



E/F Farumhus - Referat af ordinær generalforsamling

Torsdag d. 21. marts 2024 kl. 19.00

På generalforsamlingen var der mødt 76 ejere – heraf 53 ved fuldmagt. Der var mødt et samlet stemmeberettiget fordelingstal på 611,07 – ud af samlet 1.000,00 fordelingstal.

Boligexperten var repræsenteret ved administrator Pamela Jacobsen. Til stede var også advokat Christian Steen Laursen og revisor Jørn Munch.

Dagsordenen:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af revideret årsregnskab til godkendelse.
3. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
4. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af den enkelte ejers periodevis betaling.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Indkomne forslag.
 - a) Karen Andersen stiller forslag om styring af platantræ (**bilag 2**).
 - b) Winnie Martinsen stiller forslag om beskæring af platantræer (**bilag 3**).
 - c) Winnie Martinsen stiller forslag om etablering af frugttræer (**bilag 4**).
 - d) Bjarne Hansen stiller forslag om etablering af gangsti (**bilag 5**).
 - e) Kirsten Angeldorf stiller forslag om isolering af endegavle (**bilag 6**).
 - f) Kirsten Angeldorf stiller forslag om elevatorens tilstand (**bilag 6**).
 - g) Kirsten Angeldorf stiller forslag om udskiftning af udendørs belysning (**bilag 6**).
 - h) Steen Pontoppidan stiller forslag om etablering af trappenedgang fra stuelejligheder samt inddragelse af fællesareal til private haver (**bilag 7**).
 - i) Steen Pontoppidan stiller forslag om maling af underside af svalegange og tagudhæng (**bilag 7**).
 - j) Steen Pontoppidan stiller forslag om beskæring af træer (**bilag 7**).
 - k) Anne Kjær og Dorrit Olsen stiller forslag om "åbningsperiode" for varmecentralen (**bilag 8**).
 - l) Anne Kjær og Dorrit Olsen stiller forslag om installation af anlæg til vejrkompensering (**bilag 9**).
 - m) Heidi Pehetuel stiller forslag om indhentning af tilbud på bygningsforsikring (**bilag**

10).

n) Benny og Karen Jakobsen stiller forslag om etablering af ventilation i vaskekælder **(bilag 11)**.

o) Benny og Karen Jakobsen stiller forslag om, at bestyrelsen skal arbejde på at fremsætte forslag om udbedring af fugtproblemer i kælder **(bilag 12)**.

p) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om nedsættelse af "fugt-udvalg" **(bilag 13)**.

q) Anne Kjær stiller forslag om redegørelse for svalegangs-projektet **(bilag 14)**.

r) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(indledning)* **(bilag 15)**.

s) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(affald)* **(bilag 16)**.

t) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(altaner)* **(bilag 17)**.

u) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(skadehåndtering)* **(bilag 18)**.

v) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(cykler)* **(bilag 19)**.

w) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(elevatordifte og fodring af fugle)* **(bilag 20)**.

x) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(forsikringer)* **(bilag 21)**.

y) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(grillplads)* **(bilag 22)**.

z) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(gæstelejlighed)* **(bilag 23)**.

æ) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(havestykker)* **(bilag 24)**.

ø) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(hjemmeside og havestykker)* **(bilag 25)**.

å) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(husdyr)* **(bilag 26)**.

aa) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(overholdelse af husorden)* **(bilag 27)**.

bb) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(kørsel og musik)* **(bilag 28)**.

cc) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(opslagstavler og parkering)* **(bilag 29)**.

dd) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(støj)* **(bilag 30)**.

ee) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(tæpper)* **(bilag 31)**.

ff) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(vaskeri og ændringer i lejligheder)* **(bilag 32)**.

gg) Anne Kjær stiller forslag om vejledning til fremsættelse af forslag til hjemmesiden **(bilag 33)**.

hh) Heidi Pehetuel og Frederik Witt stiller forslag om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling **(bilag 34)**.

ii) Heidi Pehetuel og Frederik Witt stiller forslag om deltagelse af jurist på ekstraordinær generalforsamling **(bilag 35)**.

jj) Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om vedtagelse af særvedtægt til internt brug **(bilag 36)**.

kk) Frederik Witt stiller forslag om regler for udskiftning af radiatorer **(bilag 37)**.

ll) Karen og Benny Jakobsen stiller forslag om information om gældende forsikringer **(bilag 38)**.

mm) Heidi Pehetuel stiller forslag om lovgivning af byggeri/eksklusiv brugsret **(bilag 39)**.

