

Nyhedsmagasin fra Lund Elmer Sandager Advokater

- 3 Leder: Den sikre havn
- 4 Byggeriets AB-system for aftalevilkår opdateres
- 6 Bestyrelsens ansvar i andels- og ejerforeninger
- 8 Regler for fastsættelse af husleje for private udlejere
- 10 Før du investerer i fast ejendom
- 12 Klientprofil: Bomae i spidsen for komplet køberrådgivning til boligkøbere
- 14 Danmarks førende, kvindelige badmintonduo brænder for ejendomsinvesteringer
- 16 Få hele organisationen med på GDPR-vognen med et nyt læringsspil
- 18 LES-profil: Ejendomsadministrationen

Hold dig ajour med nyhedsbreve, aktuelle artikler og spændende arrangementer.
Besøg www.les.dk eller skriv til info@les.dk – så er du i gang.

Har du forslag til, hvordan vi kan gøre Indsigt bedre eller gode idéer til områder af juraen, du gerne vil have belyst i en artikel, så send os endelig en mail: indsigt@les.dk

Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab
Kalvebod brygge 39-41, DK 1560 København V

Indholdet i dette blad er ikke udtryk for rådgivning, da dette altid kræver kendskab til de konkrete forhold i en sag. Artiklerne kan således ikke træde i stedet for rådgivning, hvorfor læserne anbefales at tage kontakt til Lund Elmer Sandager, dersom der måtte være behov herfor.

Design: B14 Tryk: Christensen Grafisk

Den sikre havn

Da tyskerne kommer til landet, får Misse Møhge i Matador besked af sin mor på at gå i boksen for at hente formuen og få den gravet ned i haven. Det er en århundred gammel tradition at grave guldet ned, når fjenden kommer, eller der er usikre tider generelt.

Når der er usikre tider – og det må man jo bestemt sige, at vi har i øjeblikket med en truende handelskrig, Brexit og populistiske bevægelser i Europa – er en anden naturlig reaktion, at investorerne søger mod fast ejendom, for selv om der bestemt har været store udsving på ejendomsmarkedet, senest illustreret ved de kæmpe-mæssige tab, der blev lidt under finanskrisen, har fast ejendom traditionelt været en sikker havn. Værdien består set over en årrække.

Når usikkerheden dertil kommer i en økonomi i fremgang, er det ikke noget under, at der kommer ekstra blus på kedlerne under investeringerne i fast ejendom, og det er også i Danmark. Faktisk er det nu sådan, at der er en aktivitet i fast ejendomssektoren, som er mindst på linje med den, der var før finanskrisen. Denne aktivitet og den forøgede efterspørgsel betyder, at der i øjeblikket hentes store afkast i ejendomssektoren.

Det gør fast ejendom ekstra interessant, og vi har derfor i dette nummer af Indsigt sat fokus på alt om fast ejendom lige fra investering til administration.

God læselyst!



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carsten Brink'. The signature is fluid and cursive, written over a light grey rectangular background.

Carsten Brink
Administrerende partner,
Lund Elmer Sandager



Mathias Toxværd
Juniorpartner, advokat (L)

Byggeriets AB-system for aftalevilkår opda- teres

For to år siden nedsatte regeringen AB-udvalget, der skulle opdatere byggeriets aftalevilkår. Nu er udvalget klar til at præsentere det nye AB-system, og der er udsigt til væsentlige ændringer.

Når bygge- og anlægsbranchen indgår aftaler, bruger den normalt frivillige standardaftaledokumenter, det såkaldte AB-system. Systemet består af tre sæt betingelser: ABR89 (almindelige betingelser for rådgivning), AB92 (almindelige betingelser for leverancer af bygge- og anlægsarbejder) og ABT93 (almindelige betingelser for totalentreprise).

Det første AB-aftalegrundlag blev udarbejdet i slutningen af 1800-tallet og er løbende blevet revideret med årtiers mellemrum for at imødekomme nye krav og behov. I marts 2015 blev et udvalg bestående af repræsentanter fra byggeriets centrale aftaleparter nedsat for at lave en ny revision af AB-systemet.

BEHOV FOR ET MERE EFFEKTIVT SYSTEM

Baggrunden for revisionen af AB-systemet var et ønske om et mere velfungerende, effektivt og gennemsigtigt aftalesystem. Systemet skulle kunne bruges til alle typer entrepriser uanset karakter, størrelse og omfang – og begrænse afvigelser mest muligt. En af de praktiske udfordringer med at indgå aftaler inden for byggeriet er, at der ofte aftales en række tilføjelser og afvigelser fra AB-systemet. Dermed får aftalerne karakter af individuelle aftaler, der kan fortolkes individuelt.

FØRSTE UDKAST GENNEM HØRING

Den 2. februar 2018 kunne AB-udvalget sende deres udkast til

et revideret AB-system i høring. Udkastet indeholder forslag til en række ændringer og præciseringer i forhold til AB92, blandt andet i relation til entrepriseaftalen, entreprisens gennemførelse og konflikthåndtering.

