



R E F E R A T
af delegeretmøde i
Ejerlejlighedernes Landsforening

Torsdag den 30. april 2015

Program og dagsorden for mødet som indkaldt:

16.30 Registrering og velkomst

16.45 Aktuelle emner v/ advokat Henrik da Silva, sekretariatet.

17.45 Pause

18.00 Fast dagsorden i henhold til vedtægternes § 7:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Formandens beretning** ved formand Peter Lautrup.
- 3. Regnskab.** Torben Vonsild fremlægger det reviderede regnskab til godkendelse.
- 4. Forelæggelse af budget og fastsættelse af kontingent for det følgende regnskabsår**
Kontingentet foreslås fastsat til 50 kr. pr. lejlighed dog minimum kr. 1.400,- for alle nye som eksisterende medlemmer.
- 5. Behandling af indkomne forslag**
- 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer**
- 7. Valg af revisor: Ernst & Young P/S**
- 8. Eventuelt.**

Dagsorden i henhold til vedtægtens § 7.

Ad. 1. Valg af dirigent.

Som dirigent blev foreslået Peer Bo Pedersen, der valgtes enstemmigt.
Dirigenten fastslog, at delegeretmødet var rettidigt og lovligt indkaldt.

Ad. 2. Beretning.

Formanden Peter Lautrup aflagde beretning og beretningen blev taget til efterretning. (Vedlagt nærværende referat)

Ad. 3. Regnskab

Kassereren Torben Vonsild aflagde regnskab; de enkelte poster blev uddybet og regnskabet blev godkendt.

Ad. 4. Budget.

Bestyrelsens forslag til budget og kontingentsatser blev vedtaget.

Ad. 5. Indkomne forslag.

Der var ingen forslag.

Ad. 6. Valg af bestyrelse.**Bestyrelsesmedlemmer på valg:**

Advokat Lone Refshammer

Direktør Flemming Holdt (modtager genvalg)

Direktør Peter Lautrup (modtager genvalg)

Direktør Erik Hjulmand (modtager genvalg)

Professor Halfdan Krag Jespersen (modtager genvalg)

Ejendomsmægler Peter Skov (udtrådt af bestyrelsen)

Tilbageblivende bestyrelsesmedlemmer:

Direktør Søren Lisberg

Civiløkonom Peer Bo Pedersen

Revisor Torben Vonsild

Med henblik på delegeretmødets valg af bestyrelsesmedlemmer indstiller bestyrelsen henholdsvis advokat Jens Anker Hansen og Jurist Susanne Rendtorff. Susanne indstilles til at overtage Peter Skovs plads i bestyrelsen, efter at han valgte at udtræde midt i perioden, således at Susanne vælges for ét år og Jens Anker vælges for 2 år.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var nogen der ønskede at opstille som medlem af bestyrelsen, hvilket ikke var tilfældet. Delegeretforsamlingen valgte herefter enstemmigt alle opstillende bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen udgør herefter:

Peer Bo Pedersen, civiløkonom.

Susanne Rendtorff, jurist.

Søren Lisberg, direktør.

Halfdan Krag Jespersen, professor.

Torben Vonsild, revisor.

Peter Lautrup, direktør.

Jens Anker Hansen, advokat.

Flemming Holdt, direktør.

Erik Hjulmand, direktør

Ad. 7. Valg af revisor.

Ernst & Young P/S valgt enstemmigt.

Ad. 8. Eventuelt.

Der blev fra forsamlingens side spurgt ind til omfanget af den juridiske rådgivning. Advokat Henrik da Silva orienterede herom og henviste til beskrivelsen på www.ejl.dk:

”Juridisk rådgivning:

Ved ønske om juridisk rådgivning kan medlemmer hos EJL henvende sig til Ejendomsforeningen Danmarks telefonrådgivning hele dagen på alle hverdage ved at ringe på telefon 33 12 25 34, ved at udfylde formularen på Ejerlejlighedernes Landsforenings hjemmeside, eller ved at sende en mail på ejl@ejl.dk. Spørgsmålene besvares kun telefonisk af foreningens jurister mellem kl. 12.30 og 15.30, og således hverken på mail eller brev. Husk at oplyse medlemsnummer og telefonnummer.

Nærmere om den juridiske rådgivning:

Telefonrådgivningen er gratis for medlemmer hos EJL. Rådgivningen omfatter primært juridiske spørgsmål inden for foreningens kerneområder, ejerforeningsforhold, boliglejelovgivning, erhvervslejelovgivning samt andelsboliger. Juristerne rådgiver i et vist omfang også om byfornyelsesloven samt i begrænset omfang om byggelovgivning, planlov og entrepriseret. Det er ikke muligt at få rådgivning om skatte- og afgiftsmæssige problemstillinger, køb og salg af fast ejendom, ansættelsesretlige spørgsmål eller selskabsretlige forhold.

Spørgsmål til Ejendomsforeningen Danmarks etiske normer for ejendomsadministration besvares også. Hvis det ikke lykkes at få telefonisk kontakt til et medlem i første omgang, vil juristerne altid forsøge at ringe tilbage igen senere samme dag eller dagen efter (dvs. at der altid vil blive forsøgt at ringe til medlemmet over to dage). ”

Slut – tak for god ro og orden.

Referent: Henrik da Silva

Som dirigent:

Peer Bo Pedersen

Bilag:

1. Indkaldelse til delegeretmøde af 25. marts 2015.
2. Formandens beretning.
3. Plancher, sekretariatets indlæg.
4. Forslag til modernisering af ejerlejlighedsloven og normalvedtægten
5. Budget 2015 / 2016.
6. Årsregnskab 2014 inkl. revisionsprotokollat.



Ejerforeningen ..

25. marts 2015

Indkaldelse til delegeretmøde i Ejerlejlighedernes Landsforening

Kære medlem.

Hermed indkaldes til delegeretmøde i Ejerlejlighedernes Landsforening som afholdes

Torsdag den 30. april kl. 16.30

i kursuslokalet hos sekretariatet, Ejendomsforeningen Danmark, Nørre Voldgade 2, 3. sal, 1358 København K med vedlagte dagsorden, jf. vedtægternes § 7.

Vær opmærksom på, at der skal fremsendes en tilmeldelse med oplysning om de delegeredes navne, jf. vedtægternes § 6. Tilmeldelsen bedes fremsendt pr. e-mail til medlemskonsulent Louise Steenholdt på los@ejendomsforeningen.dk - alternativt pr. post til sekretariatet. Befuldmægtigede bedes medbringe en skriftlig og undertegnet fuldmagt.

Regnskab 2014 og budget for 2015/2016 kan hentes på www.ejl.dk eller på sekretariatets kontor, jf. vedtægternes § 13.

Vi glæder os til at se Jer.

Venlig hilsen

Ejerlejlighedernes Landsforening
Sekretariatet

EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

Nørre Voldgade 2, 4 • 1358 København K • Tlf.: 33 12 25 34 • ejl@ejl.dk • www.ejl.dk



Delegeretmøde i Ejerlejlighedernes Landsforening 2015

Program

- 16.30** **Registrering og velkomst**
16.45 **Aktuelle emner v/ sekretariatet**
17.45 **Pause**
18.00-19.00 **Fast dagsorden i henhold til vedtægternes § 7:**

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Formandens beretning** ved formand Peter Lautrup.
- 3. Regnskab.** Torben Vonsild fremlægger det reviderede regnskab til godkendelse.
- 4. Forelæggelse af budget og fastsættelse af kontingent for det følgende regnskabsår (2015)**
Kontingentet fastsættes til 50 kr. pr. lejlighed dog minimum kr. 1.400,-.
- 5. Behandling af indkomne forslag**
- 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:**

På valg:

Advokat Lone Refshammer
Direktør Flemming Holdt (modtager genvalg)
Direktør Peter Lautrup (modtager genvalg)
Direktør Erik Hjulmand (modtager genvalg)
Professor Halfdan Krag Jespersen (modtager genvalg)
Ejendomsmægler Peter Skov (udtrådt af bestyrelsen)

Tilbageblivende bestyrelsesmedlemmer:

Direktør Søren Lisberg
Civiløkonom Peer Bo Pedersen
Revisor Torben Vonsild

Med henblik på delegeretmødets valg af bestyrelsesmedlemmer indstiller bestyrelsen hhv.:

- Advokat Jens Anker Hansen (medejer af advokatfirmaet Qvortrup) og
 - Jurist Susanne Rendtorff (tidligere sekretariatschef hos EJL).
- Susanne indstilles til at overtage Peter Skovs plads i bestyrelsen, efter at han valgte at udtræde midt i perioden, således at Susanne vælges for ét år og Jens Anker vælges for 2 år.

- 7. Valg af revisor: KPMG.**
- 8. Eventuelt.**

EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING**DELEGERETMØDE DEN 30. APRIL 2015****FORMANDENS BERETNING**

For 14 dage side sprang bøgen ud, og ramsløgene bad med sin stærke duft indtrængende om at blive plukket for at give sit bidrag til en kulinarisk oplevelse. Solen og de stigende temperaturer ser ud til at have fortrængt vinteren, og der er nu godt gang i generalforsamlingerne rundt om i ejerforeningerne.

Alt dette giver sit klare signal om, at foråret virkelig er kommet, hvor det også i Ejerlejlighedernes Landsforening er tid for et tilbageblik på foreningsåret. Samtidigt åbnes der op for de forventninger, bestyrelsen skal leve op til for at sikre foreningens berettigelse og fortsatte virke i overensstemmelse med den tillid, der er givet fra medlemmerne. En tillid, bestyrelsen gør alt for at leve op til i sit arbejde for at udvikle foreningen således, at den bedst muligt tilpasser sig nutidige og fremtidige forventninger som medlemmernes talerør overfor offentlige myndigheder, lovgivere m.v.. Samtidig gør vi vort yderste for at sikre en optimal medlemsbistand ved kursusaktivitet, orientering om ny lovgivning, retspraksis m.v. og ikke mindst, for at foreningen kan være en god sparring, når man henvender sig til vort kompetente sekretariat for at få svar på de spørgsmål, der kan medvirke til, at vore medlemsforeninger bedst muligt kan tage vare på sig selv.

Siden jeg i 2010 tiltrådte som foreningens formand, har jeg valgt at opdele min beretning i en politisk og en organisatorisk del. Denne tradition har jeg valgt at bryde med ved dette års beretning, idet vor nye sekretariatsleder, Henrik da Silva, fremover vil gennemgå den politiske og

lovgivningsmæssige situation samt ny retspraksis siden vi mødtes sidst i dette forum. Et nyt tiltag, som vi således har nydt godt af i dag, før vi tog fat på denne vedtægtsbestemte dagsorden .

Med afholdelse af syv bestyrelsesmøder samt en række udvalgsmøder, har bestyrelsen haft et travlt foreningsår med mange udfordringer, herunder at tage de sidste skridt med fornyelsen af foreningens struktur.

Ved delegeretmødet sidste år kunne vi præsentere vores nye hjemmeside med den ændring, at den ud over at være generel informativ også skal være til hjælp for vore medlemmer i det daglige arbejde, bl.a. med relevante oplysninger om retspraksis, lovforslag, høringssvar, cirkulærer m.v.

