

## Guide til det årlige beboermøde - 2025 fra Lejernes LO Hovedstaden

Januar 2025

**Her er guiden til det årlige, ordinære beboermøde.**

**Den er en brugsanvisning til beboermødet.**

Beboermødet er en generalforsamling for lejerne i ejendommen. Her skal der samles op på sidste års aktiviteter og lægges planer for fremtiden.

Fordi lejeloven giver beboerrepræsentationen særlige rettigheder, skal man også leve op til visse minimumskrav. Hvis mødet fx ikke afholdes, risikerer man, at beboerrepræsentationen bliver nedlagt.

Det er målet med guiden at forklare, hvad der skal gøres, for at få gennemført et beboermøde på den bedst tænkelige måde.

Du er meget velkommen til at kontakte os med spørgsmål, ris og ros på [info@lloh.dk](mailto:info@lloh.dk) eller telefon 33 11 30 75, hvis du f.eks. er i tvivl om indholdet.

Venlig hilsen Lejernes LO Hovedstaden  
Dina Herzalla, redaktør



### Indhold

#### Selve indkaldelsen

- **Hvad skal der stå?**
- **Hvordan skal man indkalde?**
- **Hvem skal indkaldes?**

*Bemærk, at et udkast til indkaldelsen er vedlagt som bilag.*

#### Om Beboerrepræsentationens beretning

- **Hvad skal en beretning indeholde?**
- **Eksempler**

#### Om regnskab

- **Gode råd om at føre regnskab i årets løb**
- **Eksempel på et korrekt regnskab**

*Vi har vedlagt en tom skabelon*

#### Om fremtidig virksomhed

- **Hvad er ”fremtidig virksomhed”?**
- **Eksempler på aktiviteter**

#### Om fastsættelse af beløb til beboerrepræsentationens arbejde

- **Hvad er beløbet, og hvad skal det dække?**
- **Hvad siger loven om beløbet?**
- **Hvad er reglerne om fuldmagt?**

#### Om valg af beboerrepræsentanter.

- **Hvem må stille op?**
- **Hvem kan stemme?**

#### Om øvrige forslag på beboermødet

**Om beboermødets afholdelse**  
**Efter mødet – hvad skal man**

#### Bilag:

**Udkast til indkaldelse, regnskab og bekendtgørelsen om beboerrepræsentation**

## SELVE INDKALDELSEN

### Hvad skal der stå?

For at være lovlig, skal en indkaldelse som minimum indeholde følgende punkter i dagsordenen:

- Beboerrepræsentationens beretning
- Regnskab for sidste år
- Fremtidig virksomhed
- Fastsættelse af beløb til beboerrepræsentationens arbejde
- Valg af beboerrepræsentanter og eventuelt suppleanter
- Eventuelt valg af revisor.

De enkelte punkter er behandlet hver for sig senere i guiden.

Der er intet i vejen for at få flere end de nævnte punkter på. Vi anbefaler, at man laver et selvstændigt punkt, hvis der er noget, der skal vedtages. Se eventuelt afsnittet ”Om øvrige forslag på beboermødet”.

Et udkast til dagsordenen ligger som bilag i guiden.

### Hvordan skal man indkalde?

Man skal indkalde med mindst 8 dages varsel, og selve mødedagen tæller ikke med. Man skal indkalde ved enten at lægge et brev i alle postkasser (som vi anbefaler) og/eller ved opslag i opgangen. Hvis man skriver, skal man skrive til både beboelseslejere, erhvervslejere og klubværelser. Dette er lovens krav, men vi anbefaler at man allerede en måneds tid før mødet hænger opslag i opgangene, hvor man kort gør opmærksom på datoen og opfordrer folk til at komme med forslag til mødet. Senest 8 dage før mødet skal den endelige mødeindkaldelse med dagsorden fordeles og man kan derudover vælge at sætte en reminder op i opgangene dagen før mødet.

Husk, at udlejer har krav på at blive indkaldt skriftligt og fristen tæller fra modtagelsen af brevet. Postnord oplyser, at et brev kan være op til 5 dage undervejs, vi anbefaler derfor, at man mindst 15 dage før mødet sender brev til udlejer. Hvis beboerrepræsentationen i forvejen kommunikerer med udlejer pr. mail, kan I sagtens indkalde til mødet via mail, i stedet for et brev.