Svarskrivelse udarbejdet af advokat Dennis Asanovski, NT Advokater **(bilag 42)**.

nn) Heidi Pehetuel stiller forslag om redegørelse for afregning af omkostninger efter forlig **(bilag 40)**.

Svarskrivelse udarbejdet af advokat Dennis Asanovski, NT Advokater **(bilag 42)**.

oo) Heidi Pehetuel og Anne Kjær stiller forslag om, at bestyrelsen skal overholde loven **(bilag 41)**.

Svarskrivelse udarbejdet af advokat Dennis Asanovski, NT Advokater **(bilag 42)**.

9. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent.

Formanden Birgit Mulbjerg bød velkommen til generalforsamlingen og startede med et oplæg fra bestyrelsen – ordlyd vedhæftet dette referat. Herefter foreslog hun Christian Steen Laursen som dirigent og Pamela Jacobsen som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Han henviste til de mange indkomne forslag og konstaterede at det som udgangspunkt ikke var muligt at gennemføre alle punkter på samme aften og at der derfor måtte planlægges en fortsættelse af generalforsamlingen på en ny dato.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af revideret årsregnskab til godkendelse.

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen. Beretningen er vedhæftet nærværende referat.

Beretningen gav ikke anledning til yderligere spørgsmål.

Revisor Jørn Munck gennemgik årsregnskabet for 2023 som viste et resultat på kr. 16.533 efter forbrug af henlagte midler på kr. 447.910.

Der var et spørgsmål til tallene i note 5 omhandlende drift af gæstebolig og kontor kr. 42.324. Beløbet fremkommer ved betaling af fællesydelse kr. 18.630,32, ydelse fælleslån kr. 12.863,44, årligt gebyr kr. 270,00, udgifter til varme kr. 7.475,99, udgifter til vand kr. 788,97, og udgifter til el kr. 2.295,21.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 3. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.

Der vil blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling, hvor reparation af svalegangene skal drøftes. I driftsbudgettet, var der planlagt reparation af isolering på lofterne og maling af hoveddøre på svalegangene.

Ad 4. Godkendelse af kommende års driftsbudget.

Revisor gennemgik det udsendte budgetforslag, som ikke medførte en ændring i fællesudgifterne. Der var spørgsmål til det afsatte beløb til generalforsamling og om ikke dette burde være højere, med henblik på flere generalforsamlinger. Der blev oplyst at beløbet alene var til lokaleleje og forplejning, eventuelle omkostninger til advokat henhører under eget punkt.

Herefter blev budgettet for 2024 godkendt.

Ad 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

På valg var bestyrelsesmedlemmer Birgit Mulbjerg og Else Jensen, som begge var villig til genvalg og begge blev valgt ved fredsvalg.

Ad 6. Valg af suppleant.

Mogens Fich var på valg og ønskede at genopstille. Mogens blev også valgt ved fredsvalg.

Bestyrelsen ser derfor ud som følger:

Bestyrelsesformand:	Birgit Mulbjerg	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem:	Else Jensen	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem:	Mai-Britt Thomsen	På valg i 2025
Suppleant:	Mogens Fich	På valg i 2026
Suppleant:	Bjarne Birkbak	På valg i 2025

Ad 7. Valg af revisor.

Bestyrelsen indstillede til genvalg af Redmark revisionsfirma, og Redmark blev genvalgt ved fredsvalg.

Ad 8. Indkomne forslag.

a) Karen Andersen stiller forslag om styning af platantræ (bilag 2) og b) Winnie Martinsen stiller forslag om beskæring af platantræer (bilag 3).