Med et besøgstal på 100 om dagen er det vores opfattelse, at den er vigtig for kommunikationen med både eksisterende og potentielt nye medlemmer. Omend der stadig er nogle "knaster", der skal files til, synes vi, at vores hjemmeside er blevet god, og vil bestræbe os på at sikre dennes kvalitative værdi ved en løbende opdatering.

I vort ønske om at opnå et bedre økonomisk råderum, sammenholdt med at vor mangeårige sekretariatschef, Susanne Rendtorff, fratrådte sin stilling, valgte vi at udvide vort hidtidige samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark.

Dette indebar, at Ejendomsforeningen Danmark er blevet antaget til at varetage vores sekretariatsbetjening.

Det skal pointeres, at dette samarbejde på ingen måde vil betyde indskrænkning i de to organisationers selvstændighed i deres respektive bestyrelses beslutningskompetence eller i at udøve de aktiviteter, som vore vedtægters givne rettigheder og pligter pålægger os at udføre.

Samarbejdet betyder blandt andet, at Ejendomsforeningen Danmark fra og med den 1. august sidste år, ud over som hidtil at bistå os regnskabsmæssigt og med medlemsregistrering, indtræder i sekretariatsfunktionen og bistår med medlemsservice, afholdelse af kursusvirksomhed, kommunikationsopgaver, bladsamarbejde og drift af vor hjemmeside.

Som tidligere nævnt, fratrådte Susanne sin stilling ved udgangen af juli måned 2014. Vi sagde formelt farvel til Susanne ved en reception her i huset, men kunne samtidig byde Susanne velkommen som nyt bestyrelsesmedlem, så vi også fremover kan høste af hendes store viden på området.

Susanne Rendtorff afløste vort mangeårige bestyrelsesmedlem, statsaut. ejendomsmægler Peter Skov, der ønskede at udtræde på grund af alder. Peter Skov har været et uvurderligt bestyrelsesmedlem, der i mere end 35 år har ydet en stor og uegennyttig indsats for foreningen og vore medlemmer.

En af de første opgaver, der meldte sig, efter at vort samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark blev en realitet sidste efterår, var at slå et fælles slag for, at ejerlejlighedsloven og normalvedtægterne for ejerforeninger bliver moderniserede. Ejerlejlighedsloven fylder 50 år i 2016, og den seneste normalvedtægt for ejerforeninger er fra 2005. Begge er tiltrængt en modernisering.

At erhverve en ejerlejlighed er ikke det samme som for 50 år siden, hvor køberne ofte var lejere, som købte lejligheden af deres udlejer. I årene op til i dag har brugen skiftet karakter således, at vi i dag i større grad anvender ejerlejlighederne til forskelligartede formål såsom kontor, butik, bolig og udlejning – senest med en eksplosiv stigning i forældre køb.

Loven har derfor ikke fulgt med det ændrede anvendelsesbehov. Dette har vi søgt at afhjælpe ved i stedet at opdatere normalvedtægten, hvilket dog efterhånden ikke er tilstrækkeligt. Derfor må vi også se, hvorledes vi kan forny ejerlejlighedsloven.

Vi har derfor i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark udarbejdet en række konkrete forslag til ændringer baseret på input fra medlemmer og andre toneangivende aktører i ejendoms-branchen. I kan læse hele forslaget til modernisering af ejerlejlighedsloven og normalvedtægten for ejerlejligheder på vor hjemmeside.

Vor organisatoriske fornyelse, herunder flytning af sekretariatsfunktionen samt fornyelse af vor hjemmeside har været omkostningstung for foreningen, hvilket I også vil blive grundigt orienteret om ved gennemgangen af vort årsregnskab efter min beretning. For at modgå de mange omkostninger samtidigt med at der intet ønske var om at forhøje vort kontingent, har det været nødvendigt at tære på vore indeståender.

For at konsolidere os og skabe de økonomiske rammer for fornyede tiltag, er det ikke vores umiddelbare intention at forhøje kontingentet. I stedet vil vi forøge vort arbejde med yderligere at synliggøre foreningen og således forøge medlemsskaren.

Herudover har vi besluttet, at vore forskellige samarbejdspartnere mod betaling har mulighed for at profilere sig på vor hjemmeside.

Som jeg oplyste i mit indlæg i marts-udgaven af Huset, forventer vi i nærmeste fremtid at indgå en aftale om formidling af attraktive bygningsforsikringer fra Alm. Brand i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark.

Det er et produkt, som Ejendomsforeningen Danmark har haft rigtig gode erfaringer med. En forsikring, der ikke nødvendigvis har den laveste

præmie, men hvor dækningsomfanget er blevet forhandlet på plads med øje for vort behov.

Aftalen omfatter beboelsesejendomme og erhvervsejendomme, hvor præmiefastsættelsen sker individuelt efter en almindelig risikovurdering og med anvendelse af konkurrencedygtige priser, med det formål primært at få bedre dækning til samme pris.

Der er ingen pris- eller dækningsgaranti, hvorfor vi stadigvæk anbefaler, at man indhenter konkurrerende tilbud.

Ordningen er et tilbud – en brancheaftale man frivilligt kan tilslutte sig.

Jeg vil gerne benytte denne beretning til at slå et slag for vores juridiske rådgivning – en central medlemsydelse, I ikke må gå glip af.

Sekretariatets jurister giver gratis telefonisk juridisk rådgivning til medlemmer på hverdage mellem 12.30 og 15.30.

Rådgivningen omfatter primært juridiske spørgsmål inden for de regler, der regulerer ejerforeninger, men rådgiver også om lejelovgivningen, byfornyelsesloven og i begrænset omfang om byggelovgivningen, planlov og entrepriseret.

Siden sidste delegeretmøde har vi udbudt en række kurser både i København og Aarhus. Desværre har vi flere gange måttet aflyse pga. for få tilmeldte, omend vi syntes at emnerne absolut måtte være aktuelle. Senest har vi således måttet aflyse kurser om ejerforeningens vedligeholdelsespligt og ansvar, herunder med udarbejdelse og implementering af en vedligeholdelsesplan.

Vort næste kursus, der finder sted 20. og 26. maj hhv. i København og Aarhus, er gå-hjem-møder om forældre køb og udlejning i en ejerforening. Vi tager her fat på de problemer, der opstår med den eksplosive udvikling i forældre køb, herunder hvordan bestyrelsen skal forholde sig, når en øget udlejning kan betyde, at ingen vil deltage i bestyrelsesarbejde, der tages

ikke hånd om vedligeholdelse og administration, brud på skik og orden samt forholdet generelt til lejere, som foreningen intet retsforhold har til. Jeg håber, at dette emne kan friste – der er åbent i aften for tilmelding.

Bestyrelsen er nu klar til at tage hul på et nyt foreningsår, hvor jeg er overbevist om at alle vil yde en stor indsats både i bestyrelsesarbejdet, men også i de udvalg, der er så værdifulde for samarbejdet mellem de enkelte bestyrelsesmedlemmer og meget vigtigt for fagligt at kvalitetssikre vort arbejde.

Vi anmoder fortsat om, at medlemmerne oplyser deres mailadresser til sekretariatet, da det letter kommunikationen, herunder gør den mindre omkostningskrævende.

Vi beder ligeledes vore medlemmer om at give os besked om ændringer i sammensætningen af bestyrelsen, således at vi løbende kan korrigere navne og adresser på de medlemmer, der skal have tilsendt Huset samt meddelelser pr. mail.

Jeg vil ligeledes benytte lejligheden til at sige stor tak til vor sekretariatsleder, Henrik da Silva, samt de medarbejdere i Ejendomsforeningen Danmark, der på forskellig vis er knyttet til foreningens administration. I gør det rigtig godt.

Sluttelig vil jeg også bringe en stor tak til min bestyrelse for et godt og loyalt samarbejde i det forgangne år.

Herved overgiver jeg beretningen til delegeretforsamlingen.

Peter Lautrup
Formand

Delegeretmøde 2015



Ejerlejlighedernes Landsforening

30. april 2015

Delegeretmøde 2015



Program

- 16.30 Registrering og velkomst
- 16.45 Aktuelle emner og retspraksis v/ sekretariatet.
- 17.45 Pause
- 18.00 Fast dagsorden i henhold til vedtægternes § 7

Delegeretmøde 2015



Info fra sekretariatet om aktuelle emner og retspraksis

v/ Henrik da Silva, advokat, juridisk konsulent.

- Kort om den nye målerbekendtgørelse (563 af 2. juni 2014)
- Udlejning i ejerforeningen – juridiske overvejelser
- Den juridiske rådgivning hos sekretariatet

Delegeretmøde 2015



Ny målerbekendtgørelse - nr. 563 af 2. juni 2014

- Ny bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling.
- Væsentlig ændring vedrørende eksisterende byggeri:
- § 6, stk. 2:

"I bestående bebyggelse skal der inden den 31. december 2016 installeres målere til måling af forbruget af varmt vand i den enkelte bolig- eller erhvervsenhed, hvis det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt"

Delegeretmøde 2015



Ny målerbekendtgørelse - nr. 563 af 2. juni 2014

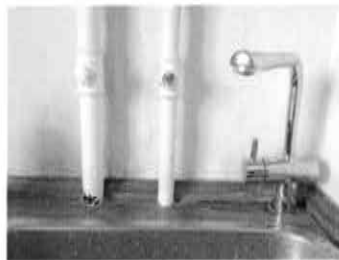
- Pligt til installering af varmtvandsmålere i de enkelte ejerlejligheder (både bolig og erhverv) inden den 31. december 2016.
- Kun pligt hvis det er "teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt", jf. målerbekendtgørelsens § 6, stk. 2.
- Techem skønner at det er teknisk gennemførligt og omkostningseffektivt i 9 ud af 10 tilfælde.

Delegeretmøde 2015



Ny målerbekendtgørelse - nr. 563 af 2. juni 2014

- Der installeres typisk to varmtvandsmålere (energimålere) i hhv. køkken og badeværelse på varmtvandsrøret.
- Ved stigrør som går fra etage til etage – ex. fra køkken til køkken eller bad til bad.



Delegeretmøde 2015



Ny målerbekendtgørelse - nr. 563 af 2. juni 2014

- To varmtvandsmålere i køkken/bad koster ifølge Techem kr. 1.750,- inkl. moms og vvs-installation.
- Der skønnes en besparelse på op til 35% svarende til ca. kr. 1.650 kr. pr. år for en husstand på 3 personer.
- Besparelsen udspringer af et skifte fra den forbrugsuafhængige værelses-/hane fordeling til den mere ansvarliggørende individuelle afregning af varmtvandsforbruget hos den enkelte forbruger.
- Selvfølgelig en vis usikkerhed mht. den potentielle besparelse.
- Ved sædvanlige installationer forventes der en relativt stor sikkerhed for tilbagebetaling af installations- og vedligeholdsudgifterne.