NYT AB-SYSTEM PRÆSENTERES 21. JUNI 2018

Høringsfasen blev afsluttet i marts 2018, og AB-udvalget arbejder i forlængelse heraf de indkomne høringssvar. Det er forventningen, at AB-udvalget den 21. juni 2018 vil præsentere det endelige forslag til det nye AB-system, og at det træder i kraft den 1. januar 2019.

BRUGEN AF AB18 SKAL AFTALES

Det er væsentligt at bemærke, at brugen af AB18 efter ikrafttrædelsen vil forudsætte, at dette er aftalt mellem parterne. Parterne vil også kunne aftale at bruge AB92 eller fortsætte med at benytte deres hidtidige fællesbetingelser, standardvilkår eller lignende baseret på AB92.

Det er således vigtigt, at der ved indgåelse af entrepriseaftaler, særligt i entrepriseforhold med flere parter, er øget fokus på aftalevilkårene, herunder utilsigtede sammenblandinger af AB92 og AB18, gamle fællesbetingelser og fravigelser.

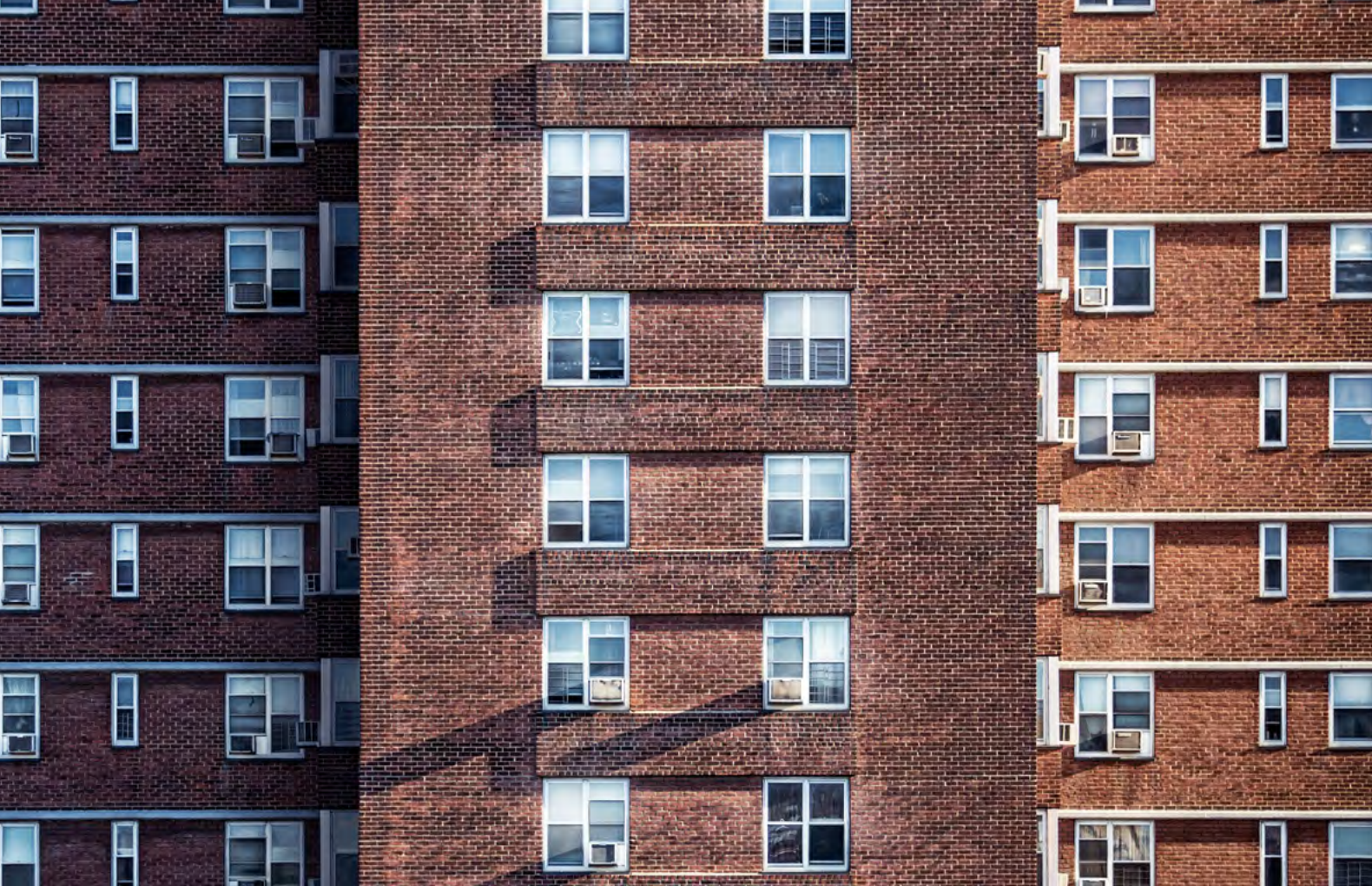
Lund Elmer Sandager følger udviklingen af AB18.