Dirigenten slog forslag a og b sammen, da de omhandlede det samme. Efter forslagsstillere motiverede for deres forslag, informerede bestyrelsen om at de havde fået en pris på kr. 90.000 for styning af træerne ved nummer 18. Ved skriftlig afstemning stemte fordelingsstal 536,99 for og 74,08 imod. Bestyrelsen indhenter flere tilbud og igangsætter.

c) Winnie Martinsen stiller forslag om etablering af frugttræer (bilag 4).

Forslagsstiller motiverede sit forslag og efter en kort drøftelse blev forslaget sat til afstemning. Ved skriftlig afstemning stemte fordelingsstal 91,79 for og 519,28 imod, forslaget blev derfor ikke

vedtaget.

d) Bjarne Hansen stiller forslag om etablering af gangsti (*bilag 5*).

Forslagsstiller motiverede sit forslag og der blev herefter informeret om at det område der var et ønske om gangsti på, ikke lå under ejerforeningens matrikel. Forslaget blev derfor ændret til at bemyndige bestyrelsen til at undersøge mulighederne og bruge op til kr. 50.000 på dette. Ved skriftlig afstemning stemte fordelingstal 190,76 for og 420,31 imod og forslaget blev derfor ikke vedtaget.

e) Kirsten Angeldorf stiller forslag om isolering af endegavle (*bilag 6*).

Da der ikke var afsat beløb til projektet, kunne det ikke tages til afstemning. Der blev indbudt til en arbejdsgruppe og interesserede kunne kontakte bestyrelsen, meget gerne fagfolk.

f) Kirsten Angeldorf stiller forslag om elevatorens tilstand (*bilag 6*).

Forslagsstiller fortalte om at man grundlæggende var glad for elevatorerne eller liftene som de korrekt bør betegnes, men at de ikke altid virker. Dette medførte en diskussion om brugen af liftene, som kun er etableret til persontransport. Det betyder at de ikke må benyttes til flytninger eller anden formål og der blev opfordret til at passe på liftene og kun bruge dem til det korrekte formål. Der blev spurgt om man kunne udvide med brikssystem til liftene og bestyrelsen vil undersøge dette.

g) Kirsten Angeldorf stiller forslag om udskiftning af udendørs belysning (*bilag 6*).

Spørgsmålet fra forlagsstiller var egentlig om der var behov for så meget lys, som der var opsat. Bestyrelsen vil derfor kigge nærmere på, hvor meget der er behov for på ejendommen.

h) Steen Pontoppidan stiller forslag om etablering af trappenedgang fra stuelejligheder samt inddragelse af fællesareal til private haver (*bilag 7*).

Dirigenten informerede om at forslaget krævede enstemmighed fra hele foreningen, da forslaget krævede at man vekslede fælles område til individuel. Forslagsstiller trak derfor forslaget.

i) Steen Pontoppidan stiller forslag om maling af underside af svalegange og tagudhæng (*bilag 7*).

Bestyrelsen informerede om at dette var en del af det fremtidige svalegangsprojekt og forslaget blev derfor ikke taget til afstemning.

j) Steen Pontoppidan stiller forslag om beskæring af træer (*bilag 7*).

Forslagsstiller præciserede at det omhandlede træerne ved nummer 20. Nu hvor det var blevet vedtaget at styne platantræerne, kunne man tage alle træerne med i samme omgang. Forslaget blev ændret til at bestyrelsen undersøger hvad der kan lade sig gøre og får flere tilbud ind som i forslag a og b. Ved skriftlig afstemning stemte fordelingstal 578,30 for og 32,77 imod og forslaget var derfor vedtaget.

k) Anne Kjær og Dorrit Olsen stiller forslag om "åbningsperiode" for varmecentralen (*bilag 8*).

Forslagsstillere motiverede forslaget og ønskede at der skulle være åbent fra 1.9. – 31.5. Ved skriftlig afstemning stemte fordelingstal 552,99 for og 58,08 imod og forslaget var derfor vedtaget.

l) Anne Kjær og Dorrit Olsen stiller forslag om installation af anlæg til vejrkompensering (bilag 9).

