

## Vedtægtsforslag om korttidsfremleje

1. En andelshaver kan fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til ferieformål (via tjenester så som Airbnb). Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang og følgende skal iagttages:

1) Lejligheden må højst udlejes maksimalt 14 dage pr. forløb, maksimalt 30 dage i løbet af et kalenderår og her maksimalt fordelt på 6 forløb.

2) Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er gjort bekendt med og overholder foreningens vedtægter, husorden og evt. andre gældende bestemmelser i foreningen.

3) Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til den udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal enten mailes eller lægges i postkasserne.

2: Overtrædelse af reglerne for korttidsfremleje, herunder vilkårene anført i stk. 1, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Overtrædelsen kan efter påkrav i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægterne. Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod fremleje i medfør af stk. 1. Forbuddet gælder for ét år pr. forbud og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

3: Det er en integreret del af forslaget, at bestyrelsen til ethvert tidspunkt og uden generalforsamlingsbeslutning har ret til at afbryde muligheden for korttidsfremleje for både en, flere eller alle foreningens andelshavere baseret på erfaringerne hermed indtil næstkommende generalforsamling, hvor der i så fald skal ske en fornyet drøftelse og stillingtagen til, hvorvidt muligheden herfor skal genoptages eller ej.

**Fra:** Bjarne Andersen  
**Emne:** Forslag til kommende generalforsamling  
**Dato:** 31. marts 2016 kl. 14.38  
**Til:** kontakt@haraldsted.net

BA

Bestyrelses opfordres til at undersøge muligheden for at udskifte de små vinduespartier, der sidder umiddelbart over hhv. dørene til hoved- og bagtrappe. De øvrige vinduer i trappeopgangene er forsynet med isolerende termoruder. Dørene til Haraldsgade er med et stort parti "enkeltlags"-glas, som ikke er varmebesparende.

Derfor opfordres bestyrelsen til også at overveje udskiftning af dørene til trappeopgangene med STÅLDØRE.

Disse kan evt. øverst forsynes med en termorude, så der falder lys ind i opgangen. Dog skal denne rude ikke sidde således, at "man" kan smadre en rude og åbne døren.

Begrundelse:

Alle i ejendommen har fået termoruder, som er en fordel isolations- og støjmæssigt. Alle etagelejlighederne har fået nye (større) altaner, som kan give mindre lysindfald i stuelejlighederne.

Stuelejlighederne er med til at finansiere altanerne; men må stadig trækkes med kulde fra dørene i opgangen samt det uisolerede glasparti, der findes over trappeopgangens dør.

Jeg synes "vi privilegerede" skylder beboere i stueetagen at isolere bedre.

Med venlig hilsen  
Bjarne Andersen  
Haraldsgade 37 3. th

# Modforslag til forslag om korttidsfremleje

Der er ingen tvivl om, at deleøkonomien er på vej frem, og at ideen med at leje sin lejlighed, eller enkelte værelser ud i kortere eller længere perioder kan være en god måde at få en økonomisk saltvandsindsprøjtning i ny og næ.

Der er heller ingen tvivl om, at der kan være åbenlyse udvekslingsmæssige fordele ved at benytte sig af tjenester som Airbnb, i forhold til at møde mennesker med andre nationaliteter og kulturelle mønstre end ens eget, noget jeg bestemt mener er et gode i et samfund, hvor der i stigende grad kan være en tendens til at lukke om sig selv.

På denne baggrund foreslås at reglerne vedrørende korttids fremleje lægger sig op af lejelovens § 69-71 således at:

1. Andelshaver har ret til at fremleje højst halvdelen a lejlighedens beboelsesrum til beboelse. Det samlede antal personer der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.
2. Andelsforeningen kan modsætte sig fremlejeforholdet, hvis lejligheden vil blive beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 52 a, stk.1.
3. Fremlejeaftaler skal indgås skriftligt og andelshaver skal inden fremlejeperiodens begyndelse tilstille bestyrelsen en kopi af aftalen.

