet vores liv forankres. Hjemmet er varme, sikkerhed og hygge - en fæstning, der beskytter os i det daglige.

Et godt hjem, er ikke noget man bare kan købe, det er noget, man skaber – det gælder såvel hjemmet bag de 4 vægge, som de ydre rammer, altså selve foreningen og livet i denne. Medlemmer af en boligforening bør derfor prioritere ressourcer på opbygning og bevaring af det gode foreningsliv, på samme måde, som man bruger ressourcer på sit eget hjem.

Et godt naboskab, ligger lige for, når vi taler om foreningslivets betydning for



opfattelsen af ens eget hjem. Nabo-skabet fremhæves ofte som noget af det, der har størst betydning for, om man trives og føler sig tryk, dér hvor man bor. Der er mange fordele ved at bo tæt på andre mennesker – f.eks. i etagebyggeri – en af dem er den glæde og tryghed, som gode naboer kan give i hverdagen. I en boligforening er naboskab ikke alene afgrænset til dem, man lige deler hjemmets vægge med, men tillige alle andre, der har sin gang i og omkring foreningen.

Alle i foreningen er med til at danne foreningens liv, og når ens hjem er med til at definere os som mennesker, betyder de ydre rammer og foreningen som helhed også noget for rigtig mange personer. Den ejendom man bor i, synes i højere grad end tidligere, at blive betragtet som et personligt visitkort, noget man ønsker at kunne bo i med stolthed. Derfor går stadig flere foreninger op i, at deres ejendom fremstår præsentabel og attraktiv. Netop i disse år er der mange andels-

bolig- og ejerforeninger som gør en yderst aktiv indsats for at stimulere det gode foreningsliv gennem etablering af legepladser, petanquebaner, urtehaver, fælleskøkkener og andre fællesaktivitetsarealer og -rum til glæde for beboerne. Sådanne installationer er med til at skabe et levende fællesskab og foreningsliv, og det får ejendommen til at fremstå mere indbydende. En ejendom med mange fælles faciliteter og et godt socialt liv er noget, man stolt kan vise frem.

### **Deleøkonomi**

En anden væsentlig tendens, der for tiden vinder indpas i understøttelsen af et godt foreningsliv, er det, der i moderne tale benævnes som deleøkonomi. Det at dele ting med hinanden, er ikke et nyt fænomen, deletanken i egentlig organiseret form stammer helt tilbage fra 1800-tallets andelsbevægelse. Det nye i forhold til den oprindelige deletanke, er netop ordet økonomi, deleøkonomi er nemlig grundlæggende et økonomisk princip. De deleøkono-



miske tiltag, der f.eks. tales mest om som Uber, AirBnb og GoMore har alle et betydeligt økonomisk incitament.

Den klassiske deletanke, altså den, der er båret af ønsket om at dele ting med hinanden, uden indtjening for øje, vinder større og større indpas i de danske boligforeninger. Der ses biblioteker, hvor beboere kan bytte bøger med hinanden, fællesarealer udlagt til værkesteder, hvor man kan bytte og låne værktøj, sy- og køkkenmaskiner, og flere foreninger er så småt begyndt at overveje og i mindre grad etablere deleordninger omkring biler, trailere m.v.

ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) har lavet en undersøgelse, som viser, at det at dele ting med hinanden flittigt bruges i de danske andelsboligforeninger. Ifølge undersøgelsen deler fire ud af ti adspurgte andelshavere jævnligt ting med deres naboer, mens en sammenlignelig undersøgelse foretaget af

Dansk Erhverv har vist, at det kun er en ud af ti danskere, der enten deler eller låner brugsgenstande med og af deres naboer. ABFs undersøgelse viste desuden, at landets andelshavere kan se fordele i at dele. 75 % af de adspurgte finder, at det er dejligt at kunne hjælpe hinanden, og knapt halvdelen peger på, at de kommer tættere på naboen, når de låner ting af hinanden.

Det falder formentligt mere naturligt i en andelsboligforening, at dele ting end det gør i andre boligtyper, netop fordi andelsboligen som boform i sin grundstruktur er baseret på fællesskab, men også i ejerboligforeninger opleves en stigende interesse for at dele ting med hinanden.

Det at dele giver altså mange fordele, det styrker fællesskabet, det giver plads og besparelser. Det er nærmest kun fantasien, der sætter grænser for, hvor deleøkonomien kan integreres i en boligforening. Bestyrelsen i den





enkelte boligforening kan derfor med god grund løbende høre foreningens medlemmer om, hvad der måtte være af gode ideer og interesserer for det at dele, og så facilitere de gode forslag, der måtte komme ind.

### **Sociale arrangementer**

De klassiske forsøg på at skabe liv og sammenhold i de fleste boligforeninger rundt omkring, har traditionelt været afholdelse af arbejdsdage, julekom-sammen og sommerfester. Mange foreninger har over tid, oplevet en vigende interesse og deltagelse, men også her synes der at være sket en udvikling, idet flere og flere foreninger oplever større succes med at skabe fællesskab gennem f.eks. løbeklubber, fitness, yoga, madaftener, Skt. Hans bål, afholdelse af foredrag hhv. bebo-ermøder, vinsmagning, juletræstæn-ding og meget mere.

Når de sociale tiltag lykkes, synes opskriften typisk at være, at man indledningsvist har gjort en aktiv ind-

sats for at afdække hvilke interesser, der er i foreningen, så de sociale tiltag kan tilpasses hertil. En anden væsentlig ingrediens til succes synes at være behovet for ambassadører. Engage-ment smitter og ildsjæle med gode ideer, er ofte en forudsætning for at få sparket et tiltag godt i gang.

Alt i alt er det gode foreningsliv ikke noget, der bare kommer af sig selv – det skal dyrkes og plejes, men når først det lever, styrkes synergien, beboernes engagement og deltagelse, og gennem den glæden for eget hjem.

Nå der tales om drift af boligforeninger, skal man passe på ikke kun at fokusere på renhold og vedligehold af selve bygningen, en forening er meget mere, og det gode foreningsliv kan og bør også prioriteres ind i den løbende drift/vedligeholdelse.

***Boligadministratorene***

*19. januar 2020*