Delegeretmøde 2015



Ny målerbekendtgørelse - nr. 563 af 2. juni 2014

§ 7: Pligtig skifte fra fordelingsmåler til energimåler

- I princippet også en pligt til skifte fra fordelingsmålere til energimålere, når målerne skal udskiftes (endt levetid)
- Men her forventes ikke samme rentabilitet/besparelse
- Forbrugerne afregnes allerede efter individuelt forbrug
- Derfor ikke samme aktualitet som § 6.



Delegeretmøde 2015



Udlejning

Ændret beboersegment i ejerforeningerne

Tiltagende antal lejere

- Forældre køb
- Ejerlejligheder som ikke kan sælges pga. markedsforhold
- Investorer som opkøber og udlejer
- Flere erhvervsejerlejligheder som udlejes

Delegeretmøde 2015



Problemstillinger ved udlejning

- **Manglende sammenfald mellem bruger- og ejerinteresse**
kan føre til manglende engagement i foreningsforholdene
 - Loven er indrettet efter personsammenfald mellem ejer og beboer
- EJL § 2, stk. 4** "straffer" ejere som besidder og genudlejer mere end 1 ejerlejlighed på sin stemmeret:

Fortabelse af stemmeret i ordinære afstemninger (almindeligt flertal efter fordelingstal, jf. NV § 2, stk. 3)

Delegeretmøde 2015



Problemstillinger ved udløjning

Lovgivningen skal tilpasses aktuelle ejer- og brugerforhold.

- A. Sløjfning af EJL § 2, stk. 4?
- B. Pligtig hensættelse til vedligeholdelse på baggrund af vedligeholdelsesplanen?
- C. Flere beføjelser til E/F i god skik og orden sager?
- D. Udvidet valgbarhed til bestyrelsen til ex. børn i forældreklub?

A. kræver lovændring, hvor B., C. og D kan imødekommes i vedtægterne.

Se EJL's forslag til modernisering af ejerlejlighedsloven og NV.

Delegeretmøde 2015



Problemstillinger ved udløjning

Lidt nærmere om god skik og orden sager.

Kan imødekommes proaktivt i vedtægterne:

- Synliggørelse af ejers ansvar for lejers adfærd
- Hjemmel til overtagelse af ejerens procesbeføjelser
- Hjemmel til skærpet sanktion i grelle tilfælde - frasalg i stedet for fraflytning.

Delegeretmøde 2015



Problemstillinger ved udlejning – god skik og orden sager

Synliggør ejers retslige ansvar for lejers adfærd i vedtægterne eller husordenen

- Retspraksis er klar - en ejer hæfter for sin lejers adfærd

Jf. LL §§ 25, 71 samt U.2010.777H:

"efter lejelovens principper om erstatningsansvar for skade forvoldt ved uforsvarlig adfærd af lejeren selv, hans husstand eller af andre, som han havde givet adgang til det lejede, eller af personer, der benyttede det lejede i kraft af reglerne om fremleje"

Delegeretmøde 2015



Problemstillinger ved udlejning

Ikke adgang til at udsætte en lejer i god skik og orden sager dvs. ex. støjgener, vanrøgt, husdyr til væsentlig gene etc.

Overtag ejerens procesbeføjelser, hvis ejeren ikke selv handler:

- Behov for dom mod ejeren (udlejer) på E/F's adgang til- og retlige interesse i at overtage ejerens procesbeføjelser med henblik på udsættelse af lejeren.

"Ejeren tilpligtes at anerkende lejerens væsentlige tilsidesættelse af god skik og orden, jf. LL § 93, stk. 1, litra g og skal overføre sine misligholdelsesbeføjelser til E/F efter princippet i E.JL § 8"

- E/F's ret til overtagelse af ejerens procesbeføjelser kan med fordel føjes ind i vedtægterne, hvorefter E/F kan køre en sag mod lejeren med det samme.

Jf. T:BB 2001.211 B

Delegeretmøde 2015



Husk vores juridiske rådgivning §§§

Ved ønske om juridisk rådgivning kan medlemmer hos EJL henvende sig til sekretariatet v/ Ejendomsforeningen Danmark

- alle hverdage på telefon 33 12 25 34,
- ved at udfylde kontaktformularen på www.ejl.dk eller
- ved at sende en mail på ejl@ejl.dk
- Husk at oplyse medlemsnummer hos EJL ved henvendelse

Juristen ringer typisk tilbage samme dag mellem kl. 12.30 - 15.30
Der er tale om mundtlig rådgivning

Delegeretmøde 2015



- **Fast dagsorden** (vedtægternes § 7)
- **Valg af dirigent**
- **Formandens beretning** ved formand Peter Lautrup.
- **Regnskab.** Torben Vonsild fremlægger det reviderede regnskab til godkendelse.
- **Forelæggelse af budget og fastsættelse af kontingent**
Kontingentet foreslås fastsat til 50 kr. pr. lejlighed dog minimum kr. 1.400,- for alle nye som eksisterende medlemmer.
- **Indkomne forslag** (ingen modtagne forslag)
- **Valg af bestyrelsesmedlemmer** (se næste planche)
- **Valg af revisor** (i dag EY, Ernst & Young P/S)
- **Eventuelt.**

Delegeretmøde 2015



Bestyrelsesmedlemmer på valg:

- Advokat Lone Refshammer
- Direktør Flemming Holdt (modtager genvalg)
- Direktør Peter Lautrup (modtager genvalg)
- Direktør Erik Hjulmand (modtager genvalg)
- Professor Halfdan Krag Jespersen (modtager genvalg)
- Ejendomsmægler Peter Skov (udtrådt af bestyrelsen)

Bestyrelsens indstilling til ny bestyrelse:

- Advokat Jens Anker Hansen
- Direktør Flemming Holdt
- Direktør Peter Lautrup
- Direktør Erik Hjulmand
- Professor Halfdan Krag Jespersen
- Jurist Susanne Rendtorff – overtager Peter Skovs plads (på valg til næste år)
- Direktør Søren Lisberg (på valg til næste år)
- Civiløkonom Peer Bo Pedersen (på valg til næste år)
- Revisor Torben Vonsild (på valg til næste år)



4.

23. september 2014
Ref: hds
Juridisk konsulent
Henrik da Silva
Telefon +45 33 12 03 30
ejl@ejl.dk

Ejendomsforeningen Danmark & Ejerlejlighedernes Landsforenings

forslag til modernisering af ejerlejlighedsloven og normalvedtægten



INDHOLD

Indledning	3
Formålet med vedtægterne	5
Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4. Stemmeretsfortabelse.	5
Ejerlejlighedslovens § 8. Tvungen fraflytning.	7
Lovbestemt pant	8
Tinglysning af individuelle vedtægter	9
Obligatorisk grundfond	10
Afstemningsregler ved forskellige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder	10
Ejerlejlighedslovens § 5, Husorden	11
Indførelse af begrænset hæftelse	12
Ejers ansvar for sin lejer	13
EJL § 6. Normalvedtægtens § 15, stk.1. Udskiftning af vinduer.	13
Digital tinglysning	14



INDLEDNING

Ejerlejlighedsloven fylder 50 år i 2016 og seneste normalvedtægt er fra 2005. Selvom ejerlejligheder som ejendomsbegreb er relativt ungt viser der sig et tiltagende behov for at modernisere lovgivningen. Nærværende notat vil kort opridse en række forslag hertil.

Hvad enten man finder det nødvendigt at modernisere ejerlejlighedsloven eller normalvedtægten, er det vigtigt at holde sig for øje, at det ifølge ejerlejlighedsudvalgets betænkning¹ var formålet med loven, at den på kort og enkel vis skulle indføre ejerlejlighedsbegrebet. Loven indeholder derfor ikke særligt mange detailregler om ejerforeningens forhold. Når man drøfter en modernisering af ejerlejlighedsloven vil man af samme årsag ofte nå frem til, at behovet mest hensigtsmæssigt opfyldes ved hjælp af en ændring af normalvedtægten, som det senest var tilfældet i 2005.

Af hensyn til både samfundsøkonomi og retssikkerhed mener Ejendomsforeningen Danmark og Ejerlejlighedernes Landsforening, at normalvedtægten bør moderniseres. I de små 10 år, som er forløbet siden sidste opdatering af normalvedtægten, har mange ejerforeninger selv tilføjet en række hyppigt forekommende vedtægtsbestemmelser i sine individuelle vedtægter. Nogle af vedtægtsbestemmelserne udspringer af en etableret retspraksis og et generelt behov. De bør derfor tilføjes normalvedtægten, hvormed alle ejerforeninger drager nytte af det erfaringsgrundlag, som de bygger på.

Som beskrevet af kandidatstipendiat Claus Rohde og advokat Bent Müller i U.2006B.35, kan en ændring af normalvedtægten give anledning til visse hjemmelsmæssige problemstillinger. Dette skyldes, at ejerlejlighedslovens § 7 kan forstås således, at normalvedtægten alene kan regulere spørgsmål af organisatorisk og administrativ karakter.²

¹ Betænkning nr. 365 af juli 1966

² Normalvedtægtens § 7, 1. pkt: "De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af økonomi- og erhvervsministeren udarbejdet normalvedtægt."



Det blev derfor gjort gældende, at seneste normalvedtægt af 1. januar 2005 ikke havde lovhjemmel til at regulere visse forhold vedrørende blandt andet vedligeholdelsespligten.

Det er særligt problematisk, hvis ministeriet uden lovhjemmel ændrer normalvedtægten i strid med den hidtidige retstilstand. Dette kan f.eks. være en forskydning af vedligeholdelsespligten fra en type ejere til en anden.

Normalvedtægten af 2005 overførte ansvaret for brudskader på ruder fra ejeren til foreningen i strid med retspraksis. Ifølge Claus Rohde og Bent Müller manglede bestemmelsen lovhjemmel, da en væsentlig økonomisk byrde blev flyttet fra visse ejere til andre.³

Ejendomsforeningen Danmark og Ejerlejlighedernes Landsforening er enig i, at normalvedtægten bør afspejle gældende retspraksis. Enhver ændring af retsstillingen mellem ejeren og ejerforeningen bør kun ske med klar hjemmel i loven. Hvis der opstår tvivl om hjemlen bag visse bestemmelser i normalvedtægten, som de facto er velbegrundede, bør ejerlejlighedsloven ændres tilsvarende.

I nærværende notat beskrives en række konkrete forslag til ændring af enten ejerlejlighedsloven eller normalvedtægten, som medlemmer og andre toneangivende aktører har udtrykt behov for. Der er ikke tale om en udtømmende opstilling, men et oplæg til det videre revisionsarbejde.

Næste skridt er at udarbejde et sæt standardvedtægter for ejerforeninger i samarbejde med ledende aktører i branchen. Ved anvendelse af standardvedtægter til imødekommen af branchens behov for et ajourført regelsæt, har man ikke ovennævnte hjemmelsmæssige problematik. Dette skyldes at standardvedtægten skal optages individuelt af ejerforeningen med sædvanligt vedtægtsmæssigt flertal.

³ Ejere med stuelejligheder og butiksvinduer havde en højere skadesrisici end de øvrige ejere. De øvrige ejere får dermed forøget sin vedligeholdelsespligt indirekte, når foreningen påtager sig vedligeholdelse ved brudskade på vinduer.