Bestyrelsens ansvar i andels- og ejerforeninger

Når der opstår problemer med driften i andels- og ejerforeninger, er det ofte bestyrelsen, der bliver søgt stillet til ansvar. Mange af problemerne kan forebygges gennem et tæt samarbejde med ejendommens administrator – og en bestyrelsesansvarsforsikring, hvis det skulle gå galt.



Henrik Høpner
Partner, advokat (H)



Bestyrelsen i andels- og ejerforeninger er helt uundværlig i den daglige drift af foreningens ejendom. Medlemmerne er oftest beboere, der ikke får løn og normalt ikke har juridisk eller teknisk baggrund for at udføre arbejdet. Desværre bliver bestyrelserne alligevel ofte søgt draget til ansvar for dens gerninger eller undladelser, hvis der opstår problemer i foreningernes drift.

TÆT SAMARBEJDE MED ADMINISTRATOR

Mange af disse problemer kan undgås ved, at foreningen drøfter den daglige drift og ekstraordinære situationer med deres ejendomsadministrator. Går det alligevel galt, er det vigtigt, at foreningen har en bestyrelsesansvarsforsikring, der kan betale for de fejl eller undladelser, bestyrelsen kan stilles til ansvar for. En sådan forsikring vil normalt kræve, at foreningen samarbejder med en professionel ejendomsadministrator.

INGEN RABAT FOR FRIVILLIGT ARBEJDE

Ender en uenighed i en retssag, bruger domstolene typisk de almindelige ansvarsbetingelser, når de dømmer foreningen eller bestyrelsen. De er tilbageholdende med at tillægge det særlig betydning, at der er tale om frivilligt og ulønnet arbejde. Derimod indgår det ofte i vurderingen, at et eventuelt tab også vil påvirke bestyrelsesmedlemmerne direkte. Populært sagt bliver medlemmerne selv ramt af tabet, og man må formode, at ingen bevidst påfører sig selv et tab.

ÅRELANGE SAGER MED KRAV OM MILLIONER

Henrik Høpner har for nyligt ført en sag, hvor to bestyrelsesmedlemmer blev sagsøgt, fordi en enkelt ejer i foreningen mente, at bestyrelsen havde overskredet sin bemyndigelse i en byggesag. Sagen varede i næsten halvandet år og omfattede mere end 1.000 sider bilag. Det samlede krav fra sagsøgeren var potentielt på næsten to millioner kroner. Heldigvis var sagen dækket af en bestyrelsesansvarsforsikring, så de to bestyrelsesmedlemmer behøvede ikke at frygte økonomisk ruin.

DET GÅR GALT I BYGGESAGER

Dette er blot et eksempel på, hvor galt det kan gå med byggesager i ejerforeninger. Der er således god grund til at være opmærksom på risikoen og overveje, om bestyrelsens ansvar skal dækkes af en bestyrelsesansvarsforsikring. Retssager om bestyrelsesansvar og rådgivning om administratorens rolle i byggesager er en del af vores arbejde som ejendomsadministratorer. I den forbindelse oplever vi, at mange af vores kunder sætter pris på og har stor fordel af, at de hos os både har adgang til kompetent ejendomsadministration og til kontorets advokater i afdelingen for fast ejendom og proces.

Advokat Henrik Høpner er partner i Lund Elmer Sandagers afdeling for fast ejendom og arbejder med retssager og ejendomsadministration sideløbende med de øvrige opgaver i afdelingen.



Erik Hovgaard
Partner, advokat (H)

Regler for fastsættelse af husleje for **private** udlejere

I de fleste kommuner er huslejen styret af loven om regulering af boligforholdene. Men hvad siger den egentlig om fastsættelsen af huslejen? Og i hvilke tilfælde har udlejer alligevel mulighed for at fastsætte huslejen efter markedslejeprisen?

Fastsættelse af husleje i Danmark har siden begyndelsen af forrige århundrede været bestemt af loven om regulering af boligforholdene. Loven gælder stadig og bruges i stort set alle kommuner. Når et lejemål er omfattet af boligreguleringsloven, kan udlejer ikke frit fastsætte lejen for boligen.

HVOR HØJ MÅ HUSLEJEN VÆRE?

Hovedreglen for fastsættelse af huslejen findes i lovens §5, som siger, at lejen ved lejemålets indgåelse ikke må overstige et beløb, der dækker ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkast af ejendommens værdi.

HVAD ER NØDVENDIGE DRIFTSUDGIFTER?