Pkt. 3 kan tilfredsstilles ved at andelshaver indsender en kopi af aftaler indgået for en nærmere bestemt periodisk tidsrum på f.eks. en måned forud til bestyrelsen. Af denne skal fremgå hvem der udlejes til og disses kontaktoplysninger.

Spørgsmålet vedrørende at gæsten der lejer midlertidigt er informeret om foreningens vedtægter mv. kan søges tilfredsstillet ved at andelshaver indsender kopi af sin profil på den anvendte tjeneste der benyttet (eksempelvis Airbnb), hvoraf der i afsnit vedrørende regler under ophold er oplyst om dette.

En måde at modgå erhvervs lignende udlejning kunne være at der erlægges regnskab for indtjening pr. år og at denne ikke overstiger reglerne for indtjening før skat, som for andelsboligers vedkommende beregnes som 2/3 af andelsafgiften inkl. a'conto varme pr. år.

Tjenesten Airbnb indeholder en funktion, der sammenstiller alle transaktioner på årlig basis, hvorfor disse let kan indsendes.

Jeg mener at et fremleje forhold, uanset arten, alene er en sag mellem bestyrelsen og den enkelte andelshaver. At bede andelshaver orientere alle i opgangen denne bor i, hver gang der udlejes for en kort bemærkning lægger op til vilkårlige muligheder/reaktioner alt efter

opgangens sammensætning og holdning. Der bør være ens regler for alle uanset hvem de er nabo til.

**Note:**

**Ønskes en differentiering mellem hel og delvis kortidsfremleje foreslås at:**

1. Delvis fremleje, hvor **andelshaver selv er hjemme under opholdet** følger ovenstående forslag.
2. Korttidsfremleje af **hele boligen, uden andelshavers tilstedeværelse**, begrænses tidsmæssigt i forhold til det oprindeligt stillede forslag.

Ved delvist fremleje, hvor andelshaver selv er hjemme, mener jeg at forholdet kan sidestilles med det at have gæster. Andelshavers tilstedeværelse sikrer at opholdet følges tæt.

**Min opfordring:**

Lad os være åbne og som udgangspunkt positive overfor tidens nye måder at tænke deleøkonomi og fælleskaber på.

Ved at holde muligheden åben i det omfang som ovenstående forslag lægger op til, anerkendes også både at tidens mulige trængsler gør, at nogle i forhold til job og indtjening kan have brug for lidt støtte og samtidig sikrer åbningen at der kan holdes hånd i hanke med eventuelle ulovlige fremlejer, ved en større gennemsigtighed ved dette alternativ.

Vi er vel alle interesserede i at folk har råd til at blive boende, selvom krisen skulle kradse og der er masser af spændende mennesker derude, som er værd at lære at kende ved at have dem boende en kort stund, for dem der har lyst til at åbne deres hjem for disse gæster.

## **Forslag fra andelshaver Elisa Jensen, Haraldsgade 29, 2. th.**

Hej bestyrelse,

Jeg har følgende kommentarer og ændringer i forbindelse med det fremsendte forslag 5.1 vedrørende vedtægtsforslag om korttidsfremleje.

Jeg er af den overbevisning at deleøkonomi, som i dette tilfælde etableres via korttidsfremleje af andelshaverens lejligheder, er et sundt økonomisk såvel som socialt tiltag. Konceptet om andelsboliger er netop frontløber for den moderne deleøkonomi, hvor adgang er vigtigere end ejerskab og fællesskab såvel som fællesforbrug er nøglebegreber.

Derfor er jeg i udgangspunktet også enig i forslag 5.1. Dog har jeg følgende tilføjelser og ændringer:

### **Vedtægtsforslag vedrørende korttidsfremleje**

Korttidsfremleje via tjenester såsom AirBnB tillades forsøgsvis i en periode på 1 år(revideres på næste ordinære generalforsamling).