Standardvedtægten kan efterfølgende anvendes som et konkret og gennemarbejdet oplæg til revision af normalvedtægten og ejerlejlighedsloven.

Formålet med vedtægterne

Ifølge normalvedtægtens § 1 er formålet med vedtægterne *"At administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne"*. Ejerlejlighedslovens § 7 indeholder nogle få eksempler på reguleringsområdet såsom bestemmelser om ejerforeningens ledelse og revision, som blot peger i retning af det organisatoriske og administrative.

Det foreslås at ordlyden i ejerlejlighedslovens § 7 ændres således at det fremgår, at formålet med normalvedtægten også er at varetage fælles anliggender såsom vedligeholdelse og adfærdsregulering frem for blot at være et rent administrativt fællesskab.

Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4 – Stemmeretsfortabelse

Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4 bestemmer, at en ejer af flere ejerlejligheder ikke kan deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet pr. 1. januar 1980 og frem. Dette omfatter både bolig- og erhvervslejligheder.

Bestemmelsen betyder, at ejerens mulighed for at gøre sine interesser gældende ved generalforsamlingens almindelige afstemninger reduceres efterhånden som lejlighederne genudlejes i stedet for at blive frasolgt.

Ejeren har stadigvæk en vis vetoet. Ved væsentlige beslutninger, såsom ændring af vedtægter og væsentlig forandring af ejendommen, kan ejeren som udgangspunkt altid deltage i afstemningen med antallet af ejerlejligheder. Disse beslutninger forudsætter majoritet med både fordelingstal og antal, medmindre vedtægterne er ændret i forhold til normalvedtægten.⁴

⁴ Jf. Normalvedtægtens § 2, stk. 4.

Stemmeretsbegrænsningen var oprindeligt motiveret af en frygt for, at udlejere, som havde benyttet adgangen til at opdele deres ejendom i ejerlejligheder, valgte at beholde tilpas mange ejerlejligheder i sin restejendom til at bevare en simpel majoritet til generalforsamlingen. Dermed opnåede køberne af de øvrige ejerlejligheder ikke den indflydelse på ejendommens driftsforhold, som de havde forudsat. Stemmeretsbegrænsningen imødekommer også en risiko for, at en efterfølgende erhverver af flere ejerlejligheder opnår en tilsvarende dominans i strid med de øvrige ejeres forventninger og interesser.

Det er problematisk, at bestemmelsens ordlyd og anvendelsesområde ikke er mere afgrænset. Dette betyder i praksis, at visse ejere helt i strid med bestemmelsens formål og baggrund omfattes af stemmeretsbegrænsningen, når ejerlejligheden udlejes for 2. gang (genudlejning).

Dette omfatter f.eks.:

- Ejeren af henholdsvis en boliglejlighed og en garage, som begge er opdelt som ejerlejligheder.
- Ejeren af to ejerlejligheder i forbindelse med et forældrekøb
- Ejeren af flere lejligheder i en udlejnings-/investeringsejendom, som er opdelt i ejerlejligheder, hvor ingen ejere selv bebor ejendommen. Her vil det være helt vilkårligt, hvem som har stemmeret alt efter om der er sket genudlejning. Når alle ejere har genudlejet vil ingen længere have stemmeret efter fordelingstal.

Det foreslås at man enten ophæver eller ændrer EJL § 2, stk. 4 i tråd med nedenstående løsningsforslag:

Nye ejendomme

Alle nyopførte erhvervs-, bolig- og kombinerede ejendomme undtages fra § 2, stk. 4, hvis det fremgår af vedtægterne på stiftelsestidspunktet. Særligt nyopførte erhvervsejendomme uden - eller med meget lidt beboelse - bør undtages, da stemmeretsbegrænsningen ikke var tiltænkt



denne type ejendomme. Dette omfatter blandt andet kontor- og detailejendomme opdelt i ejerlejligheder.

Erhvervsejendomme

Eksisterende erhvervsejendomme uden beboelseslejligheder kan undtages fra stemmeretsbegrænsningen. Såfremt der opnås kvalificeret flertal på 2/3 blandt ejerne til en fravigelse, kan dette indføres i vedtægterne. Herefter er fravigelsen også gældende ved efterfølgende konvertering af ejerlejlighederne fra erhverv til bolig.

Efterfølgende opkøb

Efterfølgende erhververe af flere ejerlejligheder undtages fra stemmeretsbegrænsningen, hvis deres samlede fordelingstal udgør et mindretal op til f.eks. 1/3.

Ejerlejlighedslovens § 8 – Tvungen fraflytning

EJL § 8 indeholder en adgang for ejerforeningen til at pålægge en ejerlejlighedsejer at fraflytte. Der kan være behov herfor ved f.eks. vanrøgt af ejendommen og tilsidesættelse af god skik og orden. Ifølge praksis er det også muligt at pålægge en lejer at fraflytte. Dette kan ske ved at ejerforeningen overtager ejerens processuelle beføjelser ved hjælp af en vedtægtsbestemmelse herom eller ved en civilretlig dom.⁵

Modsat andelsboligforeninger og andre foreningstyper, er der i dag ikke lovmæssig hjemmel til at kræve en ejer ekskluderet fra ejerforeningen. Det skyldes at medlemsskabet er knyttet op på ejerens ukrænkelige ejendomsret.⁶ Det betyder i praksis, at ejerforeningen mangler en reel sanktion over for de ejere, som gentagne gange og på en særlig grov måde misligholder sit medlemskab uden at bo i ejerlejligheden. Dette kunne f.eks. være tilfældet ved gentagen udlejning af ejerlejligheden på en måde, som strider med ejerforeningens husorden og vedtægter.⁷

⁵ TBB2001.211

⁶ EJL § 2, stk. 3.

⁷ TBB2001.211 og GD2014.16Ø

Det foreslås at loven ændres således at ejerforeningen rent undtagelsesvist gives adgang til at ekskludere et medlem og tvangssælge ejerlejligheden. Af hensyn til ejendomsretten skal der være tale om en meget grov misligholdelse, hvor et pålæg om fraflytning ikke må forventes at have nogen virkning. Alternativt foreslås det, at normalvedtægten tilføjes en tilsvarende hjemmel til eksklusion og tvangssalg, hvilket ikke er stridende med nuværende lovgivning.⁸

Lovbestemt pant

Ejerforeningen sikrer i dag sit krav på bidrag fra sine medlemmer ved hjælp af et tinglyst pant på de enkelte ejerlejligheder. Pantet er typisk tinglyst ved hjælp af enten et ejerpantebrev, et skadesløsbrev eller pantstiftende vedtægter, jf. normalvedtægten § 17. Denne type pant er i fare for at blive uretmæssigt afløst i forbindelse med tvangsauktioner.⁹ Den digitale tinglysning af pantet giver samtidig anledning til meget store omkostninger. Her tænkes ikke blot på afgifterne men også på det store tidsforbrug, som den løbende opretholdelse af pantet giver anledning til.

Det foreslås at der indføres lovbestemt pant, hvis maksimum automatisk reguleres med udgangspunkt i realkreditinstitutternes låneudmåling og respekt uden reduktion.¹⁰ Pantets størrelse kan samtidig gøres afhængig af de enkelte lejligheders tinglyste areal således, at alene store ejerlejligheder, på f.eks. 100 m² eller mere, hæfter med maksimum.¹¹ De mindre ejerlejligheder nedsættes proportionalt alt efter arealet. Pantet på ejerlejligheder på 50 m² tinglyst areal vil dermed lyde på det halve. Den lovbestemte panteret skal sikre ethvert gyldigt krav fra ejerforeningens side og kravet gøres eksigibelt ved at inkludere det lovbestemte pant i retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

⁸ Blok: Ejerlejligheder, 3. Udg., s. 199., TBB2001.103

⁹ Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen, U.2000B.117

¹⁰ BEK nr. 286 af 27/03/2014, § 23, stk. 6 - Bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling

¹¹ Beløbsgrænsen lyder pr. juli 2014 på 54.000 kr. Den reguleres efter byggeomkostningsindekset for boliger fra Danmarks Statistik, senest baseret på oplysninger for 1. kvartal 2014.



Den lovbestemte pant vil betyde markante besparelser for både ejerforeningerne og retsvæsenet. Specielt Tinglysningsretten vil opnå en betydelig sagsnedgang. En anden væsentlig fordel er, at bankerne og ejerforeningens øvrige kreditorer vil have en større almen sikkerhed for ejerforeningens solvens, når foreningens krav mod medlemmerne er sikret ved lov.

Tinglysning af individuelle vedtægter

Det fremgår af EJL § 7, 1. pkt. og normalvedtægtens § 1, stk. 1, at fravigelser og tilføjelser til normalvedtægten skal tinglyses for at have virkning i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem. Indtil da er den som udgangspunkt ugyldig.

Bestemmelsen havde til formål at imødekomme - og ikke ændre - retspraksis vedrørende ekstinktion, jf. tinglysningslovens § 1.¹² Formålet med tinglysningskravet er at undgå, at visse medlemmer ved ekstinktion kan fortrænge nye vedtægtsbestemmelser pga. manglende kendskab til dem.¹³ En køber af en ejerlejlighed vil kunne nægte at opfylde en ny vedtægtsbestemmelse vedrørende sin vedligeholdelsespligt, hvis han ikke kendte til den, og samtidig ikke kunne "slå den op" i tingbogen. Dermed ville der gælde forskellige bestemmelser for de enkelte ejere.¹⁴

Da generalforsamlingsreferater og seneste vedtægter bør indgå i handlens dokumentation, vil køber sjældent godtroende kunne ekstingvere utinglyste vedtægtsbestemmelser. Denne praksis understøttes af en retspraksis, som fortolker kravet om tinglysning af vedtægterne indskrænkende.¹⁵

¹² Blok, 3. Udgave, s. 354.

¹³ Ekstinktion = Fortrængning af en rettighed til fordel for en anden, f.eks. hvor køber af et hus ikke får tinglyst sit skøde. Hans ejendomsret til ejendommen kan dermed ekstingveres af en banks udlæg i ejendommen til sikkerhed for et krav mod sælgeren.

¹⁴ Bet., s. 145.

¹⁵ Blok: 3. Udgave, s. 346.



Hvad enten en vedtægtsændrings gyldighed udskydes indtil tinglysningstidspunktet, eller om retspraksis er tilbageholdende med at give ejeren adgang til ekstingvere utinglyste vedtægtsbestemmelser, så er facit som oftest det samme; vedtægterne gælder ens for alle medlemmer - tinglyste eller ej.

Det foreslås at kravet om tinglysning udgår af EJL § 7, 1. pkt. og normalvedtægtens § 1, stk. 1, da det i praksis er overflødigt. Der kan eventuelt i stedet tilføjes en ordensforskrift som lyder:
"Vedtægtsbestemmelser, der fraviger eller blot supplerer normalvedtægten skal tinglyses i overensstemmelse med Tinglysningslovens § 1".