Bestyrelsen informerede om at dette allerede fandtes på anlægget og var blevet etableret da der var blevet lagt fjernvarme i ejendommen. Forslaget blev derfor ikke taget til afstemning.

m) Heidi Pehetuel stiller forslag om indhentning af tilbud på bygningsforsikring (bilag 10).

Forslagsstiller motiverede sit forslag og fortalte om en sag med forsikringen som hun havde været en part i og som ikke var forløbet tilfredsstillende. Administrator informerede om at foreningens forsikring løbende blev udbudt for at sikre at bedste pris mod bedste dækning, men at man i administrationen heller ikke havde været imponeret over den omtalte skadesbehandling, som var blevet drøftet med selskabet. Det ville derfor være en faktor i næste udbud.

n) Benny og Karen Jakobsen stiller forslag om etablering af ventilation i vaskekælder (bilag 11).

Forslagsstiller motiverede forslaget og pointerede at det omhandlede vaske og tørretumbler rum på Ryttergårdsvej 20. Der blev foreslået at der skulle kigges efter årsagen til fugtproblemerne og ikke blot en løsning. Ved skriftlig afstemning stemte fordelingstal 190,77 for og 420,30 imod og forslaget var derfor ikke vedtaget.

o) Benny og Karen Jakobsen stiller forslag om, at bestyrelsen skal arbejde på at fremsætte forslag om udbedring af fugtproblemer i kælder (bilag 12).

Forslagsstiller motiverede forslaget og slog fast at det var et oplæg til bestyrelsen at arbejde videre med fugtproblemet i hele kælderen ud fra de løsningsmuligheder der var blevet fundet. Igen blev det anbefalet at søge årsagen til problemet. Bestyrelsen foreslog at opgaven blev lagt i det kommende fugtudvalg, der skulle drøftes under punkt p.

p) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om nedsættelse af "fugt-udvalg" (bilag 13).

Udvalget blev følgende ejere: Sigrid Lund, Anne Kjær og Karen Jakobsen, med hjælp fra Bo Pehrson.

Bestyrelsen vil til den fortsættende generalforsamling forsøge at indhente en prisindikation, på undersøgelse af fugtproblemet i alle kældrene fra en uvildig rådgiver.

Dirigenten konstaterede herefter at tiden for brug af lokalet var udløbet og pausede generalforsamlingen med henblik på at genoptage fra punkt 8 q, når der var fundet ny dato.

E/F Farumhus, GF 21-03-2024, bestyrelsens indledende tale

Inden vi går i gang med generalforsamlingen, har bestyrelsen behov for at kommentere forslaget med titlen:

"Bestyrelsens overholdelse af loven"

Det er en grov anklage mod bestyrelsen at påstå, at vi ikke overholder loven - det er en injurie, ifølge vores advokat.

Bestyrelsen har altid overholdt loven - og vil naturligvis blive ved med at gøre det!

Beslutningen om altaner, elevatorlifte og relining af faldstammer var ikke en bestyrelsesbeslutning – men en generalforsamlingsbeslutning, som fik opbakning af 75% af ejerforeningens medlemmer. Forinden havde bestyrelsen rådført sig om byggeprojektet hos to advokater, hvoraf den ene advokat var med som dirigent på generalforsamlingen, hvor det blev vedtaget. Det skal også nævnes, at byggeprojektet blev gennemført med 1,8 mio kr. under det vedtagne budget.

At denne kedelige retssag - som har varet i mere end 6 år - overhovedet er startet, skyldes udelukkende, at 9 ud af 17 medlemmer med adgang til et havestykke valgte at stævne ejerforeningen med krav om betaling af 1.807.247 kr. som kompensation. Sagen er som bekendt endt med et forlig på 235.575 kr. - til fordeling blandt de 9 sagsøgere. De to forslagsstillere: Heidi Pehetuel og Anne Kjær påstår at retssagen har kostet ca. 1 mio. kr. Dette beløb er ukendt for bestyrelsen.

