

NYHEDSBREV Nr. 1

September 2017



Hermed lancerer vi vores Nyhedsbrev nr. 1.

Nyhedsbrevet vil blive udsendt 2-3 gange om året,
og dette bliver vores platform til at informere om aktuelle emner.

Vi håber at I vil drage nytte af indholdet.

KUNDEUNDERSØGELSE

Side 1

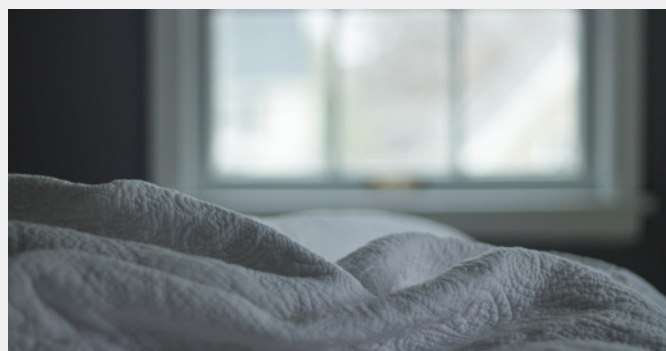
GENERALFORSAMLINGER

Side 2



FRIT TV-VALG

Side 3



AIRBNB

Side 4

BILAG: MMAKE - RÅDGIVENDE BYGNINGSKONSTRUKTØRER

Side 5

Kundeundersøgelse

Vi gennemførte før sommerferien en kundeundersøgelse. Formålet med denne var, at tage en generel temperaturmåling blandt vores kunder og samtidig få input til hvad vi kan gøre endnu bedre.

Vi fik meget konstruktiv respons, såvel ris som ros, og vi vil fremadrettet bruge det i vores samarbejde med jer.

De ting der klart gik igen i jeres svar og som I vurderede som vigtigst var:



Kortere svartider, tilstedeværelse og viden om jeres forening hos jeres administrator



Kompetent hjælp når I oplever et behov for det



Proaktivitet i forhold til både jeres individuelle behov til foreningen og ejendommen, men også generelt i forhold til generelle regler og ting, som I skal være opmærksomme på

Vi arbejder rigtig meget for at holde fokus på disse tre ting, og arbejder på tiltag, som kan forbedre jeres oplevelse som kunder.

I den forbindelse har vi opstartet et rigtig godt strategisk samarbejde med MMake, i forhold til generel og specifik byggerådgivning.

På sidste side kan I læse om de opgaver de kan udføre for jeres forening.

Generalforsamlinger

Det er ikke så længe siden, at mange af vores kunder afholdte forårets generalforsamling, og lige nu kan generalforsamlingen synes langt væk. Det er dog vigtigt at holde generalforsamlingen i fokus, og få samlet op på nogle af de ting som kom op.

Hvis I har udfordringer i forhold til de forskellige opgaver, så tag gerne fat i jeres administrator, så vi kan hjælpe jer på bedste vis, om det er finansiering, byggeprojekter eller ændring til husorden og vedtægten.

Vedtægten

Vi oplever i stigende grad vigtigheden af, at få set foreningens vedtægt igennem. Vedtægten kan være såvel forældet som uforståelige, og selv en lille misforståelse eller forskellig fortolkning kan få omfattende konsekvenser for foreningen og medlemmerne.

Vi har bestemmelser som vi anbefaler, at skrive ind i vedtægten. Det drejer sig mere specifikt om bestemmelser om elektronisk kommunikation, så I får mulighed for at sende indkaldelser og andet materiale ud til jeres medlemmer pr. mail og i fremtiden også e-boks.

Herudover anbefaler vi til andelsboligforeninger, at bestemmelser vedrørende andelsbeviset slettes. Andelsbeviset har ikke længere samme funktion som tidligere. I dag anvendes andelsboligbogen, overdragelsesaftaler og adkomst-erklæringer, og det er derfor vores anbefaling, at foreningen ikke længere stiller krav om udstedelse af andelsbevis i vedtægten.

Det kan være uoverskueligt, som bestyrelse at bruge tid og kræfter på vedtægten, og vi vil derfor rigtig gerne hjælpe jer med denne opgave. Kontakt din administrator for at høre nærmere om tilbud på gennemgang og ændring af vedtægten.

På forkant med Generalforsamlingen

Jeres administrator vil i løbet af oktober kontakte jer i forhold til fastsættelse af generalforsamlingsdato til foråret, for at sikre, at foreningen, revisor og vi er forberedt og kan skabe den bedst mulige generalforsamling for jer.

Frit TV-valg

Hvad betyder den nye lov om frit valg på kabel-tv?

Nogle af jer kan sikkert huske, da det var stueantennen, som sikrede signaler til fjernsynet. Senere kom det fælles antenneanlæg, som forsynede flere boliger i samme boligafdeling med signaler i en lang sløjfe. Disse sløjfe-signaler var udemærket, dengang DR var eneste mulige kanal at vælge.

Loven og dens tidsfrister i korte træk

Den 1. januar 2016 trådte loven om frit TV-valg i kraft, hvilket betyder, at det ikke længere er lovligt for boligforeninger at kræve, at husstandene skal abonnere på den fælles TV-aftale. Den nye lov åbner for, at også tv-seerne i ejendomme med en fælles tv-løsning selv får lov at vælge til eller fra blandt de mange TV-tilbud, som i dag er på markedet. Den grundlæggende idé i loven er, at det fortsat skal være muligt for en boligafdeling at etablere en god økonomisk aftale om TV-signal for beboerne, men samtidig skal det være frit for den enkelte beboer at fravælge den fælles TV-løsning. Indførelsen sker gradvist, idet kravet om at kunne framelde sig først træder i kraft, når den eksisterende kollektive aftale udløber eller når aftalens opsigelsesvarsel er udløbet. På samme måde er det i nogle få anlæg ikke teknisk muligt at frakoble enkelte beboere. Fristen for at omlægge disse såkaldte sløjfeanlæg er d. 1. januar 2018.