Obligatorisk opsparing til vedligeholdelse (grundfond)

Den enkelte ejerforening har typisk en væsentlig interesse i, at opretholde et fornuftigt vedligeholdelsesniveau af hensyn til ejerlejlighedernes anvendelighed og omsættelighed. Det fremgår endvidere af normalvedtægten, at bestyrelsen skal gennemgå en vedligeholdelsesplan på generalforsamlingen.¹⁶ Alligevel har det vist sig at være et problem for visse ejerforeninger, at medlemmerne ikke rettidigt tager hånd om fællesejendommens vedligeholdelse. Dette giver anledning til væsentlige merudgifter til finansiering og udbedring af følgeskader. Problemet er særligt hyppigt forekommende i ejerforeninger med ungdoms- og studieboliger, som kun bebos i en begrænset periode.

Det foreslås at bestyrelsens pligt til udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan i normalvedtægtens § 9, stk. 3 omfatter en kort redegørelse for arbejdernes finansiering. Der gives samtidig lettere adgang til vedtagelse af en pligtig opsparing til vedligeholdelse (grundfond), hvis vedligeholdelsesplanen ikke kan finansieres af ejerforeningens egne midler. Majoritetskravet i § 12 i normalvedtægten vedrørende oprettelse af en grundfond nedsættes i så fald til eksempelvis ¼ af de fremmødte i stedet for ¼ af ejerforeningens medlemmer.

¹⁶ Normalvedtægtens § 9, stk. 3, 3. pkt., jf. § 3, stk. 1, nr. 4.

Den lettere adgang til oprettelse af en grundfond vil udspringe af et dokumenteret vedligeholdelses- og finansieringsbehov. Der er derfor ikke risiko for, at der betales til en båndlagt formue, som ikke anvendes indenfor en rimelig periode.¹⁷

Afstemningsregler ved forskellige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder

I normalvedtægten for private andelsboligforeninger er der nærmere krav til majoritet og fremmøde alt efter forslagets karakter.¹⁸ Det fremgår blandt andet, at en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25% til finansiering af forbedrings- og istandsættelsesarbejder forudsætter kvalificeret flertal.

I normalvedtægten for ejerforeninger fremgår det, at der kræves kvalificeret flertal ved væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør. Dette kunne være større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder såsom udskiftning af vinduer og montering af altaner. Det fremgår imidlertid ikke nærmere af normalvedtægten for ejerforeninger, hvornår et arbejde er tilpas væsentligt til at fordre kvalificeret flertal. Dette har givet anledning til usikkerhed og divergerende praksis med hensyn til anvendte quorumkrav¹⁹ og stemmeregler

Det foreslås at normalvedtægten ændres således, at gældende praksis om, hvornår en generalforsamlingsbeslutning er væsentlig, bedre fremgår. Dette kunne ske ved, at der fastsættes en procentsats for maksimal stigning i fællesbidraget (inkl. andre pligtige pengeydelse) uden kvalificeret flertal. Man kunne også udarbejde en vejledende liste over de arbejder som sædvanligvis kræver kvalificeret flertal.

EJL § 5, Husorden.

Ejerforeningen kan i husordenen fastsætte almindelige ordensregler om brugen af fællesejendommen. Her er der først og fremmest tænkt på en regulering af brugen af

¹⁷ Bet. side 141.

¹⁸ Normalvedtægt for en privat andelsboligforening § 23.

¹⁹ Minimumskrav til fremmøde og deltagelse i afstemningen.



fællesarealerne såsom gård, cykelkælder og vaskerum. Husordenen kan dog også regulere adfærd i ejerlejlighederne med henblik på at begrænse støj- og lugtgener etc.

En adgang til husdyrhold og udlejning er i dag vigtige kriterier for mange erhververe af en ejerlejlighed. Restriktioner på dette område vil derfor være en væsentlig begrænsning af ejerlejlighedens anvendelighed og omsættelighed, som kræver samtykke fra ejeren. Ejerlejlighedernes Landsforening har desværre erfaret, at visse foreninger har indført denne type restriktioner i husordenen uden det nødvendige samtykke.

Det foreslås at det præciseres direkte i ejerlejlighedsloven, at der i husordenen ikke kan træffes beslutninger, som kan begrænse ejerlejlighedens anvendelighed og omsættelighed i væsentlig grad.

Indførelse af begrænset hæftelse

Som angivet i normalvedtægtens § 1, stk. 2, hæfter ejerforeningens medlemmer solidarisk for ejerforeningens forpligtelser udadtil, men pro rata efter fordelingstal i det indbyrdes forhold. Dette er udtryk for gældende ret.²⁰

I betænkningen anføres det, som begrundelse for ikke at indføre pro rata hæftelse, at den begrænsede hæftelse kunne medføre vanskeligheder for kreditmulighederne.²¹ Da de fleste betalinger dækkes af den løbende drift – dvs. fællesudgifterne – ses der ikke nogen risiko herfor med hensyn til finansiering af den ordinære drift.

Ved større ekstraordinære udgifter, ønsker mange ejere i dag selv at finansiere sin andel for at spare renteudgifter. Mange ejerforeninger er også blevet mere proaktive omkring opsparing til fremtidig vedligeholdelse. Hvis der alligevel er behov for at hente finansiering udefra ved hjælp af et banklån eller lignende, bør den solidariske hæftelse være genstand for konkret forhandling og drøftelse.

²⁰ Blok: 3. Udgave, s. 270, s. 280.

²¹ Bet. s. 141.



Det forslås at ændre normalvedtægten således, at ejerne udadtil alene hæfter subsidiært, personligt og pro rata efter fordelingstal, hvilket mange ejerforeninger selv vedtager i deres individuelle vedtægter i dag.

Udgangspunktet bør være, at enkeltejer ikke skal hæfte for hele ejerforeningens gæld, medmindre banken eller andre udtrykkeligt har taget forbehold herom. Der vil typisk kun være behov herfor ved ekstraordinære dispositioner såsom større fælleslån og istandsættelsesarbejder.

Hvis ejerforeningens hæftelsesforhold begrænses i normalvedtægten bør det ske med en klar lovhjemmel, da der er tale om en ændring af gældende ret.

Ejers ansvar for sin lejer

Mange ejerlejligheder udlejes og ejeren er ofte i retsvildfarelse omkring hans ansvar for lejerens adfærd. Ifølge retspraksis hæfter ejeren for lejerens ansvarspådragende adfærd.²² Hæftelsen begrundes efter principperne i lejelovens §§ 25 og 71, som vedrører lejers erstatningsansvar for skade forvoldt af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede. Dette omfatter også fremleje af lejligheden. Hvis en ejer udlejer sin ejerlejlighed, er det vigtigt at han gøres bevidst om sin hæftelse og sin pligt til at håndhæve god skik og orden.

Det foreslås at indføje en ordensforskrift i normalvedtægtens § 16 vedrørende udlejning, som beskriver ejerens hæftelse. Man kan anvende en lignende formulering som den i lejelovens § 25: "Ejeren skal behandle alle fælles bestanddele og tilbehør forsvarligt omfattende blandt andet gård, opgang og fælles rørinstallationer. Ejeren er erstatningsansvarlig for skade som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede herunder lejere. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal ejeren straks

²² U.2010.777H



anmelde til ejerforeningen, uanset at han ikke selv måtte bebo ejerlejligheden. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold."

EJL § 6. Normalvedtægtens § 15, stk. 1. Udskiftning af vinduer.

Mange ejere og ejerforeninger er i den vildfarelse, at udskiftning af vinduer er et individuelt anliggende, som ejeren kan eller skal forestå. Dette er ikke tilfældet medmindre det fremgår af ejerforeningens individuelle vedtægter.

At vinduer henhører til den udvendige vedligeholdelse, som ejerforeningen forestår, fremgår af normalvedtægtens § 15, stk. 1. Ejeren er samtidig forpligtet til, at betale sin andel af en generel istandsættelse af vinduerne uanset at han måtte have udskiftet sine egne vinduer. Det samme gør sig gældende for eksempelvis hoveddøren.

Det foreslås at der i normalvedtægtens § 15, stk. 5 tilføjes følgende eller lignende passus:
"Uanset at ejeren får samtykke fra ejerforeningen til udførelse af vedligeholdelsesarbejder, som hører under ejerforeningen, såsom udskiftning af vinduer og hoveddøre, fritages ejeren ikke for betaling for ejerforeningens udførelse af samme type arbejder uden en skriftlig aftale".

Digital tinglysning

I tilknytning til ovenstående om tinglysning af individuelle vedtægter og lovbestemt pant foreslås det, at der sættes mere fokus på det digitale tinglysningssystems brugervenlighed.

Både Ejendomsforeningen Danmark og Ejerlejlighedernes Landsforening modtager jævnligt henvendelser fra medlemmer omkring den digitale tinglysning. De oplyser blandt andet, at håndteringen af den digitale tinglysning fordrer en meget manuel tilgang, hvor ekspeditioner, som egentlig er ens for alle ejerforeningens medlemmer, skal ske enkeltvis for hver ejerlejlighed. En henvendelse beskriver f.eks. hvorledes tinglysning af nye vedtægter i en ejerforening på 479 ejerlejligheder fordrede indtastning af samme data 2 x 479 gange - i alt 958 gange! Alene udgiften til honorarer beløb sig til næsten kr. 100.000,-.



Det foreslås at det digitale tinglysningssystem indrettes på en måde, som giver adgang til masseekspedition, da det er typisk for en ejerforening, at dens tinglysninger skal ske ens for alle medlemmer. Tiltaget vil forebygge fejl, og vil samtidig medføre væsentlige besparelser.

Som helhed bør der tages mere hensyn til en tinglysningsekspeditions samlede omkostninger. Det hænger ikke sammen samfundsøkonomisk, at besparelser i forbindelse med tinglysningens digitalisering giver anledning til mindst tilsvarende udgiftsstigninger for brugerne og flere administrative byrder.

HDS

BUDGET 2015 / 2016 - Ejerlejlighedernes Landsforening

26-03-2015	Regnskab 2014	Rev. budget 2014	Rev. Budget 2015	Budget 2016
Indtægter				
Kontingenter	639.533	636.000	615.000	620.000
Annoncer	0	20.000	20.000	40.000
Renteindtægter og andet	9.571	9.000	4.500	4.500
I alt	649.104	665.000	639.500	664.500
Udgifter				
Lønudgift, lønsumsafgift m. v.	228.838	233.000	0	0
Husleje, varme og el	79.861	90.000	0	0
Kontorhold m. v.	274.210	238.000	507.500	522.725
Telefon	2.472	3.000	0	0
Porto og gebyrer	7.985	9.000	9.000	10.000
Forsikring	-859	6.500	4.000	4.500
EDB-udgifter	11.668	6.000	0	0
Hjemmeside	11.875	13.000	20.000	13.000
Revision og tryk af regnskaber	19.750	17.000	20.000	21.000
Tidsskrifter/litteratur/aviser	13.069	6.000	0	0
Dansk selskab for boligret	1.500	1.500	1.500	1.500
Mødeomkostninger m.v.	72.024	50.000	60.000	60.000
Hensat til tab på debitorer	0	10.000	0	0
Udgifter i alt	722.393	683.000	622.000	632.725
Resultat	-73.289	-18.000	17.500	31.775

EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING

Nørre Voldgade 2
1358 København K

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens
delegeretmøde

Den 30/4 2015

dirigent

CVR-nr. 61 37 50 15

INDHOLDSFORTGNELSE

	<u>Side nr.</u>
<u>Påtegninger</u>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<u>Ledelsesberetning</u>	
Foreningsoplysninger	5
Hoved/nøgletal	6
Beretning	7
<u>Årsregnskab 1. januar – 31. december</u>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for Ejerlejlighedernes Landsforening.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til godkendelse på delegeretmødet.