De nødvendige driftsudgifter, som udlejer kan kræve dækket, omfatter skatter og afgifter samt udgifter til administration og forsikring i det omfang, det er rimeligt i forhold til ejendommens og det lejes karakter. Hertil kommer udgifter til vedligeholdelse, der er fastsat efter lejeovens regler.

HVORDAN FASTSÆTTES AFKASTET?

Afkast på ejendommen udgør som udgangspunkt 7 procent af den ejendomsværdi, der er fastsat for ejendommen den 1. april 1973. Er ejendommen taget i brug efter 1993, kan udlejer i stedet vælge at beregne en specifik afkastprocent. Den fastsættes ifølge lovens § 9, stk. 2 til en passende forrentning af et langfristet lån. I § 9 findes flere andre undtagelser og muligheder for at beregne afkastprocenten.

HØJERE LEJE FOR RENOVEREDE LEJLIGHEDER

Systemet er tungt og administreres særdeles rigtigt. Det betyder, at huslejen i den ældre boligmasse stort set ikke har udviklet sig og slet ikke er fulgt med markedet. For at imødegå dette, findes der en regel i lovens § 5, stk. 2, der siger, at hvis lejligheden er gennemgribende forbedret ved lejeaftalens indgåelse, må lejen fastsættes til markedslejeprisen.

Et lejemål anses for gennemgribende forbedret, når dets værdi ved renoveringen er blevet væsentligt større. Udgiften til forbedringen skal enten overstige 2.228 kr. pr. m² eller 254.836 kr. for

hele lejligheden, og renoveringen skal være gennemført inden for to år. Vær opmærksom på, at reglerne om forbedring ikke gælder for ejendomme, der er blevet saneret eller byfornyset efter de gældende tilskudsregler.

NYE KRAV OM ENERGIMÆRKE A-D

Som noget relativt nyt er der indsat en bestemmelse i loven om, at disse regler kun gælder for ejendomme, der på tidspunktet for udlejningen har opnået et energimærke på A-D. Ellers skal ejendommen gennem en energirenovering, før reglerne gælder.

UNDTAGELSER VED MARKEDSREGULERET LEJE

Mange udlejere af ældre ejendomme kan altså få mulighed for at fastsætte lejen efter markedslejen, hvis de foretager en gennemgribende renovering, der forøger lejlighedens værdi.

Der er dog nogle undtagelser og krav, som det er vigtigt at være opmærksom på:

- De nævnte forbedringer af lejemål kan ikke ske under igangværende lejeaftaler, men kun i ledige lejemål.
- Efter renoveringen skal udlejer vedligeholde forbedringerne for at bevare sin ret til at fastsætte lejen efter markedsniveauet.
- I visse tilfælde kan muligheden for at fastsætte lejen efter markedsniveauet tilsidesættes af domstolene efter den gældende lejelov.
- Loven gælder ikke for almene boliger, støtte andelsboliger og almene ældreboliger. Der er også særlige regler for ejendomme, hvor mere end 80 procent af ejendommens areal den 1. januar 1980 blev brugt til andet end beboelse, typisk til erhverv.
- Loven gælder heller ikke for lejemål i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejemål.

Ved indsigelser mod lejen ved regulerede lejemål er det Huslejenævnet, der er kompetent myndighed. Er der klager over lejen fastsat efter markedslejevilkårene, er det Boligretten, der er kompetent myndighed.



Henrik Stamp Partner
Partner, advokat (L)

Før du investerer i fast ejendom

Mulighederne for at gøre gode – endda rigtig gode – investeringer i fast ejendom er til stede i disse år. Men du må ikke lade dig forblænde af god beliggenhed og udsigt til høje afkast. Investering i fast ejendom kræver kendskab til markedet og stor viden om den ejendom, du overvejer at investere i.

Investering i fast ejendom er spændende men også krævende. At lave en fornuftig ejendomsinvestering forudsætter godt kendskab til ejendomsmarkedet, ejendomskøb, ejendomsadministration og lånefinansiering – eller solid rådgivning om disse forhold. Samtidig adskiller ejendomsinvestering sig fra andre investeringer ved, at du aktivt kan pleje din investering, det vil sige ejendommen, og forøge det direkte afkast og værditilvæksten.

KEND EJENDOMSMARKEDET

Ejendomsmarkedet består overordnet af boligejendomme og erhvervsnejendomme, som igen består af flere typer af ejendomme, fx butikker, kontorer og industri- og logistikejendomme. Et godt ejendomsmarked er ikke ensbetydende med, at investeringer i alle typer ejendomme giver samme afkast og værditilvækst. Inden du giver dig i kast med at investere i fast ejendom, bør du derfor undersøge markedet grundigt – både generelt og lokalt. Her er de mange markedsrapporter, som erhvervsmæglerne jævnligt udsender, et godt sted at starte.

