

AB Haabet ordinære generalforsamling den 26. april 2017

Dagsordenens pkt. 5. Forslag fra bestyrelsen til generalforsamlingen

Ad punkt 5a.

Ændring af regler for fremleje mv

Vedtægterne § 11 (nuværende formulering)

(11.1) En andelshaver er berettiget til at fremleje sin andel tidsubegrænset, men fremlejer og lejekontrakten skal godkendes af bestyrelsen. Samtidig er andelshaveren forpligtet til at oplyse egne kontaktinformationer til bestyrelsen og administrator.

(11.2) En andelshaver må ikke fremleje enkelte værelser eller hele andelen i et sådant omfang, at der bor flere voksne personer i andelen, end der er værelser i denne.

(11.3) Fremlejetager skal overholde ordensreglerne i foreningen. Fremlejende andelshaver er ansvarlig for fremlejetagers opførsel og er efter bestyrelsens påbud forpligtet til at opsiges/ophæve lejemålet, såfremt fremlejer gør sig skyldig i forhold, som efter lejelovens regler kan føre til opsigelse/ophævelse. Fremlejende andelshaver kan ekskluderes, såfremt andelshaveren eller dennes fremlejetager opfylder betingelserne herfor.

(11.4) Bestyrelsen skal årligt orientere den ordinære generalforsamling om konkrete fremlejetilladelser efter denne bestemmelse. Denne bestemmelse skal revideres ved ordinær generalforsamling i 2021 for evt. at ændre reglerne til 2 års fremleje.

Vedtægtsændring:

(11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3. Dette gælder også udlejning via tjenester som AirBnB, Couch Surfing, Home Swap, etc.

(11.2) En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i mindst et halvt år, berettiget til med bestyrelsens tilladelse at fremleje sin bolig for en begrænset periode på højst 2 år. Andelshaveren har det fulde ansvar for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetageren. Bestyrelsen kan under særlige omstændigheder give dispensation til længere fremleje end de 2 år.

(11.3) En andelshaver har fra indtrædelse i foreningen ret til at udleje et eller flere værelser til fx studerende i henhold til lejelovens bestemmelser vedr. værelsesudlejning. Bestyrelsen skal til enhver tid vide, hvem andelshaveren udlejer til. Andelshaveren skal selv bebo og have folkeregisteradresse i lejligheden.

(11.4) En andelshaver, der har boet i foreningen i mindst et halvt år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie- og fritidsmæssige formål fx via AirBnB, Home SWAP, etc. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 2 dages varighed og maksimalt samlet udgøre 60 dage pr. kalenderår. Bestyrelsen skal senest en måned før opstart af korttidsudlejning underrettes om udlejningen. Andelshaveren udfylder en "tro og love-erklæring" om at ville overholde vedtægterne og husorden, samt hvis bestyrelsen anmoder herom fremvise dokumentation, fx i form af en årsopgørelse fra AirBnB med angivelse af udlejningsperioder. Bestyrelsen giver derefter skriftlig bemyndigelse til, at andelshaveren for en periode af 12 mdr. frit kan korttidsudleje til ferie- og fritidsmæssige formål inden for ovennævnte ramme. Andelshaveren har det fulde ansvar for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af korttidslejer. Ønsker andelshaveren efter 12 mdr. fortsat at korttidsudleje til ferie- og fritidsmæssige formål, skal bestyrelsen på ny godkende dette.

(11.5) Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 2 og stk. 3.

(11.6) En andelshaver må ikke fremleje enkelte værelser eller hele andelen i et sådant omfang, at der bor flere voksne personer i andelen, end der er værelser i denne.

(11.7) Bestyrelsen skal årligt orientere den ordinære generalforsamling om fremlejetilladelser efter denne bestemmelse.

Kommentar:

Opfølgning på den ordinære generalforsamling i april 2016, hvor der blev fremsat forslag om at genindføre 2-års reglen for fremleje samt prøve at begrænse omfanget af hotelvirksomhed i ejendommen.

Ad punkt 5b.

Andelsbeviser udstedes ikke mere.

(6.4) For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Bestemmelsen udgår.
Begrundelsen er (efter forslag fra DEAS), at købekontrakten er lige så god som ejerbevis, og der er ingen grund til at opkræve gebyr for et bortkommet andelsbevis, hvis det ikke har en reel betydning.

Ad punkt 5c. 9

Bestyrelshonorering (april 2017 - april 2018)

Nuværende honorering 2016-2017

Samlet ramme på 210.000 kr.

Bestyrelsen er bemyndiget til at fordele honoreringen til formanden og bestyrelsesmedlemmerne. Derudover honoreres inspektørfunktionen med 65.000 kroner. **(red: således i alt 275.000)**

Forslag om honorering af bestyrelsen for perioden april 2017 til og med april 2018.

Samlet ramme 275.000 kr. (uændret)

Bestyrelsen bemyndiges til at fordele honoreringen efter arbejdsopgaver, som fordeles internt i bestyrelsen til formand, næstformand, kasserer, sekretær og salg og venteliste-funktionen, beboerkontakt samt inspektørfunktion eller lignende.

Kommentar:

Det faktiske tidsforbrug er fortsat meget stort. Af store og varige opgaver kan nævnes arbejdet med at forbedre foreningens økonomi, den store mængde af vedligeholdelsesopgaver samt planlægning og gennemførelse af opgangsprojektet.

Ad hoc opgaver:

I forbindelse med større konkrete opgaver/projekter kan bestyrelsen yde et individuelt vederlag til andre, der varetager væsentlige opgaver i denne forbindelse. Vederlaget er (for tiden) på 3.750 kr. Dokumenterede, nødvendige udgifter i forbindelse med bestyrelsesarbejdet kan refunderes efter aftale med kassereren.