København, den 19. marts 2015

Se side 13

Peter Lautrup
formand

Søren Lisberg
næstformand

Torben Vonsild
kasserer

Erik Hjulmand

Flemming Holdt

Lone Refshammer

Halfdan Krag Jespersen

Peer Bo Pedersen

Susanne Rendtorff

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmer af Ejerlejlighedernes Landsforening

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedernes Landsforening for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. marts 2015

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
statsaut. revisor

LEDELSESBERETNING

FORENINGSOPLYSNINGER

Ejerlejlighedernes Landsforening
Nørre Voldgade 2
1358 København K

Telefon: 33 12 25 34
Hjemmeside: www.ejl.dk
E-mail: ejl@ejl.dk

CVR-nr.: 61 37 50 15
Stiftet: 25. april 1972
Hjemsted: København
Regnskabsår. 1. januar – 31. december

Forretningsudvalg:

Peter Lautrup (formand)
Søren Lisberg (næstformand)
Torben Vonsild (kasserer)

Revision:

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Delegeretmøde:

Delegeretmødet afholdes den 30. april 2015 i Grundejernes Hus, Nørre Voldgade 2, 1358 København K.

LEDELSESBERETNING

HOVED-/NØGLETAL

Udvalgte hoved- og nøgletal for de seneste 5 år kan opgøres således:

Hovedtal i tkr.	2014	2013	2012	2011	2010
Indtægter	643	663	712	669	691
Driftsudgifter	722	734	767	746	685
Årets resultat	(73)	(62)	(43)	(75)	14
Balancesum	210	263	360	365	438
Egenkapital	22	95	157	200	275
Egenkapital inkl. dispositionsfond	112	185	247	290	365
Nøgletal					
Soliditetsgrad, %	10,4	36,1	43,6	54,8	62,7
Soliditetsgrad inkl. dispositionsfond	53,3	70,3	68,6	79,5	83,3
Antal medarbejdere ¹⁾	1	1	1	1	2

1) Opgjort efter ATP-metoden.

Foreningens medarbejder er fratrådt ultimo august 2014 og foreningen har herefter ikke nogen ansatte. Foreningens sekretariatsbetjening udføres fuldt ud af Ejendomsforeningen Danmark.

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens ”Anbefalinger og Nøgletal 2010”. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

LEDELSESBERETNING

Resultatet for 2014

Foreningen har i 2014 realiseret et underskud på 73 tkr. mod et underskud på 62 tkr. i 2013. Resultatet anses for utilfredsstillende.

Resultatet fremkommer efter at kontingentindtægterne er faldet med 20 tkr. i forhold til 2013, mens omkostningerne stort set har været på forventet niveau.

Foreningens nye hjemmeside blev lag ud på nettet primo 2014, og der var gjort forberedelser til, at leverandører med tilknytning til ejendomsbranchen mod betaling kan indrykke annoncer. Udviklingen af denne del af hjemmesiden blev forsinket, og annoncetegningen kan først startes i foråret 2015.

I 2014 gik foreningens sekretariatschef gennem mange år på pension. Sekretariatsfunktionen betjenes herefter gennem et udvidet samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark.

Der har i 2014 fortsat været en betydelig aktivitet i bestyrelsen. Dels med videreudvikling af foreningens hjemmeside, dels ved tilrettelæggelse af et kursusprogram som løbende implementeres.

Initiativerne er sat i gang for at styrke servicen over for foreningens medlemmer og det er bestyrelsens forventning, at arbejdsindsatsen vil medvirke til at fastholde de nuværende medlemmer, og at de på sigt vil medvirke til tilgang af nye medlemmer.

Forventninger til 2015 og 2016

Bestyrelsen forventer, at der gennem en stram økonomisk styring vil blive balance mellem foreningens indtægter og udgifter for årene 2015 og at der vil være overskud fra 2016.

Der er ikke frem til 19. marts 2015 indtruffet begivenheder, der har haft væsentlig indvirkning på foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejerlejlighedernes Landsforening er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Skemapligt

Resultatopgørelsens og balancens poster er tilpasset til foreningens særlige forhold.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Kontingentindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode som kontingentet vedrører. Kontingentperioden er sammenfaldende med regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer og gæld.

Skat af årets resultat

Ejerlejlighedernes Landsforening er skattepligtig efter Selskabsskattelovens § 1 nr. 6, men beskattes alene af erhvervsmæssige indtægter. Foreningen har ingen erhvervsmæssig indtægt

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen, idet obligationer udtrukket 2. januar optages til kurs pari.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af væsentlige indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til nettorealiseringsværdi.

Generelt

I talopstillinger anvendes parentes om negative resultater og fradragposter. Regnskabet aflægges i DKK.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings ”Anbefalinger og Nøgletal 2010”

Soliditetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt, ultimo}}$$

Soliditetsgrad incl. dispositionsfond:

$$\frac{\text{Egenkapital incl. dispositionsfond ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt, ultimo}}$$

RESULTATOPGØRELSE

Note	2014	2013 tkr.
Indtægter		
Medlemskontingenter	639.533	662
Øvrige indtægter	3.940	1
Indtægter i alt	643.473	663
 Omkostninger		
Lønomkostninger	(228.838)	(396)
Lokaleomkostninger	(79.861)	(153)
Kontorhold m.v.	(274.210)	(50)
Telefon	(2.472)	(3)
Porto	(7.985)	(7)
Forsikring	859	(10)
EDB-udgifter	(11.668)	(10)
Hjemmeside	(11.875)	-
Revision	(19.750)	(17)
Tidsskrifter/litteratur/aviser	(13.069)	(10)
Dansk Selskab for Boligret	(1.500)	(2)
Mødeomkostninger, rejseudgifter, repræsentation	(72.024)	(68)
Hensat til tab på debitorer	-	(8)
Omkostninger i alt	(722.393)	(734)
 Resultat før finansielle poster	(78.920)	(71)
1 Finansielle poster	5.631	9
Resultat før skat	(73.289)	(62)
Skat af årets resultat	-	-
Årets resultat	(73.289)	(62)
 Resultatdisponering		
Henlagt til overført resultat	(73.289)	(62)
	(73.289)	(62)

BALANCE PR. 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>31/12 14</u>	<u>31/12 13</u> <u>tkr.</u>
AKTIVER		
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Forudbetalte omkostninger	-	3
	-	3
2 Værdipapirer	25.542	203
Likvide beholdninger	184.333	57
Omsætningsaktiver i alt	209.875	263
 AKTIVER I ALT	 209.875	 263
 PASSIVER		
3 Egenkapital		
Overført resultat	21.874	95
Dispositionsfond	90.000	90
Egenkapital i alt	111.874	185
 Gældsforpligtelser		
Kortfristede gældsforpligter		
Kreditorer	97.882	16
Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP mv.	119	17
Skyldige feriepenge	-	45
	98.001	78
Gældsforpligtelser i alt	98.001	78
PASSIVER I ALT	209.875	263
4 Eventualposter og pantsætninger		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	2014	2013 tkr.
1 Finansielle poster		
Udbytte Investeringsbeviser	6.301	6
Udbytte Aktier	967	1
Ikke realiserede kursreguleringer	(1.637)	2
	<u>5.631</u>	<u>9</u>
	31/12 14	31/12 2013 tkr.
2 Værdipapirer		
Aktier Nordea	25.542	25
Investeringsbeviser – Nordea Invest korte obligationer	-	178
	<u>25.542</u>	<u>203</u>
3 Egenkapital		
Overført resultat 1. januar 2014	95.163	157
Overført jf. resultatdisponering	(73.289)	(62)
	<u>21.874</u>	<u>95</u>
4 Eventualposter og pantsætninger		
Foreningen har ingen eventualforpligtelser eller eventualaktiver.		

godkendt den 30/4-15:

I bestyrelsen:

Peter Lautrup
formand

Søren Lisberg
næstformand

Torben Vonsild
kasserer

Erik Hjulmand

Flemming Holdt

Lone Refshammer

Halfdan Krag Jespersen

Peer Bo Pedersen

Susanne Rendtorff

Ejerlejlighedernes Landsforening

CVR-nr. 61 37 50 15



Revisionsprotokollat

af 19. marts 2015
til årsregnskab for 2014



Building a better
working world

Indhold

1	Konklusion på revision af årsregnskabet for 2014	32
1.1	Indledning	32
1.2	Konklusion på den udførte revision	32
2	Risikovurdering	32
2.1	Risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet	32
2.2	Foreningens forretningsgange og interne kontroller	33
3	Kommentarer vedrørende revisionen af årsregnskabet for 2014	33
3.1	Omsætning og tilgodehavende kontingentindtægter	33
3.2	Lønomkostninger	33
3.3	Afregning af Ejendomsforeningen Danmark	34
4	Ledelsesberetningen	34
5	Skat	34
6	Øvrige forhold	34
6.1	Ledelsens regnskabserklæring	34
6.2	Ikke-korrigerede forhold	35
6.3	Fejlinformation i årsregnskabet som skyldes besvigelser	35
6.4	Overholdelse af lovgivningen	35
6.5	Begivenheder indtruffet efter balancedagen	35
7	Afsluttende oplysninger m.v.	35
7.1	Bestyrelsens formelle pligter	35
8	Lovpligtige oplysninger	36

1 Konklusion på revision af årsregnskabet for 2014

1.1 Indledning

Som foreningens revisor har vi revideret det fremlagte udkast til årsregnskab for Ejerlejlighedernes Landsforening for 2014, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vi har i tilknytning til revisionen afgivet udtalelse om ledelsesberetningen.

Årsregnskabet udviser følgende hovedtal:

t.kr.	2014	2013
Årets resultat	-73	-62
Aktiver i alt	210	263
Egenkapital (inkl. Dispositionsfond)	112	185

Revisionsprotokollatet er alene udarbejdet til brug for bestyrelsen og forudsættes ikke anvendt af andre eller til andre formål.

1.2 Konklusion på den udførte revision

Revisionens mål og omfang samt ansvaret for regnskabsaflæggelsen er omtalt i vores revisionsprotokollat af 22. marts 2012.

Revisionen af årsregnskabet for 2014 er udført i overensstemmelse hermed samt i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge revisorlovgivningen.

Revisionen af årsregnskabet og gennemlæsningen af ledelsesberetningen har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores påtegning på årsregnskabet samt udtalelse om ledelsesberetningen.

Vedtages årsrapporten i den foreliggende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsrapporten væsentlige nye oplysninger, vil vi afgive en påtegning på årsregnskabet uden forbehold eller supplerende oplysninger samt en udtalelse om ledelsesberetningen uden bemærkninger.

2 Risikovurdering

2.1 Risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet

På grundlag af drøftelser med foreningens administrator har vi vurderet risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og de af ledelsen iværksatte tiltag til styring heraf, herunder med henblik på at forebygge, opdage og korrigere fejl.