Afkast og værditilvækst bør dog ikke styre investeringen alene. Der er stor forskel på at købe og især administrere en logistikejendom med én lejer og en boligejendom med 25 lejere. Denne forskel og risikoen for tomgang, dvs. at en lejer siger op og lejermålet står tomt i en periode, skal også indgå i dine overvejelser, når du vælger investering.

KØB AF SELVE EJENDOMMEN ELLER SELSKABET BAG?

Indledningsvis skal du overveje, om investeringen skal ske ved køb af selve ejendommen eller struktureres ved køb af aktierne i det selskab, som ejendommen ligger eller indskydes i. Sidstnævnte giver ved større investeringer mulighed for at reducere transaktionsomkostningerne betragteligt, da køb af aktier ifølge gældende praksis ikke udløser tinglysningsafgift.

UNDERSØG EJENDOMMEN GRUNDIGT

Uanset hvordan du køber ejendommen, og hvilken størrelse den har, bør du altid inden indgåelse af købsaftalen foretage de nødvendige undersøgelser af ejendommen (due diligence) for at sikre dig, at du har grundigt indblik i alle forhold omkring ejendommen og for at afdække eventuelle risici og mangler.

JURIDISK DUE DILIGENCE

Ved en juridisk due diligence gennemgås alle ejendommens juridiske dokumenter. Eventuelle lejekontrakter er typisk blandt de vigtigste dokumenter, da lejekontrakterne er afgørende for at sikre ejendommens indtægter.

TJEKLISTE TIL BOLIGEJENDOMME

Ved boligejendomme skal du blandt andet være opmærksom på følgende:

- Har boligerne fri lejeafstættelse, eller er lejen reguleret af boligreguleringsloven?

- Hvis lejen er reguleret, opkræves den så lovligt, og er der potentiale til at forbedre boligen, så lejen kan sættes op (såkaldt lejepotentiale)?
- Er der aftalt klausuler om lejeregulering, og er de i så fald gyldige?
- Findes der indflytningsrapporter?
- Er den korrekt formular til lejekontrakterne brugt?

TJEKLISTE TIL ERHVERVSEJENDOMME

Ved erhvervsnejendomme skal du blandt andet være opmærksom på følgende:

- Er den nuværende leje i takt med markedslejen?
- Er der mulighed eller risiko for, at lejen kan reguleres til markedslejen?
- Er lejen fredet i en periode?
- Er lovens krav om specifikation af udgifter, som betales af lejerne udover lejen, opfyldt?
- Er der aftalt uopsigelighed?
- Har lejer afståelsesret og i så fald på hvilke vilkår?

TEKNISK DUE DILIGENCE

Ved en teknisk due diligence vil man typisk gennemgå den tekniske dokumentation og foretage en fysisk gennemgang af selve ejendommen, fx af klimaskærm, tekniske installationer og udearealer. Findes der ikke dokumentation for fx indeklimateknik, arealer, geoteknik og miljø, laves der ofte supplerende undersøgelser af disse forhold. Den tekniske due diligence munder typisk ud i en beskrivelse af eventuelle mangler og skader på ejendommen og forslag til og budget for opretning og løbende vedligeholdelse. Alt dette er vigtigt for den samlede vurdering af investeringen.

HVEM SKAL ADMINISTRERE EJENDOMMEN?

Det er vigtigt at overveje, hvordan ejendommen skal administreres efter købet. Uanset om der er mange eller få lejere, skal der løbende opkræves leje, laves varmeregenskaber, håndteres ud- og indflytninger, skrives lejekontakter og så videre. Administrationsopgaven må ikke undervurderes, for det er fx ikke uden betydning, hvordan henvendelser fra lejerne håndteres, da den løbende dialog kan være afgørende for, om lejeren bliver boende i ejendommen.

Det kræver ganske meget at administrere en ejendom, og du kan vælge at gøre det hele selv eller indgå en aftale med en professionel administrator. En administrationsaftale kan skræddersys efter dine ønsker og behov og således omfatte alt omkring ejendommen eller kun opkrævning af lejen.

Så overvejer du at investere i fast ejendom, kan vi anbefale dig at komme i gang og gå grundigt til værks. Hvis du sætter dig godt ind i tingene eller får kompetent rådgivning, kan et fornuftigt køb og løbende involvering i ejendommen ende med at blive en rigtig god forretning.

Klientprofil: Bomae i spidsen for komplet køberrådgivning til boligkøbere

Som ejendomsmægler oplevede Christopher Wagner, at boligkøbere ofte stod alene i købsprocessen, og så et hul i markedet for køberrådgivning. I dag er han sammen med to gode venner partner i Bomae, der har stor succes med at ændre måden, vi køber boliger på.

Indsigt har besøgt Bomae på deres adresse på det pulserende Vesterbro i København, hvor de tre partnere Christopher Wagner, Tomas J. Krogh Pedersen og Jovica Stankovic driver køberrådgivningshuset. Bomae har haft stor medvind siden opstarten i 2016 og rådgav allerede det første år boligkøbere for over 320 millioner kroner.