### Hvem skal man indkalde?

Udlejer, beboelseslejere, erhvervslejere og klubværelser har krav på at blive indkaldt, men husk at det kun er beboelseslejere der har stemmeret og kan vælges til beboerrepræsentationen.

Fremlejetagere har ikke stemmeret og kan heller ikke vælges til beboerrepræsentationen, selvom de bebor et lejemål. Selv om det kun er egentlige beboelseslejere (der har stemmeret og kan vælges som beboerrepræsentanter og revisor), er der intet der hindrer, at andre fra ejendommen kan deltage i ad hoc-udvalg o.l. Udlejer må deltage som observatør på mødet uden stemmeret – vi anbefaler dog at I giver udlejer mulighed for at tale på mødet hvis udlejer ønsker dette.

Det samme gælder for erhvervslejere og beboere af klubværelser.

Du er meget velkommen til at kontakte os, hvis du har spørgsmål.

## **BEBOERREPRÆSENTATIONENS BERETNING**

### **Hvad skal beretningen indeholde?**

Beboerrepræsentationens beretning skal indeholde oplysning om, hvad beboerrepræsentationen har lavet siden det sidste årlige beboermøde. I beretningen er der ikke noget lovkrav om, hvor meget man skal gå i detaljer, men bare hold jer for øje, at det skal være noget, som har interesse for alle beboere i ejendommen.

Vi råder til, at man ikke tager personsager op, da vi kun har dårlige erfaringer med sådanne beretninger. Personsager kan meget nemt tage fokus fra vigtigere sager, og det er vigtigt, at der er en god tone til mødet. Hvis tonen bliver for dårlig, må dirigenten på mødet gribe ind.

Der er intet krav om, at beretningen skal være skriftlig. Oftest er det blot en beboerrepræsentant, der giver beretningen mundtligt på beboermødet.

### **Eksempler på beretningens indhold**

Vi har samlet nogle stikord til det, man kan tage med i en beretning:

#### **Huslejen (i ejendomme, opført før 1992)**

Den første budgetvarsling, som beboerrepræsentationen modtog, indeholdt:...

Budgetforhandlingerne med udlejer fik dette resultat: ...

Følgende poster blev taget ud af budgettet eller sat lavere: ...

Der blev, i samarbejde med LLO, gjort indsigelse over for: ...

Huslejenævnet afgjorde, at: ...

Den endelige huslejeforhøjelse blev: ...

#### **Ejendommens vedligeholdelse**

Udlejers vedligeholdelsesplan, har vi hørt noget: ...

Vedligeholdelse gennemført i løbet af året: ...

Forhold der skulle udbedres med det samme: ...

Beboerrepræsentationens ønsker til og prioritering af fremtidige vedligeholdelsesarbejder: ...

Udlejers udspil: ...

Vedligeholdelsessager mod udlejer, ført af LLO: ...

#### **Varmeregningen**

Det varmeregnskab beboerrepræsentationen modtog indeholdt:...

Der blev i samarbejde med LLO gjort indsigelse over for:

Huslejenævnet afgjorde, at:...

Beboernes varmeregning blev således:...

#### **Husorden**

Problemer i årets løb: ...

Opfordringer til beboerne: ...

**Trapperengøringen**

Klager?

Beboerrepræsentationen har gjort: ...

**Gården /gårdanlægget**

Sket i løbet af året: ...

Opfordringer til beboerne: ...

**Sekretariatsaftale med LLO**

Sager der er ført af LLO

Du kan få oplyst af LLO, hvilket sager der er ført for jer, dog uden personoplysninger.

**Sociale aktiviteter i året der gik.**

Hvilke sociale beboeraktiviteter har der været i løbet af året?

Hvordan gik det?

**REGNSKAB****Gode råd om at føre regnskab og udarbejde beboerrepræsentationens årsregnskab**

Her kan I finde gode råd om at føre beboerrepræsentationens regnskab og om at udarbejde et årsregnskab, som kan fremlægges på beboermødet. Desuden vedlægger vi en skabelon til årsregnskabet som bilag. Denne kan I selv udfylde og udlevere på beboermødet.