Andelshaveren skal opretholde folkeregisteradresse og fast bopæl på adressen såfremt den fremlejes i kortere perioder via tjenester såsom AirBnB. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang.

Andelshaveren er 100% ansvarlig for sine lejeres *opførsel* under opholdet og skal sikre at lejer er bekendtgjort med foreningens husorden og andre relevante bestemmelser i foreningen.

Andelshaverens øvrige naboer(opgangens beboere) skal forinden hvert enkelt fremleje orienteres om udlejningen. Orienteringen skal indeholde andelshaverens kontaktinformation samt antallet af lejere og lejeperiodens længde. Orienteringen kan hænges på opgangens opslagstavle.

Andelshaveren kan maksimalt fremleje seks uger pr. år<sup>1</sup> via AirBnB eller andre udlejningsportaler(42 overnatninger pr. år).

Andelshaver er indforstået med, at brud på overstående regler kan medføre eksklusion af foreningen.

Elisa Jensen  
Haraldsgade 29, 2 th.

---

<sup>1</sup> En udlejningsperiode på seks uger er baseret på at man årligt har seks ugers ferie.

## **Forslag fra andelshaver Lisbeth Sigh Fehrmann, Haraldsgade 35, 4. th.**

### **Forslag 1: Penge årligt til haveprojekt**

Jeg stiller forslag om at vi årligt afsætter en pose penge (500-1000?) til "grønne fingre / spis din have" projekt. Det er penge til jord, gødning, frø/ evt. færdige planter og løbende vedligehold/udskiftning af havegrej (vækstpærer, haveting osv.). Da man ikke må dyrke "i" jorden i byerne er jord/plantesække, af sundhedsmæssige årsager, nødvendige. Jeg har i foråret selv forspiret en masse i tørrekælderen, men på sigt er det nemmere (OG meget dyrere) at købe færdige planter. Det bestemmer vi jo selv, udfra budgettet, fra år til år hvad vi gør. Mine erfaringer er nu; krydderurter (basilikum, timian) er bøvlet - dem skal vi købe færdige og sætte ud(!) alt andet er rimelig nemt.

Allerede nu (april) er det vist ret populært hos de små børn som har plantet og vandet på livet løs. De har endda allerede smagt de første babyærter(!) fra de for-spirede planter. Kom endelig forbi og se børnenes solsikker op ad tørrehegnet. Dem har de plantet selv og skal nu løbende følge (og passe!) gennem sommeren. Alle opfordres til at HJÆLPE MED AT VANDE ned i kassernes "flaskehuller" og PLUKKE løbende. Der SKAL plukkes da det står mere tæt i kasserne. Der kommer en "høstvejledning" op på det hvide skilt med info.

### **Forslag 2: Forslag vedrørende træpiller i kattebakker**

For at imødekomme fremtidige problemer med katteGRUS i faldstammerne foreslår jeg at man HENSTILLER (eller pålægger?) til at katteejere går bort fra alm. kattegrus til træpiller. OG - Hvis der findes kattegrus i en faldstamme sendes regningen til de i opgangen der IKKE kan fremvise en kattebakke uden grus. Alle ved jo hvem der har eller ikke har kat i hver opgang.

Ved ja - tilføjes til husorden inkl. oplysninger herunder og konsekvens ved fravalg.

Note: Træpiller opløses øjeblikkeligt i kontakt med vand så de kan aldrig tilstoppe, bundfælde eller klæbe i systemet. De er langt mere hygiejniske og lugt er minimal (dufter bare af vådt træ). Det er meget nemt at skifte gradvist over via 2-4 bakkeskift. Dyre "luksus" træpiller fås i dyrehandel til 120,- /10kg men i HaraldNyborg (træpiller til pillefyr) bare 35,- /16 kg. Ofte 3x16kg /99,- Vi har jo selv kat, så det er jo IKKE for at ramme katteejere - Det er for alles bedste - både huset og vores fælles økonomi. Det er også meget billigere - 1sæk/6mdr!