LOVÆNDRING ÅBNEDE NYE MULIGHEDER

Bomae er en del af en ny bølge af køberrådgivere, der er kommet på banen inden for de seneste 3-5 år, hvor ejendomsmæglerne efter en ændring af ejendomsmæglerloven ikke længere må repræsentere både køber og sælger. Derfor efterspørger køberne i stigende grad rådgivning i købsprocessen, fortæller de tre partnere. ”Der ligger en ejendomsmægler på næsten hvert gadehjørne i København. I den ideelle verden lå der en køberrådgiver ved siden af,” siger Christopher Wagner, der selv er en erfaren ejendomsmægler.

”Indtil nu har køberrådgiveren typisk været en advokat eller ejendomsmægler, der er gået om på den anden side af bordet og har hjulpet i starten af købsfasen. Ellers har køberne ofte stået med det hele selv. Nu har vi samlet alt under et tag og tager køberne under armen hele vejen,” siger Tomas J. Krogh Pedersen, der er ansvarlig for marketing og kommunikation i Bomae.

Bomae hjælper boligkøberne gennem hele processen, der starter med, at købermægleren kigger på de potentielle boliger i forhold til fx området, salgsværdien, liggetiden, osv. Når boligen er valgt, forhandler de med ejendomsmægleren om pris og vilkår.

Næste fase er den finansielle rådgivning, og til sidst hjælper Lund Elmer Sandagers advokater med berigtigelse af handlen.

FØRSTE KØBERRÅDGIVER, DER ER GODKENDT AF FINANSTILSYNET

Bomae er som de første, og indtil videre eneste køberrådgivere, godkendt af Finanstilsynet. Derfor kan de også rådgive omkring finansiering af boligkøbet: ”Vi samarbejder med alle de store banker som Sydbank, Nordea, Jyske Bank og Danske Bank. Derfor får vores kunder et helt andet perspektiv på finansieringen af deres boligkøb, når vi indhenter tilbud fra alle bankerne,” fortæller Jovica Stankovic, der selv har en baggrund fra bankverden.

Bomae foretager også finansielle servicetjek af ejendomme, der rigtig mange steder er forældede i selve låneplejen, så kan der været meget at hente på et servicetjek.

ERFARNE BOLIGKØBERE SER VÆRDIEN I KØBERRÅDGIVNING

Køberrådgivning hos Bomae er tiltænkt til de boligkøbere, der vil have hjælp gennem hele købsprocessen. Derfor overraskede det i starten partnerne, at deres kernekunder er erfarne boligkøbere: ”Vi troede faktisk, at det primært ville være førstegangskøbere, men typisk har vores kunder prøvet at købe bolig før og ved, hvor svært det er”. Bomae har fx revisorer og advokater som kunder, hvilket de aldrig havde drømt om: ”Folk gider simpelthen ikke bokse med det, og når de henvender sig til os, ved de, at tingene bliver gjort.”

Partnerne lægger stor vægt på gennemsigtighed og objektivitet i deres rådgivning, og det er en af årsagerne til deres succes, fortæller Tomas. ”Folk bliver meget lettede, når vi fx viser dem sort på hvidt, at de kan spare mange tusinde kroner ved at vælge en anden bank. Det kunne de godt selv have brugt tid på at undersøge, men det får folk bare ikke gjort. Derfor skaber vi værdi,” siger Jovica.

BOMAE OPSTOD EN VARM SOMMERAFTEN

Christopher havde set hullet på markedet, og en varm sommeraften med et glas vin i hånden besluttede de tre iværksættere sig for at gå videre med konceptet. Med forskellige baggrunde var de klar til at prøve kræfter med det nye koncept – og det har de ikke fortrudt. Partnerne forventer stor vækst i branchen og taler om at ansætte flere finansielle rådgivere og ejendomsmæglere i nær fremtid.

Bomae & Lund Elmer Sandager

Bomae har to kontakter hos Lund Elmer Sandager. Juniorpartner Sebastian Rungby hjælper Bomae i det daglige. ”Sebastian er af kæmpe værdi – vi er nogenlunde samme alder, han forstår vores tankegang, og det giver en god dynamik. Det er enormt vigtigt for os,” siger Tomas.

Derudover hjælper partner og advokat Henrik Høpner med at berigtige bolighandlerne. ”Når du skal købe bolig og har Henrik Høpner med, så får du altså ikke en stærkere medspiller i kraft af både hans baggrund og faglighed,” slutter Christopher.

Bomæs tre gode råd til boligkøbet

- Forbered dig grundigt – jo bedre du er forberedt, jo bedre bliver handlen.
- Køb ikke med følelserne, men vurder boligen, finansieringen osv. rationelt.
- Søg den rigtige rådgivning. Det er trods alt en af dit livs største investeringer.