**Gode råd om at føre regnskab i årets løb**

- Sørg altid for, at der kun kan udbetales penge, når to af beboerrepræsentationens medlemmer underskriver. Det giver både kasserer og beboere sikkerhed.
- Før alle udgifter og indtægter i en kassebog, et hæfte, et Excel ark e.l.
- Sørg altid for, at der er bilag for alle udgifter. Hvis I har udgifter uden bilag (f.eks. udbetaling af beløb til kontaktpersonens telefon), så lav selv et bilag. Af et sådant bilag skal det fremgå, hvor mange penge der er udbetalt, til hvad, til hvem de er udbetalt og hvem der har godkendt udbetalingen.
- Nummerér bilagene.

**Gode råd om udarbejdelse af årsregnskab for beboerrepræsentationen**

- Tæl sammen, hvilke indtægter og udgifter, der har været - opdel dem eventuelt, som vist i det vedlagte eksempel på et årsregnskab.
- Afstem kontant beholdning, bankbeholdning og girobeholdning. (kassebeholdning d. 1. januar + indtægter - udgifter = kassebeholdning d. 31. december).
- Er der en difference, er der fejl. Prøv at regne efter igen.
- Er der en lille difference, så før den som vist i eksemplet. Mangler der penge: bogfør som en udgift. Er der for mange penge: Bogfør som en indtægt. Er differencen stor, bør man prøve at finde fejlen igen.
- Regn altid efter en ekstra gang.
- Husk at give den valgte revisor regnskabet i god tid før beboermødet.
- Sæt evt. regnskabet op, som vist på eksemplet.

**Eksempel på et årsregnskab for en beboerrepræsentation**

Eksemplet på næste side er fuldt ud tilstrækkeligt for de fleste årsregnskaber for beboerrepræsentationer.

Måden at opstille årsregnskabet på giver mulighed for at lave en afstemning, så fejl undgås. Lægger man kassebeholdningen d. 1. januar sammen med årets indtægter og trækker udgifterne fra, skal dette tal stemme med kassebeholdningen pr. 31. december. Stemmer disse to tal ikke, er der fejl, som evt. kan føres som en indtægt eller en udgift, hvis fejlen ikke kan udredes.

**Tomt regnskab**

Vi har vedlagt en skabelon som bilag. Denne kan I udfylde og kopiere til omdeling til jeres beboermøde.

ÅRSREGNSKAB FOR BEBOERREPRÆSENTATIONENS ARBEJDE I 2024  
I EJENDOMMEN: EKSEMPEL STRUPVEJ 27-31

<b>Kassebeholdning 1/1-2024</b>			
Kontant beholdning	250		
Indestående bank	3.500		
Girokonto	<u>2.100</u>		
<b><u>Kassebeholdning i alt 1/1-2024</u></b>			<b>5.850</b>
<b>INDTÆGTER:</b>			
Indbetalt af lejernerne	30.250		
Renteindtægter	20		
Andre indtægter	<u>230</u>		
<b>INDTÆGTER I ALT 2024</b>			<b>30.500</b>
<b>UDGIFTER:</b>			
Lejernes LO i Hovedstaden	24.000		
Kontormaterialer	1.530		
Mødeudgifter	540		
Beboerfest m.m.	2.350		
Andre udgifter	<u>35</u>		
<b>UDGIFTER I ALT 2024</b>		<b>=28.455</b>	
<b>Kassedifference</b>			
<u>Årets resultat</u>			<b><u>=2.045</u></b>
<b>Kassebeholdning pr. 31/12 2024</b>			
Kontant beholdning	250		
Indestående bank	5.545		
Indestående girokonto	2100		
<b><u>Kassebeholdning i alt pr. 31/12 2024</u></b>			<b><u>=7.895</u></b>

**Sofie Christiansen**

Kasserer

**Bilagene gennemgået og beholdningerne fundet til stede pr. 31/12 2024**

**Molly Johansen**

Revisor



## FREMTIDIG VIRKSOMHED

### Hvad er fremtidig virksomhed?

Begrebet ”fremtidig virksomhed” betyder, at man skal finde ud af, hvad beboerrepræsentationen skal lave efter beboermødet.

Punktet er ment som en mulighed for, at beboerrepræsentanterne kan fortælle om, hvad man ønsker at opnå i ejendommen næste år, er der f.eks. større tiltag eller vedligeholdelsesprojekter, I er interesseret i, som involverer udlejer. Det kunne være nye vinduer, byfornyelse eller gårdrenovering. Punktet er dog i lige så høj grad ment som en mulighed for, at alle beboere kan komme med forslag. Især sociale aktiviteter og initiativer er oplagte at debattere under dette punkt.