Vi har i den forbindelse vurderet de overordnede kontroller samt kontrollerne inden for væsentlige specifikke regnskabsområder.

Baseret på vores drøftelser med administrator og vores kendskab til foreningens aktiviteter og forhold i øvrigt har vi ikke identificeret regnskabsposter, hvortil der efter vores opfattelse knytter sig særlige risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet.

På baggrund af risikovurderingen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet har vi fastlagt den overordnede revisionsstrategi og -plan for 2014.

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med den fastlagte revisionsstrategi og -plan.

2.2 Foreningens forretningsgange og interne kontroller

Forretningsgange og interne kontroller afpasses efter foreningens størrelse og karakter med henblik på at forebygge uforudsete tab, understøtte bestyrelsens tilsyn med foreningen og at sikre en rettidig og pålidelig økonomirapportering.

Ved udgangen af august 2014 fratrådte foreningens eneste fastansatte medarbejder. Foreningens sekretariatsarbejde, herunder administration, udføres herefter af Ejendomsforeningen Danmark.

Ejendomsforeningen Danmark administrerer foreningen via Ejendomsforeningens eksisterende forretningsystemer og godkendelsesprocedurer mv. Antallet af medarbejder tilknyttet sekretariatsfunktionen er begrænset, hvorfor det ikke er muligt at etablere effektiv funktionsadskillelse og interne kontroller i alle væsentlige henseender.

Bestyrelsen er bekendt med, at forholdene indebærer en øget risiko for, at tilsigtede og utilsigtede fejl, mangler eller uregelmæssigheder kan opstå og forblive uopdagede. Som compensation herfor gennemgår bestyrelsen kvartalsvis økonomirapportering.

Henset til ovenstående har vores revision primært været tilrettelagt ud fra en substansbaseret tilgang. Revisionen har derfor i det væsentligste været baseret på en gennemgang af foreningens afstemninger, stikprøvevis kontrol af aktiver, gældsforpligtelser og transaktioner samt analyser af regnskabsmæssige data.

Vi har i forbindelse med udførelsen af revisionen ikke konstateret forhold, der giver anledning til mistanke om tilsigtede eller utilsigtede fejl, mangler eller uregelmæssigheder som følge af den manglende funktionsadskillelse.

3 Kommentarer vedrørende revisionen af årsregnskabet for 2014

3.1 Omsætning og tilgodehavende kontingentindtægter

Foreningen har i 2014 realiseret en samlet omsætning på 643 t.kr. (2013: 663 t.kr.).

I forbindelse med vores revision har vi gennemgået afstemning af kontingentindtægter til kontingentsystemet, foretaget sandsynliggørelse af kontingentindtægterne ud fra antal medlemmer og standardprisliste samt stikprøvevis afstemt bogført indtægt fra medlemmer til medlemmers indmeldelsesblanket og evt. reguleringsbrev.

Medlemmerne betaler kontingent pr. lejemål, dog minimum 1.400 kr. årligt. Det er overfor os oplyst, at medlemmer hvis kontingent overstiger minimumskontingentet ikke efterfølgende reguleres i takt med den generelle kontingentforhøjelse, så længe kontingentet overstiger minimumskontingentet.

Det er ydermere oplyst, at der arbejdes med skønsmæssig rabat for store ejendomme, hvilket ikke er nærmere afgrænset. Vi anbefaler en præcisering af, at ovenstående praksis indføres i kontingentstrukturen.

Tilgodehavende kontingentindtægter pr. 31. december 2014 er nedskrevet til nul. De pågældende medlemmer vil blive udmeldt og kan blive genindmeldt, når udestående kontingenter er indbetalte.

Den udførte revision af kontingentindtægter har ikke givet anledning til bemærkninger.

3.2 Lønomkostninger

Lønomkostninger er i årsregnskabet for 2014 indregnet med i alt 229 t.kr. (2013: 396 t.kr.).

I forbindelse med vores revision har vi gennemgået lønafstemning for 2014.

Revisionen af lønomkostninger har ikke givet anledning til bemærkninger.

3.3 Afregning af Ejendomsforeningen Danmark

Foreningen har den 30. januar 2014 tiltrådt aftale med Ejendomsforeningen Danmark om fuld sekretariatsbetjening med virkning fra 1. august 2014.

Det årlige honorar for sekretariatsbetjeningen er i aftalen fastsat til 500 t.kr. Honoraret opgøres og afregnes forholdsmæssigt på baggrund af en fordeling af afholdt løn til medarbejdere ansat i Ejendomsforeningen Danmark.

Honorar for perioden 1. juli 2014 - 31. december 2014 udgør 244 t.kr.

Honorar inkl. husleje for perioden 1. januar 2014 - 30. juni 2014 udgør 82 t.kr.

Vi har sammenholdt opkrævet honorar for 1. juli 2014 - 31. december 2014 med den faktiske afholdte løn i Ejendomsforeningen Danmark.

Gennemgangen gav ikke anledning til bemærkninger.

4 Ledelsesberetningen

I tilknytning til revisionen af årsregnskabet har vi gennemlæst ledelsesberetningen og

- sammenholdt oplysningerne heri med oplysningerne i årsregnskabet,
- sammenholdt oplysningerne heri med den viden og de forhold, vi er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision,
- ud fra vores viden om regelgrundlaget taget stilling til, om der er fejl eller mangler i ledelsesberetningen.

Vi har ikke foretaget nye, særskilte arbejdshandlinger i forbindelse med vores udtalelse om ledelsesberetningen.

Det udførte arbejde har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

5 Skat

Ejerlejlighedernes Landsforening er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, men beskattes alene af erhvervsmæssige indtægter. Foreningens daglige ledelse har over for os oplyst, at foreningen ikke har haft erhvervsmæssig indtægt i løbet af 2014, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat for 2014.

Vi kan tilslutte os den skattemæssige behandling.

6 Øvrige forhold

6.1 Ledelsens regnskabserklæring

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen har vi indhentet en skriftlig erklæring fra den daglige ledelse om forhold af væsentlig betydning for årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Den skriftlige erklæring omfatter årsregnskabet indhold, herunder kapitalberedskab, oplysninger om pantsætninger og sikkerhedsstillelser, garantistillelser, retssager, besvigelser, transaktioner med nærtstående parter, begivenheder efter balancedagen, oversigt over ikke-korrigerede forhold og andre områder, hvor det er vanskeligt at opnå et revisionsbevis. Endvidere dækker ledelsens regnskabserklæring de forhold, som ledelsesberetningen omhandler.

Den modtagne regnskabserklæring har ikke givet anledning til bemærkninger.

6.2 Ikke-korrigerede forhold

I henhold til internationale standarder om revision skal vi informere bestyrelsen om forhold, som ikke er korrigeret i det foreliggende udkast til årsregnskab, fordi den daglige ledelse vurderer dem værende uvæsentlige både enkeltvis og sammenlagt for årsregnskabet som helhed.

Denne oplysning skal gives for at sikre, at bestyrelsen er orienteret om og kan tilslutte sig den daglige ledelses foretagne vurdering.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er der ikke konstateret forhold, der ikke er indarbejdet i det foreliggende udkast til årsregnskab.

6.3 Fejlinformation i årsregnskabet som skyldes besvigelser

Som revisorer har vi pligt til med professionel skepsis at overveje muligheden for fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Vi har i forbindelse med planlægningen af revisionen opnået en forståelse for, hvordan bestyrelsen udøver tilsyn med den daglige ledelses identifikation af risici for besvigelser og med den interne kontrol, som den daglige ledelse har etableret for at imødegå disse risici.

Ledelsen har over for os bekræftet:

- sit ansvar for udformning, implementering og opretholdelse af intern kontrol med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl, og
- at den ikke har kendskab til eller formodning om besvigelser i foreningen.

De internationale standarder om revision kræver, at vi forespørger bestyrelsen, om den har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser. Vi tillader os at betragte bestyrelsens underskrift på dette revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til sådanne forhold.

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

6.4 Overholdelse af lovgivningen

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med overtrædelser af regnskabslovgivningen og bogføringsloven eller anden lovgivning, der kan have væsentlig indvirkning på årsregnskabet.

6.5 Begivenheder indtruffet efter balancedagen

Vi er ikke under vores gennemgang blevet bekendt med begivenheder, som i væsentlig grad påvirker årsregnskabet, og som ikke er indarbejdet og tilstrækkeligt oplyst i årsregnskabet.

7 Afsluttende oplysninger m.v.

7.1 Bestyrelsens formelle pligter

Vi har påset, at der føres forhandlingsprotokol for bestyrelsesmøder og revisionsprotokollater underskrives af bestyrelsen

Bestyrelsens forhandlingsprotokol

Vi har læst bestyrelsens forhandlingsprotokol frem til mødet den 4. december 2014.

Gennemlæsningen har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i årsregnskabet.

8 Lovpligtige oplysninger

I henhold til revisorloven og etiske regler for revisorer skal vi oplyse,
at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbestemmelser, og
at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

København, den 19. marts 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab



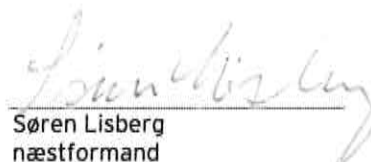
Henrik Reedtz
statsaut. revisor

Siderne 31-36 er fremlagt på mødet den / 2015.

I bestyrelsen:



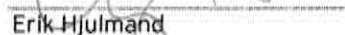
Peter Lautrup
formand



Søren Lisberg
næstformand



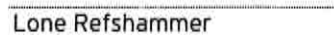
Torben Vonsild
kasserer



Erik Hjulmand



Flemming Holdt



Lone Refshammer



Halfdan Krag Jespersen



Peer Bo Pedersen



Susanne Rendtorff

KOPI

Ejerlejlighedernes Landsforening

CVR-nr. 61 37 50 15



Revisionsprotokollat

af 19. marts 2015
til årsregnskab for 2014



Building a better
working world

Indhold

1	Konklusion på revision af årsregnskabet for 2014	32
1.1	Indledning	32
1.2	Konklusion på den udførte revision	32
2	Risikovurdering	32
2.1	Risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet	32
2.2	Foreningens forretningsgange og interne kontroller	33
3	Kommentarer vedrørende revisionen af årsregnskabet for 2014	33
3.1	Omsætning og tilgodehavende kontingentindtægter	33
3.2	Lønomkostninger	33
3.3	Afregning af Ejendomsforeningen Danmark	34
4	Ledelsesberetningen	34
5	Skat	34
6	Øvrige forhold	34
6.1	Ledelsens regnskabserklæring	34
6.2	Ikke-korrigerede forhold	35
6.3	Fejlinformation i årsregnskabet som skyldes besvigelser	35
6.4	Overholdelse af lovgivningen	35
6.5	Begivenheder indtruffet efter balancedagen	35
7	Afsluttende oplysninger m.v.	35
7.1	Bestyrelsens formelle pligter	35
8	Lovpligtige oplysninger	36

1 Konklusion på revision af årsregnskabet for 2014

1.1 Indledning

Som foreningens revisor har vi revideret det fremlagte udkast til årsregnskab for Ejerlejlighedernes Landsforening for 2014, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vi har i tilknytning til revisionen afgivet udtalelse om ledelsesberetningen.

