

## **Til bestyrelsen**

Hørsholm maj 2015

### **Så er det igen tid til feriemeddelelser (opslag til at hænge op) samt lidt nyheder.**

Denne gang er der rigtig mange foreninger, som modtager feriebrevene og opslag pr. mail, da 60 % af vores faste foreninger i dag modtager alt pr. mail.

Som det fremgår af vores opslag, som foreningen med fordel kan udskrive og hænge op i opgangene/lægge ud på foreningens hjemmeside, holder vi som altid lukket hele juli måned.

Den sidste dag, vi besigtiger, er den 30. juni og man må forvente, at tiderne ryger hurtigt. Tidligere år har der ikke været mulighed for at få flere tider efter den 08. juni. Vurderingerne på alle de andele, vi når at besigtige, bliver færdiggjort og fremsendt i starten af juli, så alt er lavet, når vi går på ferie den 13. juli. Vi er så tilbage igen den 03. august.

Såfremt de foreninger, som får feriebreve mv. pr. mail, ønsker ferieopslagene fremsendt pr. post, kan man blot kontakte Marianne på kontoret, ligesom både Jørgen og Mads vil have nogle opslag med i tasken, når de kommer rundt og besigtiger.

### **Og så til nyhederne**

#### **Markedet i dag**

Andelsboligerne klarede sig rigtigt godt under krisen og er på flere punkter årsagen til, at det ikke gik væk i hovedstadsområdet.

Lige nu sælges andelsboliger "som varmt brød" og de, der bruger mægler oplever ofte, at andelen er solgt på under et døgn. Honoraret er ofte mellem 30 og 50.000 kr. Mange foreninger fortæller derfor også deres andelshavere, at de selv kan sælge gennem netværk, den blå avis eller via opslag i opgangene etc.

#### **Nyt bygningsreglement**

For de, der er i gang / påtænker renovering, skal man være opmærksom på, at der kommer et nyt Bygningsreglement i 2015 gældende for alle ejendomme. Det må forventes, at det træder i kraft i år, formodentligt til efteråret.

### **Valuarvurdering til brug for fastsættelse af andelsværdien.**

Indefrysning af ejendomsværdien betyder, at en del foreninger i disse år ser på muligheden for en Valuarvurdering. Der er fordele men også ulemper ved at benytte sig af den metode – så derfor er det en god ide at have både administrator og revisor med på ”sidelinjen”, når beslutningen tages.

Husk altid at reservere et beløb udenfor andelskronen til vedligeholdelse. Det mest korrekte beløb fremgår af drifts- og vedligeholdelsesplanen udarbejdet af jeres arkitekt. Alternativt behøver man ikke vælge den højeste mulige værdi, medmindre andet er bestemt.

### **Tilbagekøbspligt**

De foreninger, som er omfattet af tilbagekøbspligt, bør nok overveje, om det ikke er nu, man skal frikøbe. Det kan være rigtig godt netop i denne periode, hvor markedet er på vej op, og ejendoms-værdierne er indefrosset. Husk også at tage jeres rådgivere med på råd.

Som udgangspunkt tilbagekøber man med pant i ejendommen. Lånet skal så løbende indfries ved salg af andelene, men skal være fuldt indfriet indenfor 20 år. Bekendtgørelsen hedder Lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009 – Bekendtgørelse af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

### **Ændring af titel**

Som nogle nok har bemærket, så er det ved lov bestemt, at man fra 01.01.2015 har ændret betegnelsen *Statsautoriseret Ejendomsmægler* til *Ejendomsmægler*. Titlen er som før beskyttet og må kun benyttes af personer, som har gennemgået uddannelsen, har en godkendt forsikring og er registreret i ejendomsmæglerregistret.

### **Priser**

Priserne har vi igen i år valgt at holde uændrede (for 5. år i træk), hvilket kun kan gøres, da vi skærer på vores udgifter, blandt andet ved ikke længere at kopiere alle modtagne bilag, men blot opbevare disse i fem år samt at fremsende mange af bekræftbrevene og vurderingerne pr. mail.

**Til slut vil vi gerne ønske alle en rigtig god sommer.**

Marianne & Mads Munch  
Ejendomsmæglere & Valuarer MDE

Jørgen Meilvang  
Bygningskonstruktør m.a.k.