Det gode for alle medlemmer er, at ejerforeningen har en særdeles sund økonomi. Det er udelukkende den siddende bestyrelses fortjeneste, at ejerforeningen i dag har en positiv egenkapital og en god, solid likviditet, hvilket betyder, at medlemmerne ikke behøver af frygte en ekstraregning på grund af retssagen, som det antydes i forslaget. Der blev i 2021 hensat penge i regnskabet til retssagen, hvilket betyder, at medlemmerne ikke skal indbetale hverken ekstra fællesydelse eller forhøjet fællesydelse på grund af retssagen.

Vi opsigde i 2013 samarbejdet med den tidligere administrator (som i øvrigt sad i ejerforeningens bestyrelse) på grund dårlig økonomi og tiltagende underskud år efter år og har siden haft et godt samarbejde med Boligexperten. Vi har hele tiden stort fokus på økonomien, og styrer den i mindste detalje. Da bestyrelsen kom til i 2012, arvede vi en negativ egenkapital på 436.217 kr. Men allerede i 2013, på mindre end et år, havde bestyrelsen vendt egenkapitalen til at være positiv, nemlig: 85.574 kr., og den er stille og roligt vokset i alle årene frem til nu, hvor egenkapitalen pr. 31/12-2023 er på 2.270.158 kr.

Samtidig med at vi har styrket ejerforeningens økonomi, har vi i årenes løb udført mange og store forbedringer i ejerforeningen så som: Nyt cykelskur ved nr. 16 (2015), udskiftning og relining af vandrør (2017), nyt kombiskur mellem nr. 18 og 20 (2016), lovliggørelse af adgang til krybekælder i nr. 20 – åbning/lukning af soklen (2017), nye sandfangsbrønde dimensioneret efter de nuværende regnmængder (2017), to nye containergårde (2020), asfaltering ved nr. 18/20 og senest hulmursisolering på svalegangssiden på alle tre bygninger (2023) - udover den løbende vedligeholdelse.

Til slut vil jeg nævne, at bestyrelsen arbejder ud fra flg. værdigrundlag:

En sund økonomi: Vi har vendt underskud til overskud og fastholdt af lav fællesydelse samtidig med, at der er gennemført store opgaver. For en lejlighed på 72 m² var fællesydelsen i 2012 på 1.629 kr. mod 1.552 kr. i 2023, hvor priserne iflg. Danmarks Statistik steg med 14,3% fra 2012 til 2023.

Åben dialog: Et godt beboerfællesskab med en åben dialog mellem bestyrelsen og medlemmerne, hvor alle er inkluderet og kan være med.

Vedholdte ejendomme og udendørsarealer - hvor kodeordet er "vedligeholdelsesfrit" for at minimere vedligeholdelsesomkostningerne.

Håndhævelse af ejerforeningens husorden, så der bliver passet godt på ejerforeningens ejendomme og økonomi, d.v.s. ejerforeningens værdier.



E/F Farumhus - Referat af fortsættende ordinær generalforsamling

Torsdag d. 2. maj 2024 kl. 19.00

På generalforsamlingen var der mødt 76 ejere – heraf 56 ved fuldmagt. Der var mødt et samlet stemmeberettiget fordelingstal på 603,84 – ud af samlet 1.000,00 fordelingstal.

Boligexperten var repræsenteret ved administrator Pamela Jacobsen. Til stede var også advokat Christian Steen Laursen.