Kamilla Rytter Juhl & Christinna Pedersen

Danmarks førende, kvindelige badminton- duo brænder for ejen- domsinvesteringer

De nyslåede All England-vindere, Christinna Pedersen og Kamilla Rytter Juhl, investerer i fast ejendom ved siden af badmintonkarrieren – med stort engagement og et fornuftigt afkast. Indsigt-redaktionen har talt med badmintonduoen om deres gåpåmod og omhyggelighed på banen såvel som i ejendomsinvesteringerne.

ALL ENGLAND-TRIUMF ÆNDRER IKKE STRUKTURERET TILGANG

Sejren i Birmingham den 16. marts 2018 over den hurtige japanske duo kom noget bag på Christinna og Kamilla, der langt fra havde haft en optimal optakt til All England-turneringen. Normalt går duoen ind for et nøje planlagt optaktsforløb, men efter at Kamilla havde været ramt af sygdom to uger op til turneringsstarten, var forventningerne til turneringen skruet i bund.

Trods den manglende forberedelse lykkedes det på fantastisk vis parret at ende øverst på medaljeskammelen. Men det betyder ikke, at badmintonspillerne nu har valgt en lassefaire-tilgang til træningen. Der er mange ender, der skal nå sammen, når man som badmintonspiller på topplan også skal have plads til lidt andet end fjerbolde – og det kræver grundig planlægning.

VIGTIGT MED EN GOD BASE

Den danske damedouble har omkring 150 rejsedage om året. Parret er begge vilde med den pulserende livsstil, men de er også meget opmærksomme på, at det kun fungerer, så længe de har en god base i Danmark. Derfor falder det dem naturligt at investere

i fast ejendom. De har bl.a. investeret i et boligprojekt i Aalborg, så de har muligheden for at vende hjem til Nordjylland, når badmintonkarrieren engang bliver lagt på hylden.

PÅ BANEN I HELE INVESTERINGSPROCESSEN

Selvom der ikke er mange ledige timer i kalenderen, prioriterer parret selv at tage arbejdshandskerne på, når de har investeret i en ejendom. Christinna og Kamilla står selv for det administrative, når en ny lejer flytter ind, og de er heller ikke bange for at kaste sig ud i håndværksmæssige projekter. Parret sætter stor pris på at være involveret i hele processen, og lige som i forberedelserne til turneringer vil de gerne selv tage fat. Når der skal udføres større forbedringer, får de dog professionel hjælp af håndværkere.

Lund Elmer Sandager hjælper Christinna og Kamilla med at investere i fast ejendom, når de har behov for juridisk sparring. Badmintonduoen er altid åben for at drøfte samarbejds muligheder og tilbyder flere attraktive sponsorgoder til samarbejdspartnere.



Få hele organisationen med på GDPR-voggen med et nyt læringsspil



Torsten Hylleberg
Certificeret IT-advokat og leder af IT-retsafdelingen

Learningbank A/S og Lund Elmer Sandager har i tæt samarbejde udviklet et GDPR-spil, hvor virksomheder på en motiverende og effektiv måde kan træne medarbejdere i nye processer og rutiner omkring persondatareglerne – og undgå de frygtede kæmpebøder.

Persondataforordningen har for alvor sat begreber som GDPR-compliance, IT-sikkerhed og persondataskyttelse på dagsordenen i virksomhederne – store som små. Mange har gennemgået persondataprojekter og justeret administrative processer for at sikre, at de nye regler bliver overholdt. Men selvom processer og sikkerhedsforanstaltninger er på plads, kan menneskelige fejl betyde, at reglerne bliver overtrådt og dermed en risiko for de frygtede store bøder.

NYE REGLER OG RUTINER ER EN UDFORDRING

Selvom det kan være en udfordring at få alle medarbejdere i virksomheden til at forstå og lære de nye regler, er det essentielt, at alle på tværs af organisationen bliver oplært i de nye GDPR-compliance processer. Det er et komplekst materiale, der skal formidles til en bred målgruppe, og her kan pædagogiske læremetoder med fordel tages i brug – fx i form af vores nyudviklede GDPR-spil.

TRÆN MED GDPR-LÆRINGSSPILLET

Lund Elmer Sandager har i samarbejde med Learningbank A/S udviklet et GDPR-spil, hvor virksomheder kan uddanne deres

medarbejdere på en underholdende og effektiv måde. Medarbejderne bliver trænet i nye rutiner og processer omkring persondatareglerne gennem en kombination af spilelementer, involverende storytelling og resultatorienteret læringsindhold.

INVOLVERER FREMFOR BARE AT INFORMERE

GDPR-spillet tager teorien ned på jorden og kombinerer den med praksis fra hverdagen, så medarbejderne har mulighed for at spejle sig i situationerne. Samtidig sikrer det, at virksomhederne kan dokumentere, at der er afholdt træning i GDPR-compliance. GDPR-spillet tilpasses desuden den enkelte virksomheds behov, mål og ressourcer.