Gode råd

Her er syv gode råd til forbrugere, der har tv gennem et fællesantenneanlæg:

- ★ Afklar dine behov og ønsker, så du ikke betaler til noget, du ikke bruger
- ★ Hvis du kan nøjes med DR's kanaler (de licensfinansierede kanaler) så kræver det blot en antenne og et tv med indbygget digital modtager eller en digital MPEG-4-modtagerboks
- ★ Vil du se betalingskanaler – herunder også TV2s kanaler – så må du betale dig fra det hos en TV-udbyder
- ★ Afklar dine modtagemuligheder, f.eks. stueantenne eller parabol
- ★ Tjek markedet for kampagnetilbud, men tjek også den faste løbende pris
- ★ Tjek om der er ekstra udgifter til f.eks. leje af boks eller gebyrer for kort
- ★ Hvis du ikke ønsker at modtage de traditionelle TV-kanaler, men gerne vil se serie og film, kan du i stedet abonnere på en streamingtjeneste



Airbnb

Fra 2015 til 2016 er antallet af Airbnb-overnatninger i Danmark steget fra 1,7 til 3,0 millioner, mens antallet af Airbnb-udlejere er steget fra 21.000 til 30.000. Det viser tal, som hotellernes brancheorganisation HORESTA har fået udleveret af Airbnb.

Reglerne for korttidsudlejning varierer afhængigt af boligform. Bor man i lejebolig, har man ikke ret til at udleje sin lejlighed, medmindre ejendommens ejer har givet lov. Beboere i andels- og ejerlejligheder skal undersøge, om deres forenings vedtægt giver mulighed for, at de må leje deres lejlighed ud.

Selvom tallene fra Airbnb sort på hvidt viser, at der hvert år foretages talrige overnatninger via den populære onlinemarkedsplads, kan det være svært at gennemskue for udlejer eller foreningen, om det er noget, der foregår ideres ejendomme.

Bliver udlejer eller foreningen opmærksom på, at der foregår korttidsudlejning, vil første skridt være at sende beboeren et påbud og forklare, at det ikke er lovligt.

”Bruges lejemålet til korttidsudlejning, har det karakter af erhvervsmæssig anvendelse, nemlig hotel- og ferieudlejning, og det må man ikke”, forklarer Morten Østrup Møller, juridisk direktør i Ejendomsforeningen Danmark. Hvis korttidsudlejningen fortsætter efter påbuddet, vil det være muligt at opsiges en lejer eller ekskludere en andelshaver. Dog kun hvis man kan løfte bevisbyrden.

Selvom der kan være bedre mulighed for at korttidsudleje i andelsbolig- og ejerforeninger, er der en stigende tendens til, at foreningerne gerne vil indføre nogle retningslinjer på området. Dette kan tages op på generalforsamlingen. Det er jævnfør normalvedtægten ulovligt at korttidsudleje sin bolig i en andelsforening. I en ejerforening kræver det enstemmighed, hvis man vil indføre et direkte forbud.

For det første skal foreningen gøre op med sig selv, om de vil give lov til denne form for udlejning. Hvis de åbner op for det, skal de tage stilling til, om der skal være frit slag eller indføres begrænsninger.

En af udfordringerne ved Airbnb er blandt andet, at de mange korttidsudlejninger kan skabe et utrygt miljø i etageejendommene. Dette gælder for både leje-, andels- og ejerboliger.

Kilde: Huset august 2017

Vi anbefaler at ejer- og andelsboligforeninger fastlægger klare linjer i deres vedtægt omkring korttidsudlejning.

Kontakt gerne jeres administrator for gode råd.

MMAKE

RÅDGIVENDE BYGNINGSKONSTRUKTØRER

VI RÅDGIVER OM RENOVERING I KØBENHAVN

HVAD?



Byggeteknisk rådgivning

Vi giver teknisk rådgivning og sparring på alle typer af renoveringsprojekter i jeres boligforening.



Vedligeholdelsesplaner

Undgå ubehagelige overraskelser og få udarbejdet en plan for det nødvendige arbejde forude.



Tekniske undersøgelser

Få MMAKE til at lave de nødvendige undersøgelser på ejendommen.



Renoveringsprojekter

Vi hjælper jer videre med f.eks. tagudskiftning, vinduesudskiftning, facaderenovering, fugtsikring m.fl.



Ring til Martin
20 66 39 99

HVORDAN?



Trygt projektføreløb

Vi tilknytter en erfaren projektleder, som hjælper jer trygt gennem hele processen.



God kommunikation

MMAKE er vant til at kommunikere med både håndværkere, beboere og myndigheder - klart og tydeligt.



Kvalitetssikring (KS)

Vi stiller altid krav til at håndværkerne synliggøre processen med bl.a. foto dokumentation og kontrolskemaer.



Budgetter og tidsplaner

Ved os får I lavet realistiske budgetter og tidsplaner, som man kan bygge efter.

Ring til Mads
25 37 25 34



Lad os hjælpe jer til at I træffer de gode beslutninger!

Kontakt os og få en uforpligtende snak omkring jeres ejendom.
Vi besvarer alle henvendelser indenfor 24 timer.