Det er normalt under dette punkt, at beboerne fortæller om mangler i og omkring deres lejemål. For at undgå at bruge for meget tid på emner, der ikke er i alle beboeres interesse, bør punktet først og fremmest handle om mangler, der er fælles for ejendommen (fx hvis opgangsdøren er i stykker) og mindre om den enkeltes forhold (fx hvis en beboers toilet løber).

Problemer, der alene relaterer sig til ét lejemål, kan nemt henvises til LLO, og så vil vi meget gerne hjælpe.

Alle sager om mangler (både individuelle og fælles) skal føres på vegne af personer, og når der er tale om fælles mangler, anbefaler vi, at en fra beboerrepræsentationen lægger navn til sagen.

Formålet med alligevel at diskutere fælles mangler på mødet er blandt andet at klarlægge problemets omfang, så kommunikationen med udlejer bliver bedst mulig.

### Liste over steder i ejendommen, hvor der typisk kan være problemer

Er der noget, der trænger til en kærlig hånd i ejendommen? Foreløbig kan du blive inspireret af listen her:

- Tag og loft
- Fundamenter og kælder
- Facader
- Vinduer
- Udvendige døre
- Porte og gennemgange
- Etageadskillelser
- WC og bad
- Køkkener
- Varmeanlæg
- Afløb og faldstammer
- Kloak
- Vandinstallationer
- Gasinstallationer
- Ventilation
- El-installation
- Øvrige bygningsdele (altaner, rækværk)

## **FASTSÆTTELSE AF BELØB TIL BEBOERREPRÆSENTATIONENS ARBEJDE**

### **Hvad skal det dække?**

Beløb til beboerrepræsentationens arbejde er et beløb, som skal dække de udgifter, som er forbundet med at have en beboerrepræsentation. Det vil sige, at det primært er kontorartikler, lokaleleje og sekretariatsaftalen med LLO i Hovedstaden.

### **Hvad siger loven om beløbet?**

Man kan på beboermødet højest træffe en fælles beslutning om, at hvert beboelseslejemål skal betale 575,- kr. pr. år (2025-satsen) Det er et almindeligt flertal på beboermødet, der bestemmer det præcise beløb. Hvis man vil kræve mere end 575,- kr., så kræver det fuldmagt fra hver enkelt lejer, eller at lejeren konkret indbetaler frivilligt til beboerrepræsentationens konto. Hvis beboerrepræsentanterne kræver det, skal udlejer indkræve beløbet over huslejen. Udlejer skal blot have meddelelse herom, f.eks. med et referat af mødet, da udlejeren samtidig skal have besked om, hvem der er valgt som kontaktperson for udlejer i beboerrepræsentationen (se forinden om valg af beboerrepræsentanter).

### **Hvad er reglerne om fuldmagt?**

Vi har vedlagt et udkast til fuldmagt til opkrævning af højere kontingent, hvis der er behov for dette. Behovet opstår typisk i mindre ejendomme, hvor man ikke kan få dækket omkostningen til sekretariatsaftalen med LLO uden fuldmagt.

## OM VALG AF BEBOERREPRÆSENTANTER

### Hvem må stille op som beboerrepræsentant?

Lejere i ejendommen og lejers husstand (ægtefælle, samlever og myndige børn) er de eneste, der må stille op.

Genvalg kan finde sted.

Udlejer, erhvervslejere, lejere af klubværelser og fremlejetagere (lejere, der lejer af en lejer) kan således ikke stille op.

Man kan have valg til suppleanter, som indtræder, hvis en beboerrepræsentant vælger at forlade beboerrepræsentationen ved f.eks. fraflytning. Vi anbefaler, at man inviterer suppleanterne til alle møderne og i det hele taget vælger suppleanter, hvis der er flere der ønsker at deltage i beboerrepræsentationens arbejde.

Derudover kan man løbende nedsætte ad hoc-udvalg, for aktiviteter og interesseområder, hvor alle beboere kan deltage, selvom de ikke har ønsket at stille op som beboerrepræsentant. Det er en god ide at opfordre til dette, da der sagtens kan være beboere som gerne vil lave aktiviteter o.l., men ikke ønsker at stille op som beboerrepræsentant.