Dagsordenen fortsættende fra punkt 8q:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af revideret årsregnskab til godkendelse.
3. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
4. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af den enkelte ejers periodevis betaling.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af suppleant.
7. Valg af revisor.
8. Indkomne forslag.
 - a) Karen Andersen stiller forslag om styning af platantræ **(bilag 2)**.
 - b) Winnie Martinsen stiller forslag om beskæring af platantræer **(bilag 3)**.
 - c) Winnie Martinsen stiller forslag om etablering af frugttræer **(bilag 4)**.
 - d) Bjarne Hansen stiller forslag om etablering af gangsti **(bilag 5)**.
 - e) Kirsten Angeldorf stiller forslag om isolering af endegavl **(bilag 6)**.
 - f) Kirsten Angeldorf stiller forslag om elevatorens tilstand **(bilag 6)**.
 - g) Kirsten Angeldorf stiller forslag om udskiftning af udendørs belysning **(bilag 6)**.
 - h) Steen Pontoppidan stiller forslag om etablering af trappenedgang fra stuelejligheder samt inddragelse af fællesareal til private haver **(bilag 7)**.
 - i) Steen Pontoppidan stiller forslag om maling af underside af svalegange og tagudhæng **(bilag 7)**.
 - j) Steen Pontoppidan stiller forslag om beskæring af træer **(bilag 7)**.
 - k) Anne Kjær og Dorrit Olsen stiller forslag om "åbningsperiode" for varmecentralen **(bilag 8)**.
 - l) Anne Kjær og Dorrit Olsen stiller forslag om installation af anlæg til vejrkompensering

~~(bilag 9).~~

m) Heidi Pehetuel stiller forslag om indhentning af tilbud på bygningsforsikring ~~(bilag 10).~~

n) Benny og Karen Jakobsen stiller forslag om etablering af ventilation i vaskekælder ~~(bilag 11).~~

o) Benny og Karen Jakobsen stiller forslag om, at bestyrelsen skal arbejde på at fremsætte forslag om udbedring af fugtproblemer i kælder ~~(bilag 12).~~

p) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om nedsættelse af "fugt-udvalg" ~~(bilag 13).~~

q) Anne Kjær stiller forslag om redegørelse for svelegangs-projektet **(bilag 14).**

r) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(indledning)* **(bilag 15).**

s) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(affald)* **(bilag 16).**

t) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(altaner)* **(bilag 17).**

u) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(skadehåndtering)* **(bilag 18).**

v) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(cykler)* **(bilag 19).**

w) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(elevatorlifte og fodring af fugle)* **(bilag 20).**

x) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(forsikringer)* **(bilag 21).**

y) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(grillplads)* **(bilag 22).**

z) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(gæstelejlighed)* **(bilag 23)**

æ) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(havestykker)* **(bilag 24).**

ø) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(hjemmeside og havestykker)* **(bilag 25).**

å) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(husdyr)* **(bilag 26).**

aa) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(overholdelse af husorden)* **(bilag 27).**

bb) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(kørsel og musik)* **(bilag 28).**

cc) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(opslagstavler og parkering)* **(bilag 29).**

dd) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(støj)* **(bilag 30).**

ee) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(tæpper)* **(bilag 31).**

ff) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden *(vaskeri og ændringer i lejligheder)* **(bilag 32).**

gg) Anne Kjær stiller forslag om vejledning til fremsættelse af forslag til hjemmesiden **(bilag 33).**

- hh) Heidi Pehetuel og Frederik Witt stiller forslag om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling **(bilag 34)**.
- ii) Heidi Pehetuel og Frederik Witt stiller forslag om deltagelse af jurist på ekstraordinær generalforsamling **(bilag 35)**.
- jj) Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om vedtagelse af særvedtægt til internt brug **(bilag 36)**.
- kk) Frederik Witt stiller forslag om regler for udskiftning af radiatorer **(bilag 37)**.
- ll) Karen og Benny Jakobsen stiller forslag om information om gældende forsikringer **(bilag 38)**.
- mm) Heidi Pehetuel stiller forslag om lovgivning af byggeri/eksklusiv brugsret **(bilag 39)**.
- Svarskrivelse udarbejdet af advokat Dennis Asanovski, NT Advokater **(bilag 42)**.
- nn) Heidi Pehetuel stiller forslag om redegørelse for afregning af omkostninger efter forlig **(bilag 40)**.
- Svarskrivelse udarbejdet af advokat Dennis Asanovski, NT Advokater **(bilag 42)**.
- oo) Heidi Pehetuel og Anne Kjær stiller forslag om, at bestyrelsen skal overholde loven **(bilag 41)**.
- Svarskrivelse udarbejdet af advokat Dennis Asanovski, NT Advokater **(bilag 42)**.

9. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent.

Formanden Birgit Mulbjerg bød velkommen til den fortsættende generalforsamlingen. Herefter foreslog hun Christian Steen Laursen som dirigent og Pamela Jacobsen som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Han gjorde opmærksom på at denne generalforsamling var en fortsættelse af generalforsamlingen afholdt den 21. marts 2024 og dagsordenen fortsatte fra punkt 8q.

Ad 8. Indkomne forslag.

q) Anne Kjær stiller forslag om redegørelse for svalegangs-projekt (bilag 14).

Forslagsstiller trak forslaget, da det fremgik af bestyrelsens beretning.

r) – ff) Sigrid Lund, Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om ny husorden (indledning) (bilag 15 - 32).

Dirigenten havde samlet punkterne 8r til 8 ff da de alle omhandlede husordenen. Alle punkterne blev gennemgået og spørgsmål blev besvaret. Særligt fremhæves det at:

- Bilag 27 ikke kunne stemmes om, men ejerne kunne give en tilkendegivelse
- Hvor der er nævnt altaner, skal det rettes da de henhører under fællesareal.
- Opslag skal ske, som nu, hvor informationer sættes på opslagstavler i opgangen, på opgangsdørene, ved elevatorliftene og lægges i postkasser tilhørende stuelejlighederne.
- Facebook er ikke ejerforeningens officielle kommunikationskanal.

Ved skriftlig afstemning fordelte stemmerne sig som følger:

Forslag	Bilag	Ja	Nej	Blank
8r	15	138,01	465,83	0
8s	16	145,8	458,04	0
8t	17	105,13	498,71	0
8u	18	145,8	458,04	0
8v	19	128,5	475,34	0
8w	20	128,5	475,34	0
8x	21	130,11	473,73	7,24
8y	22	114,54	489,3	7,24
8z	23	130,01	473,83	7,24
8æ	24	120,71	483,13	7,24
8ø	25	112,92	490,92	7,24
8å	26	114,54	489,3	7,24
8aa	27	122,33	481,51	7,24
8bb	28	105,13	489,3	16,65
8cc	29	128,6	465,94	16,54
8dd	30	139,42	464,42	7,24
8ee	31	128,5	475,34	7,24
8ff	32	112,92	483,03	30,81

Ingen husordens forslag fik flertal og derfor var punkterne 8r til 8ff ikke vedtaget.

gg) Anne Kjær stiller forslag om vejledning til fremsættelse af forslag til hjemmesiden (bilag 33).

Forslagsstiller motiverede sit forslag og efter en kort drøftelse blev man enig om at bilaget gennemgås af administrator og lægges på hjemmesiden.

hh) Heidi Pehetuel og Frederik Witt stiller forslag om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling (bilag 34).

Forslagsstiller motiverede sit forslag og forklarede at hensigten med forslaget var at afslutning af sagen ikke må trække ud. Dirigenten forklarede at det ikke kunne afstemmes, men bestyrelsen informerede om at forslaget blev taget til efterretning.

ii) Heidi Pehetuel og Frederik Witt stiller forslag om deltagelse af jurist på ekstraordinær generalforsamling (bilag 35).

Bestyrelsen informerede om at der ville deltage en jurist på den ekstraordinære generalforsamling.

jj) Karen Jakobsen og Anne Kjær stiller forslag om vedtagelse af særvedtægt til internt brug (bilag 36).

Dirigenten forklarede at vedtagelse af en sådan særvedtægt sætter foreningens i et juridisk ingenmandsland, selv om det kun er til internt brug. Normalvedtægten udfylder og vil derfor gælde hvor foreningens tinglyste vedtægt ikke dækker. Dirigenten satte i stedet forslaget til

afstemning, hvor generalforsamlingen kunne give forslagsstillere et mandat til at arbejde videre med punkter der skal tinglyses. Ved skriftlig afstemning stemte fordelingsstal 106,21 for og 497,63 imod og forslag var derfor ikke vedtaget.

kk) Frederik Witt stiller forslag om regler for udskiftning af radiatorer (bilag 37).

