



## EJENDOMSADMINISTRATION HOS HOMANN ADVOKATER

### Hvem er vi

Homann Advokater er, som det fremgår af hjemmesiden [www.homannlaw.dk](http://www.homannlaw.dk), et kontor, hvis advokater er stærkt specialiserede i en række områder. Et af disse områder er fast ejendom i næsten enhver afskygning, herunder administration og entrepriseret, og seks af kontorets advokater beskæftiger sig dagligt med sådanne sager. Hertil kommer, at kontoret beskæftiger tre advokater, der næsten udelukkende behandler forsikringsretlige sager, herunder mange med udspring i fast ejendom.

Med hensyn til ejendomsadministrationen er det advokat Bent-Ove Feldung, advokat Nicolai Platzer Funder og advokat Thomas Torr -Christiansen, der står for denne, og kontoret administrerer samlet p.t. ca. 50 ejendomme, der spænder fra ejerforeninger og andelsboligforeninger til erhvervsejendomme og boligbyggeri i såvel den ældre boligmasse som nybyggeri, foretaget af pensionskasser. Et særligt speciale i ejendomsadministrationen er fondsejede udlejningsejendomme, hvor vi også påtager os administrationen af selve fonden. Typisk tilstræber vi, at administrationsenheden har en forsvarlig størrelse, og vi administrerer ejer- og andelsboligforeninger med helt op til ca. 300 enheder, men har også ejerforeninger med omkring ti lejligheder.

### Hvad tilbyder administrationen

Administrationen er tilrettelagt således, at den enkelte klient/forening har tilknyttet en fast ejendomsadministrator, som i tæt samarbejde med en advokat tager sig af den daglige drift/de juridiske problemer, der måtte opstå. Der er tale om en totaladministration og ikke en p kkel sning, hvor der kan vælges mellem forskellige ydelser. Denne totalservice indebærer, at der er mulighed for at komme i kontakt med administrationen hver dag, og kun egentlige selvstændige sager vil blive afregnet separat. Det kan for eksempel være berigtigelse af overdragelser, inkassosager, tvangsauktioner, byggesager eller retssager/klagesager. Bortset fra disse undtagelser, som er defineret i administrationskontrakten, debiteres der kun det  rligt aftalte administrationshonorar. Begrebet totaladministration indebærer, at al relevant sagsbehandling vedrørende ejendommen varetages af advokatkontorets ejendomsadministration. De nedenfor opremsede områder er typiske arbejdsområder, som er omfattet af totaladministrationen:

- Opkrævning af fællesudgifter/boligafgifter/husleje/varmebidrag m.v.
- Ajourføring af beboerkartotek/udskrivning af girokort og dannelse af PBS-træk, samt udsendelse af rykkere.



- Betaling af regninger.
- Bogføring som en integreret del af advokatkontorets bogholderi og herunder sikring af konti på klientkonti.
- Kontakt til ejere/andelshavere/lejere.
- Deltagelse i generalforsamlinger og efter aftale bestyrelsesmøder.
- Kontakt til viceværter (og om fornødent håndværkere)/eventuel udbetaling af løn og årlig lønangivelse.
- Ekspedition af skadesanmeldelser i forsikringsager m.v.
- Udsendelse af varmeregnskaber.
- Juridisk rådgivning vedrørende ejendommen/foreningen.
- Indkaldelse til og deltagelse i generalforsamling/varetagelse af dirigenthverv og udarbejdelse af udkast til mødereferat.
- Besvarelse af alle henvendelser vedrørende ejendommen.
- Kontakt til revisor og forberedelse af udfærdigelse af regnskab for ejendommen.
- Kontakt til kommune/indberetninger til Copydan m.v.

Advokaterne deltager selv i nødvendige besigtigelser på de enkelte ejendomme, og det er også advokater, der medvirker ved generalforsamlinger og i øvrigt står for udfærdigelsen af referatet fra en generalforsamling. Kontoret råder over en stor inkassoafdeling, som betjener forskellige pengeinstitutter, og har en stor erfaring også i tvangsauktionssager, og videre kan der i eventuelle entreprisesager trækkes på advokaterne i så henseende ved kontraktudfærdigelser og eventuelle voldgiftssager.

Ydelser i form af fællesudgifter/boligafgifter/lejebetaling (det er en selvfølge, at alle lovlige og aftalte huslejereguleringer udføres) kan naturligvis betales via PBS.

Alt afhængigt af, hvilket pengeinstitut klienten benytter sig af, vil der være mulighed for kontoovervågning via internettet, men naturligvis ikke mulighed for at gribe ind i advokatkontorets ejendomsbogholderi.

På advokatkontorets hjemmeside [www.homannlaw.dk](http://www.homannlaw.dk) vil der være mulighed for at få et særligt log-in for den enkelte ejendom, og klienten bestemmer selv, hvilke oplysninger der skal ligge under dette log-in.

## **Ejendomsservice og diverse**

Til trods for de relativt mange ejendomme i administrationen er denne for alle kontaktadvokaters vedkommende tilstræbt opbygget, så der altid er mulighed for direkte kontakt. Ud fra den samme filosofi beskæftiger kontoret ikke ejendomsinspektører eller egne byggetekniske rådgivere, og der betales derfor heller ikke herfor som led i administrationen. Baseret på administrationens mangeårige erfaring vil der kunne anvises kompetente ejendomsservicefirmaer, samt byggerådgivere og håndværkere indenfor de væsentligste brancher, der er relevante for foreningsbestyrelser/ejere af fast ejendom.

Ingen regninger betales, uden at det er i henhold til administrationsaftalen/attesteret af foreningsbestyrelsen/klienten.



### **Administrationshonorar**

Vor praksis er, at vi meget gerne giver et fast tilbud, men udgangspunktet vil være, at vi under et møde har fået oplyst en række detaljer om en konkret ejendom, herunder antallet af lejligheder i en ejerforening eller en andelsboligforening (og her også, om nogle af lejlighederne stadig er udlejede, og om der er erhvervslejemål), og for erhvervsejendommens vedkommende, om de er helt eller delvist momsregistrerede.

### **Forsikringsforhold og klageadgang**

Med hensyn til forsikringsforhold gælder, at advokater har en lovpligtig ansvarsforsikring. Vores forsikring dækker op til kr. 9,7 mill. Et advokatkontor adskiller sig fra andre administratorer ved at være undergivet Advokatsamfundets klagesystem.