Hvis ejendommen har 13 eller flere lejemål, skal der vælges 3 beboerrepræsentanter. Hvis ejendommen har mindre end 13 lejemål skal der vælges 1 beboerrepræsentant.

### Valg af revisor

Det er helt frivilligt, om beboerne vil vælge en revisor, som er en intern revisor blandt beboerne, der ikke selv er blevet valgt til beboerrepræsentant eller suppleant. Vi mener, at det ofte er en god ide, men husk da at lægge valget efter de øvrige valg. Der skal ikke være tale om en uddannet revisor, men en beboer som påtager sig at gennemgå og kontrollere beboerrepræsentationens regnskab.

Husk, at punktet ”valg af revisor” altid skal fremgå af dagsordenen til mødet, uanset om I har tradition for at vælge en eller ej.

### Hvem kan stemme?

Hver beboelseslejlighed har 1 stemme, uanset hvor mange der bor i lejligheden og der må stemmes med fuldmagt.

Udlejer, erhvervslejere lejere af klubværelser og fremlejetagere har ikke stemmeret.

## OM ØVRIGE FORSLAG

Den dagsorden, vi har behandlet indtil videre, har været en minimumsdagsorden. Der er således plads til, at man kan sætte andre punkter på dagsordenen. Det er f.eks. oplagt at have et fast punkt på dagsorden der omhandler sociale aktiviteter i ejendommen. Det kunne være plantedag i gården, loppemarked, grillfest, julehygge, nabohjælp o.l. Det er især under dette punkt, at man kan finde skjulte kræfter i ejendommen.

De øvrige forslag skal naturligvis være i overensstemmelse med dansk ret. For det andet skal det være noget, som ikke strider imod de gyldige vilkår i en lejekontrakt. For det tredje kan der være tale om noget, som beboerne slet ikke, eller kun vanskeligt, kan få indflydelse på, enten pga. udlejers ejendomsret, eller

fordi det vedrører forhold uden for selve ejendommen (fx på offentlig vej).

Hvis man er i tvivl, kan det være en god idé at få LLO's vurdering af forslaget. Det kan være, at vi skal bruge en kopi af jeres lejekontrakt, for at kunne give et endeligt svar.

## **AFHOLDELSE AF BEBOERMØDET**

Når beboermødet afholdes, skal der først vælges en dirigent og derefter en referent. Det bør være beboerrepræsentationen, som indstiller referenten. Det kan være en god ide at have aftalt på forhånd, således at personen kan have computer eller skriveredskaber klar.

### **Dirigentens rolle**

Det er dirigenten der sætter rammerne for resten af mødet ud fra dagsordenen og leder mødet. Det er ligeledes dirigenten som skal sikre, at talerækken overholdes og at mødet forløber i god ro og orden.

Opstår der tvivl om, hvorvidt et forslag kan sættes til afstemning eller lignende, er det i sidste ende dirigenten, der træffer valget.

Dirigenten kan beslutte at et valg skal foregå ved hemmelig afstemning, fx hvis der er flere, som stiller op til den samme post.

## **EFTER BEBOERMØDET**

### **Internt i beboerrepræsentationen**

Det er en rigtig god idé, at den nyvalgte beboerrepræsentation udpeger en kasserer blandt beboerrepræsentanterne. Den samme person kan godt både være formand (som formelt er "kontaktperson") og kasserer, men vi anbefaler at man udpeger forskellige, hvis det er muligt.

Husk at få flyttet foreningens opsparede midler over til den nye kasserer. Husk at meddele jeres bank, hvis der er kommet nye beboerrepræsentanter, send referatet fra beboermødet med til banken. Husk, at I alle tre skal skrive under, når I fx beder banken udstede et kort til den nye kasserer.

### **Over for udlejer**

Efter mødet skal beboerrepræsentationen meddele udlejer, hvem der er valgt, vedkommendes kontaktoplysninger og hvilket beløb, der skal opkræves til beboerrepræsentationens arbejde. Hvis man ikke vil sende udlejer referatet, bør man lave en beslutningsprotokol, som også påses af referent og dirigent som sendes til udlejer. Man kan ikke bare skrive en mail, hvor der står "John er valgt", hvis udlejer kræver at få det dokumenteret.