Årsregnskabet udviser følgende hovedtal:

t.kr.	2014	2013
Årets resultat	-73	-62
Aktiver i alt	210	263
Egenkapital (inkl. Dispositionsfond)	112	185

Revisionsprotokollatet er alene udarbejdet til brug for bestyrelsen og forudsættes ikke anvendt af andre eller til andre formål.

1.2 Konklusion på den udførte revision

Revisionens mål og omfang samt ansvaret for regnskabsaflæggelsen er omtalt i vores revisionsprotokollat af 22. marts 2012.

Revisionen af årsregnskabet for 2014 er udført i overensstemmelse hermed samt i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge revisorlovgivningen.

Revisionen af årsregnskabet og gennemlæsningen af ledelsesberetningen har ikke givet anledning til bemærkninger af en sådan væsentlighed eller karakter, at det vil komme til udtryk i vores påtegning på årsregnskabet samt udtalelse om ledelsesberetningen.

Vedtages årsrapporten i den foreliggende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsrapporten væsentlige nye oplysninger, vil vi afgive en påtegning på årsregnskabet uden forbehold eller supplerende oplysninger samt en udtalelse om ledelsesberetningen uden bemærkninger.

2 Risikovurdering

2.1 Risiko for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet

På grundlag af drøftelser med foreningens administrator har vi vurderet risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og de af ledelsen iværksatte tiltag til styring heraf, herunder med henblik på at forebygge, opdage og korrigere fejl.

Vi har i den forbindelse vurderet de overordnede kontroller samt kontrollerne inden for væsentlige specifikke regnskabsområder.

Baseret på vores drøftelser med administrator og vores kendskab til foreningens aktiviteter og forhold i øvrigt har vi ikke identificeret regnskabsposter, hvortil der efter vores opfattelse knytter sig særlige risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet.

På baggrund af risikovurderingen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet har vi fastlagt den overordnede revisionsstrategi og -plan for 2014.

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med den fastlagte revisionsstrategi og -plan.

2.2 Foreningens forretningsgange og interne kontroller

Forretningsgange og interne kontroller afpasses efter foreningens størrelse og karakter med henblik på at forebygge uforudsete tab, understøtte bestyrelsens tilsyn med foreningen og at sikre en rettidig og pålidelig økonomirapportering.

Ved udgangen af august 2014 fratrådte foreningens eneste fastansatte medarbejder. Foreningens sekretariatsarbejde, herunder administration, udføres herefter af Ejendomsforeningen Danmark.

Ejendomsforeningen Danmark administrerer foreningen via Ejendomsforeningens eksisterende forretningsystemer og godkendelsesprocedurer mv. Antallet af medarbejder tilknyttet sekretariatsfunktionen er begrænset, hvorfor det ikke er muligt at etablere effektiv funktionsadskillelse og interne kontroller i alle væsentlige henseender.

Bestyrelsen er bekendt med, at forholdene indebærer en øget risiko for, at tilsigtede og utilsigtede fejl, mangler eller uregelmæssigheder kan opstå og forblive uopdagede. Som kompensation herfor gennemgår bestyrelsen kvartalsvis økonomirapportering.

Henset til ovenstående har vores revision primært været tilrettelagt ud fra en substansbaseret tilgang. Revisionen har derfor i det væsentligste været baseret på en gennemgang af foreningens afstemninger, stikprøvevis kontrol af aktiver, gældsforpligtelser og transaktioner samt analyser af regnskabsmæssige data.

Vi har i forbindelse med udførelsen af revisionen ikke konstateret forhold, der giver anledning til mistanke om tilsigtede eller utilsigtede fejl, mangler eller uregelmæssigheder som følge af den manglende funktionsadskillelse.

3 Kommentarer vedrørende revisionen af årsregnskabet for 2014

3.1 Omsætning og tilgodehavende kontingentindtægter

Foreningen har i 2014 realiseret en samlet omsætning på 643 t.kr. (2013: 663 t.kr.).

I forbindelse med vores revision har vi gennemgået afstemning af kontingentindtægter til kontingentsystemet, foretaget sandsynliggørelse af kontingentindtægterne ud fra antal medlemmer og standardprislister samt stikprøvevis afstemt bogført indtægt fra medlemmer til medlemmers indmeldelsesblanket og evt. reguleringsbrev.

Medlemmerne betaler kontingent pr. lejemål, dog minimum 1.400 kr. årligt. Det er overfor os oplyst, at medlemmer hvis kontingent overstiger minimumskontingentet ikke efterfølgende reguleres i takt med den generelle kontingentforhøjelse, så længe kontingentet overstiger minimumskontingentet.

Det er ydermere oplyst, at der arbejdes med skønsmæssig rabat for store ejendomme, hvilket ikke er nærmere afgrænset. Vi anbefaler en præcisering af, at ovenstående praksis indføres i kontingentstrukturen.

Tilgodehavende kontingentindtægter pr. 31. december 2014 er nedskrevet til nul. De pågældende medlemmer vil blive udmeldt og kan blive genindmeldt, når udestående kontingenter er indbetalte.

Den udførte revision af kontingentindtægter har ikke givet anledning til bemærkninger.

3.2 Lønomkostninger

Lønomkostninger er i årsregnskabet for 2014 indregnet med i alt 229 t.kr. (2013: 396 t.kr.).

I forbindelse med vores revision har vi gennemgået lønafstemning for 2014.

Revisionen af lønomkostninger har ikke givet anledning til bemærkninger.

3.3 Afregning af Ejendomsforeningen Danmark

Foreningen har den 30. januar 2014 tiltrådt aftale med Ejendomsforeningen Danmark om fuld sekretariatsbetjening med virkning fra 1. august 2014.

Det årlige honorar for sekretariatsbetjeningen er i aftalen fastsat til 500 t.kr. Honoraret opgøres og afregnes forholdsmæssigt på baggrund af en fordeling af afholdt løn til medarbejdere ansat i Ejendomsforeningen Danmark.

Honorar for perioden 1. juli 2014 - 31. december 2014 udgør 244 t.kr.

Honorar inkl. husleje for perioden 1. januar 2014 - 30. juni 2014 udgør 82 t.kr.

Vi har sammenholdt opkrævet honorar for 1. juli 2014 - 31. december 2014 med den faktiske afholdte løn i Ejendomsforeningen Danmark.

Gennemgangen gav ikke anledning til bemærkninger.

4 Ledelsesberetningen

I tilknytning til revisionen af årsregnskabet har vi gennemlæst ledelsesberetningen og

- ▶ sammenholdt oplysningerne heri med oplysningerne i årsregnskabet,
- ▶ sammenholdt oplysningerne heri med den viden og de forhold, vi er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision,
- ▶ ud fra vores viden om regelgrundlaget taget stilling til, om der er fejl eller mangler i ledelsesberetningen.

Vi har ikke foretaget nye, særskilte arbejdshandlinger i forbindelse med vores udtalelse om ledelsesberetningen.

Det udførte arbejde har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.

5 Skat

Ejerlejlighedernes Landsforening er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, men beskattes alene af erhvervsmæssige indtægter. Foreningens daglige ledelse har over for os oplyst, at foreningen ikke har haft erhvervsmæssig indtægt i løbet af 2014, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat for 2014.

Vi kan tilslutte os den skattemæssige behandling.

6 Øvrige forhold

6.1 Ledelsens regnskabserklæring

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen har vi indhentet en skriftlig erklæring fra den daglige ledelse om forhold af væsentlig betydning for årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Den skriftlige erklæring omfatter årsregnskabs indhold, herunder kapitalberedskab, oplysninger om pantsætninger og sikkerhedsstillelser, garantistillelser, retssager, besvigelser, transaktioner med nærtstående parter, begivenheder efter balancedagen, oversigt over ikke-korrigerede forhold og andre områder, hvor det er vanskeligt at opnå et revisionsbevis. Endvidere dækker ledelsens regnskabserklæring de forhold, som ledelsesberetningen omhandler.

Den modtagne regnskabserklæring har ikke givet anledning til bemærkninger.

6.2 Ikke-korrigerede forhold

I henhold til internationale standarder om revision skal vi informere bestyrelsen om forhold, som ikke er korrigeret i det foreliggende udkast til årsregnskab, fordi den daglige ledelse vurderer dem værende uvæsentlige både enkeltvis og sammenlagt for årsregnskabet som helhed.

Denne oplysning skal gives for at sikre, at bestyrelsen er orienteret om og kan tilslutte sig den daglige ledelses foretagne vurdering.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er der ikke konstateret forhold, der ikke er indarbejdet i det foreliggende udkast til årsregnskab.

6.3 Fejlinformation i årsregnskabet som skyldes besvigelser

Som revisorer har vi pligt til med professionel skepsis at overveje muligheden for fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Vi har i forbindelse med planlægningen af revisionen opnået en forståelse for, hvordan bestyrelsen udøver tilsyn med den daglige ledelses identifikation af risici for besvigelser og med den interne kontrol, som den daglige ledelse har etableret for at imødegå disse risici.

Ledelsen har over for os bekræftet:

- ▶ sit ansvar for udformning, implementering og opretholdelse af intern kontrol med henblik på at forebygge og opdage besvigelser og fejl, og
- ▶ at den ikke har kendskab til eller formodning om besvigelser i foreningen.

De internationale standarder om revision kræver, at vi forespørger bestyrelsen, om den har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser. Vi tillader os at betragte bestyrelsens underskrift på dette revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til sådanne forhold.

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

6.4 Overholdelse af lovgivningen

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med overtrædelser af regnskabslovgivningen og bogføringsloven eller anden lovgivning, der kan have væsentlig indvirkning på årsregnskabet.

6.5 Begivenheder indtruffet efter balancedagen

Vi er ikke under vores gennemgang blevet bekendt med begivenheder, som i væsentlig grad påvirker årsregnskabet, og som ikke er indarbejdet og tilstrækkeligt oplyst i årsregnskabet.

7 Afsluttende oplysninger m.v.

7.1 Bestyrelsens formelle pligter

Vi har påset, at der føres forhandlingsprotokol for bestyrelsesmøder og revisionsprotokollater underskrives af bestyrelsen

Bestyrelsens forhandlingsprotokol

Vi har læst bestyrelsens forhandlingsprotokol frem til mødet den 4. december 2014.

Gennemlæsningen har ikke afdækket forhold, som ikke er behørigt medtaget i årsregnskabet.

8 Lovpligtige oplysninger

I henhold til revisorloven og etiske regler for revisorer skal vi oplyse,
at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbestemmelser, og
at vi har modtaget alle de oplysninger, der er anmodet om.

København, den 19. marts 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
statsaut. revisor

Siderne 31-36 er fremlagt på mødet den / 2015.

I bestyrelsen:

Peter Laurup
formand

Søren Lisberg
næstformand

Torben Vonsild
kasserer

Erik Hjulmand

Flemming Holdt

Lone Refshammer

Halfdan Krag Jespersen

Peer Bo Pedersen

Susanne Rendtorff