ER GDPR-SPILLET NOGET FOR JER?

Har du lyst til at høre mere om GDPR-spillet og tage en uforpligtende snak om, hvorvidt spillet kunne være en løsning for din virksomhed, er du meget velkommen til at kontakte IT-retsadvokat Torsten Hylleberg, der hjælper virksomheder med at overholde de nye GDPR-regler. Du kan også bestille en demo på www.learningbank.dk.

Hvem er Learningbank?

Learningbank A/S skaber effektive læringsoplevelser, der udvikler menneskelige ressourcer. Med afsæt i nyskabende kreativitet, højt specialiseret viden om læring og teknologiens potentiale tilbyder de eftertragtede, digitale læringsløsninger til virksomheder i alle størrelser.



LES-profil: Ejendoms- administrationen

Mød Lund Elmer Sandagers ejendomsadministration, der lægger vægt på kvalitet, tryghed og effektivitet i den daglige administration af ejendomme og foreninger. Teamleder Peter Wessler fortæller om ejendomsadministrationens arbejdsgange og ambitioner.

HVAD KARAKTERISERER LES EJENDOMS- ADMINISTRATION?

Vi er en moderne ejendomsadministration, der har integreret de nyeste IT-løsninger og holder os løbende opdateret på branchens udvikling og nye muligheder. Derudover arbejder vi med et ”all inclusive-koncept”. Det vil sige, at vores kunder kender honoraret og hvad det indeholder. Der skal være tale om særlige ekstraordinære ydelser, før vi fakturerer ud over vores honorar og kun efter aftale. Derved opstår der ingen ubehagelige overraskelser.

HVEM ER JERES TYPISKE KUNDER?

Vi administrerer private ejendomsjere af udlejningsejendomme og investeringsejendomme samt ejer- og andelsboligforeninger. I øjeblikket administrer vi over 100 ejendomme fordelt på foreninger og udlejningsejendomme, hvor vi bl.a. hjælper med opkrævninger, rykkerprocedurer, ejerskifter, generalforsamlinger, udarbejdelse af lejekontrakter, huslejevarslinger, fælleslån, vedtægter og budgetlægning. Vi fungerer også som sparringpartner i forhold til fremtidsplaner.

HVORDAN HÅNDTERER I GENERALFORSAMLINGER?

Vi er med i hele processen. Vi udarbejder indkaldelsen og rådgiver bestyrelsen om forslag, der ønskes medtaget på generalforsamlingen. Det kan fx være vedtægtsændringer eller renoveringsopgaver. Vi deltager normalt som dirigent og referent. På den måde sikres det, at generalforsamlingen forløber korrekt og beslutninger vedtages på det korrekte juridiske grundlag.

HVAD LÆGGER I VÆGT PÅ I JERES RÅDGIVNING?

Vi stræber efter at aflaste kunden så meget som muligt, dvs. vi tager os af flest mulige opgaver. Derfor er det enormt vigtigt for os, at vi lytter til vores kunder, så vi bliver i stand til at identificere deres reelle behov. Det er virkelig skønt, når vi kan hjælpe med noget, som kunden ikke havde forestillet sig. Det påvirker helt automatisk tilliden og det gode samarbejde. Derudover lægger vi vægt på at agere effektivt, professionelt og serviceminded – det er jo det, vi lever af.

HVORDAN SAMARBEJDER I MED HUSETS ADVOKATER?

Som ejendomsadministration er det af enorm stor værdi, at vi har et stort netværk af advokater i firmaet, som vi kan trække på. Det betyder, at vi kan sparre med topekspert indenfor diverse nicheområder, så vi altid er opdateret på nyeste retspraksis, og at vi kan yde hurtig og god juridisk hjælp til vores kunder. Foruden husets advokater samarbejder vi også med mange dygtige og professionelle håndværkere, ejendomsservicefirmaer og firmaer, der kan tage sig af flyttesyn, så alle lovkrav overholdes.

HVAD BRINGER FREMTIDEN FOR LES EJENDOMS- ADMINISTRATION?

Vi arbejder for at opbygge længerevarende relationer med vores kunder, som efter vores overbevisning er nøglen til en sund forretning og organisk vækst. Derfor ser vi optimistisk på fremtiden. Derudover har vi en ambition om, at vi fortsat skal være med på den nyeste teknologi på markedet, der gør processer overskuelige og effektive for vores kunder. Det giver samtidig vores kunder adgang til en række onlinemuligheder.

Om LES Ejendomsadministration

- Rødder tilbage til 1920'erne
- Teamet består af en teamleder, syv ejendomsadministratorer og en assistent
- Over 100 ejendomme fordelt på foreninger og udlejningsejendomme
- Medlem af Ejendomsforeningen Danmark
- Tæt samarbejde med husets advokater
- Adgang til dokumenter og oplysninger via webportal