Grunden til at dette er vigtigt, er at udlejer i en række tilfælde er forpligtet til at vide hvem de, med frigørende virkning, kan sende oplysninger til.

### **Hvad skal sendes til udlejer:**

Eventuelt referat

Hvem er valgt som formand (kontaktperson)

Formandens adresse og e-mail

Oplysninger om, hvilket beløb der er vedtaget ift. beboerrepræsentationens arbejde og om beboerrepræsentationen ønsker at, at udlejer skal opkræve det.

**Over for beboerne i ejendommen**

Beboerrepræsentationen skal ligeledes sørge for, at referatet sendes ud til alle lejerne i ejendommen. Dette kan gøres ved at omdele referatet i postkasserne, hænge det på opslagstavlerne eller ved at lægge det ud på foreningens hjemmeside, Facebookgruppe el.lign.

**Over for LLO**

Send også referatet til LLO. Husk at skrive, hvis der er valgt en ny formand eller kasserer. Dette er meget vigtigt, fordi vi skal vide, hvem vi skal henvende os til. Skriv til [info@lloh.dk](mailto:info@lloh.dk) - husk foreningsnummeret, LLO Hovedstaden har mere end 600 tilknyttede beboerrepræsentationer, så det kan være svært at finde jer uden.

**Fuldmagt til at opkræve et højere beløb end 575,- kr.****Til lejerne i ejendommen** \_\_\_\_\_

På beboermødet d. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2025 besluttede beboerne i ejendommen, som en hensigtserklæring, at beløbet til beboerrepræsentationens arbejde fremover årligt skal udgøre kr. \_\_\_\_\_ pr. lejemål.

Da der maksimalt kan opkræves 575,- kr. årligt uden hver enkelt lejers tilladelse, beder vi jer underskrive denne fuldmagt. Pengene vil så blive opkrævet over huslejen.

Hvis I vil betale det ekstra beløb (\_\_\_\_ kr. årligt), skal I underskrive fuldmagten og aflevere den til beboerrepræsentationen.

Venlig hilsen  
Beboerrepræsentationen

-----▽-----▽-----▽-----  
**Fuldmagt**

Undertegnede giver hermed tilladelse til, at der ved undertegnedes huslejeindbetaling årligt opkræves kr. udover de, i bekendtgørelsen om beboerrepræsentation, anførte 575,- kr. til beboerrepræsentationens arbejde, jf. § 4, stk. 4.

Undertegnede anerkender, at det årlige beløb til beboerrepræsentationens arbejde herefter udgør i alt kr.

\_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Dato:     /     2025 og underskrift \_\_\_\_\_

**BEBOERREPRÆSENTATIONEN****INDKALDER HERMED TIL****DET ÅRLIGE BEBOERMØDE****FOR EJENDOMMEN \_\_\_\_\_****Beboermødet afholdes den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2025 kl. \_\_\_\_\_**

Sted: \_\_\_\_\_

**Dagsorden:**

- **Valg af dirigent**
- **Valg af referent**
- **Beboerrepræsentationens beretning**
- **Årsregnskab for sidste år**
- **Fremtidig virksomhed**
- **Fastsættelse af beløb til dækning af beboerrepræsentationens arbejde**
- **Valg af beboerrepræsentanter og suppleanter**
- **Eventuelt valg af revisor**
- 
- **Indkomne forslag**
- **Sociale aktiviteter**
- 
- **Eventuelt**

HVIS DU VIL HAVE INDFLYDELSE PÅ, HVAD DER SKAL SKE MED VORES EJENDOM OG  
DINE EGNE BOLIGVILKÅR,  
ER DET EN GOD IDÉ AT MØDE OP...

**Venlig hilsen**  
**Beboerrepræsentationen**

ÅRSREGNSKAB FOR BEBOERREPRÆSENTATIONENS ARBEJDE I 2023  
I EJENDOMMEN XXX

<b>Kassebeholdning 1/1 2024</b>			
Kontant beholdning			
Indestående bank			
Girokonto			
<b><u>Kassebeholdning i alt 1/1 2024</u></b>			
<b>INDTÆGTER:</b>			
Indbetalt af lejerne			
Renteindtægter			
Andre indtægter			
<b>INDTÆGTER I ALT 2024</b>			
<b>UDGIFTER:</b>			
Lejernes LO i Hovedstaden			
Kontormaterialer			
Mødeudgifter			
Beboerfest m.m.			
Andre udgifter			
<b><u>UDGIFTER I ALT 2024</u></b>			
Kassedifference			
<u>Årets resultat</u>			
<b>Kassebeholdning pr. 31/12 2024</b>			
Kontant beholdning			
Indestående bank			
Indestående girokonto			
<b><u>Kassebeholdning i alt pr. 31/12 2024</u></b>			

---

Kasserer

**Bilagene gennemgået og beholdningerne fundet til stede pr. 31/12 2024**

---

Revisor

## Bekendtgørelse om beboerrepræsentation

I medfør af § 192, stk. 10, i lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje fastsættes:

**§ 1.** Lejerne kan etablere beboerrepræsentation i:

- 1) En ejendom, der består af mindst 6 beboelseslejligheder.
- 2) En ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, når udlejer ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen.
- 3) En ejendom, der ejes af en andelsboligforening, hvis mindst 6 af beboelseslejlighederne ikke bebos af andelshavere.

*Stk. 2.* Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, kan der oprettes beboerrepræsentation, når ejendommene i alt har mindst 6 beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne tilfælde skal beboerrepræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

*Stk. 3.* I ejendomme med mindre end 6 og mere end 2 udlejede beboelseslejligheder har et flertal af lejerne af beboelseslejligheder samme beføjelser, som beboerrepræsentationen i andre ejendomme. Lejerne skal vælge en talsmand til at repræsentere lejerne over for udlejer. Reglerne i §§ 2-9 finder tilsvarende anvendelse.

**§ 2.** Enhver lejer af en beboelseslejlighed, et medlem af dennes husstand eller en lejerforening, som har et eller flere medlemmer blandt beboerne af beboelseslejligheder, kan indkalde til beboermøde for at vælge beboerrepræsentanter.

*Stk. 2.* Indkaldelse skal ske med mindst 8 dages varsel ved opslag på passende sted og eventuelt samtidig ved brev til samtlige lejere i ejendommen, herunder også til andre lejere end lejere af beboelseslejligheder. Udlejeren indkaldes skriftligt med samme varsel.

*Stk. 3.* Adgang til beboermødet har lejere af beboelseslejligheder, medlemmer af disses husstande, lejere af enkeltværelser, erhvervslejere, fuldmægtige for lejerne, repræsentanter for udlejer og - såfremt en lejer ønsker det - repræsentanter for en lejerforening, hvoraf pågældende er medlem.

*Stk. 4.* Bestemmelserne i stk. 1-3 gælder ikke for lejere i fremlejerforhold.

**§ 3.** Beboermødet kan oprette en beboerrepræsentation og vælge beboerrepræsentanter, når mindst 50 pct. af de fremmødte lejere af beboelseslejligheder giver tilslutning hertil.

*Stk. 2.* Fremmøde efter stk. 1 kan ske ved lejerens personlige fremmøde. Fremmøde kan endvidere ske ved, at lejeren lader sig repræsentere af et husstandsmedlem. Endelig kan fremmøde ske ved fuldmagt.

*Stk. 3.* Er ikke 50 pct. af samtlige lejere af beboelseslejligheder fremmødt, jf. stk. 2, på beboermødet, skal beslutning om at oprette beboerrepræsentation efterfølgende bekræftes ved en urafstemning blandt lejerne af beboelseslejlighederne.

*Stk. 4.* Beboerrepræsentationen er herefter oprettet, såfremt flertallet af de ved urafstemningen afgivne stemmer går ind herfor.

*Stk. 5.* Urafstemningen er skriftlig. Hvert enkelt beboelseslejlighed har 1 stemme. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

*Stk. 6.* Reglerne i stk. 1-5 finder tilsvarende anvendelse ved beslutninger om at ophæve beboerrepræsentationen.

#### § 4. Beboermødet vælger selv sin dirigent.

*Stk. 2.* Beboermødet foretager valg af beboerrepræsentanter og suppleanter for disse. Der skal vælges 3 beboerrepræsentanter. I ejendomme med mindre end 13 beboelseslejligheder skal der vælges 1 beboerrepræsentant. Der kan samtidig ske valg af revisor. Genvalg kan finde sted.

*Stk. 3.* Valgbare som beboerrepræsentanter og revisor er lejere af beboelseslejligheder i ejendommen og medlemmer af disses husstand. Bestemmelsen i 1. pkt. gælder ikke for lejere i fremleje forhold.

*Stk. 4.* På beboermødet skal der træffes beslutning om, at et beløb på indtil 509 kr. årligt pr. beboelseslejlighed skal opkræves til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde i ejendommen. Opkrævning af større beløb kan ske med tilslutning fra den enkelte lejer.

*Stk. 5.* Det i stk. 4 nævnte beløb er opgjort i 2022-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12 måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

**§ 5.** Når beboerrepræsentanterne er valgt, påhviler det dem at meddele udlejeren resultatet af valget med angivelse af, til hvem udlejeren med frigørende virkning kan eller skal henvende sig angående spørgsmål, som kan eller skal forelægges for beboerrepræsentanterne.

*Stk. 2.* Beboerrepræsentanterne skal samtidig give meddelelse til udlejeren om størrelsen af det beløb, der er truffet beslutning om i henhold til § 4, stk. 4. Udlejeren opkræver beløbet hos lejerne af beboelseslejligheder sammen med huslejen og udbetaler det til beboerrepræsentanterne i takt hermed. Beløbet skal fremgå af huslejeopkrævningen.

*Stk. 3.* I ejendomme med 3 beboerrepræsentanter tegner beboerrepræsentanterne i forening beboerrepræsentationen. I ejendomme med 1 beboerrepræsentant tegner beboerrepræsentanten beboerrepræsentationen udadtil.

*Stk. 4.* Denne bekendtgørelse udgør beboerrepræsentationens vedtægter, medmindre andet som supplement hertil er besluttet.

**§ 6.** Beboerrepræsentanterne kan beslutte at søge bistand i en lejerforening, herunder ved fuldmagt videregive rettigheder, som beboerrepræsentationen har, til lejerforeningen. Udlejeren kan ikke modsætte sig, at lejerforeningen som bistand for beboerrepræsentanter deltager med 1 repræsentant i forhandlinger om ejendommens forhold.

*Stk. 2.* Hvervet som beboerrepræsentant bortfalder ved den valgte persons fraflytning. Det samme gælder hvervet som revisor.

§ 7. De valgte beboerrepræsentanter skal i hvert kalenderår inden 1. april afholde beboermøde i ejendommen. Dagsordenen for beboermødet skal mindst omfatte følgende punkter:

- 1) Aflæggelse af beboerrepræsentanternes beretning samt regnskab for det forløbne år.
- 2) Fremtidig virksomhed.
- 3) Fastsættelse af beløb til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde, jf. § 4, stk. 4.
- 4) Valg af beboerrepræsentanter og eventuelt af revisor.

*Stk. 2.* Reglerne i § 2, stk. 2-4, og i § 5 finder tilsvarende anvendelse.

§ 8. Beboermøde afholdes endvidere, når beboerrepræsentanterne finder anledning hertil, eller når mindst 1/4 af lejerne af beboelseslejligheder begærer dette, eller når der på et tidligere beboermøde er truffet beslutning herom.

*Stk. 2.* Reglerne i § 2, stk. 2-4, finder tilsvarende anvendelse.

§ 9. Beboermødets beslutninger træffes på grundlag af almindelig stemmeflerhed blandt de mødende lejere af beboelseslejligheder. Hver beboelseslejlighed har 1 stemme. Stemmeret kan udøves af et husstandsmedlem eller ved fuldmagt. Udlejeren kan ikke udøve stemmeret for lejerens ved fuldmagt.

*Stk. 2.* Til beslutninger vedrørende forslag om husorden, jf. lejelovens § 193, kræves, at et flertal af samtlige beboelseslejere på et beboermøde stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst halvdelen af de fremmødte beboelseslejere, afholdes nyt beboermøde inden 1 måned, og på dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med halvdelen af de afgivne stemmer.

*Stk. 3.* I ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, og i ejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, skal samtlige beboere indkaldes til det beboermøde, der træffer afgørelse om husordenen. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse.

§ 10. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2022.

*Stk. 2.* Bekendtgørelse nr. 709 af 9. september 1997 om beboerrepræsentation ophæves.

Indenrigs- og Boligministeriet, den 30. maj 2022

Christian Rabjerg Madsen

/ Anitta Hilda Vandman Bugenhagen