Forslagsstiller motiverede sit forslag og bestyrelsen forklarede at varmesystemet var et 1-stengs system og derfor meget sårbart. De retningslinjer som bestyrelsen arbejder ud fra er fastsat af en teknisk rådgiver. Ved skriftlig afstemning stemte fordelingsstal 165,04 for og 438,80 imod og forslaget var derfor ikke vedtaget.

ll) Karen og Benny Jakobsen stiller forslag om information om gældende forsikringer (bilag 38).

Bestyrelsen informerede om at alle oplysninger om foreningens forsikring herunder kopi af policen ligger på Probo, som alle medlemmer har adgang til. Bestyrelsen ville synliggøre dette på foreningens hjemmeside.

mm) Heidi Pehetuel stiller forslag om lovliggørelse af byggeri/eksklusiv brugsret (bilag 39).

Forslaget tages ikke til afstemning. Der henvises til bilag 42.

nn) Heidi Pehetuel stiller forslag om redegørelse for afregning af omkostninger efter forlig (bilag 40).

Dette fremlægges på den kommende ekstraordinære generalforsamling om punktet.

oo) Heidi Pehetuel og Anne Kjær stiller forslag om, at bestyrelsen skal overholde loven (bilag 41).

Dirigenten informerede om at alle skal overholde loven og derfor tages forslaget ikke til afstemning.

Ad 9. Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende punkter nævnt:

- Probo er det ekstranet hos Boligexperten, som alle ejerforeningens medlemmer har login til og, hvor det er muligt at sende meddelelser til Boligexperten, bestyrelsen og andre medlemmer.
- Husorden – en ejer mente at vores husorden var ulovlig hvilket dirigenten tilbageviste.
- Platantræer – bestyrelsen opfordrede medlemmer til ikke selv at indhente tilbud på ejerforeningens vegne, men at henvende sig til bestyrelsen, hvis de kendte firmaer, som kunne beskære træer, så bestyrelsen kunne tage kontakt og beskrive opgaven overfor alle de firmaer, der ønskede at byde på opgaven. Og på den måde sikre, at alle firmaer fik den samme opgavebeskrivelse.

Dirigenten takkede for god ro og orden og sluttede den fortsættende generalforsamlingen kl. 21.05.

28. februar 2024

Ejerforeningens ordinære generalforsamling blev afholdt den 30. marts 2023 i Teater- og Mødesalen i Stien. De bestyrelsesmedlemmer, som var på valg, blev alle genvalgt med et overbevisende flertal på 458,82 fordelingstal for bestyrelsen mod mistillidsgruppens 332,34 fordelingstal. Dette på trods af mistillidsvotum stillet af tre medlemmer og udarbejdet i samarbejde med deres eksterne konsulent, Pauli Andersen.

Årets resultat

Foreningens regnskab for 2023 viser et resultat på 16.533 kr. efter forbrug af henlagte midler til større vedligeholdelse på 447.910 kr.

Hulmursisolering på svalegangssiden

I uge 1 og 2 isolerede Grøniso ApS hulmurene på svalegangssiden. Det kunne gøres til en fornuftig pris, idet isoleringen kunne ske fra svalegangene og uden brug af lift. Alle medlemmer i ejerforeningen med ydermur på svalegangssiden har fået gavn af hulmursisolering – på nær lejligheden i nr. 20, stuen, som ligger ud til porten, hvor muren ikke er hul.

Nye altanværn og altankasser – uden omkostninger for ejerforeningen

Ved en opfølgende gennemgang af altanprojektet foranlediget af bestyrelsen og foretaget af Balco og ejerforeningens rådgiver i 2022 blev der desværre konstateret et hurtigere nedbrud af galvaniseringen (rustbeskyttelsen) på de perforerede værnplader på altanerne end normalt.

Efter undersøgelserne tilbød Balco at udskifte værnpladerne i 2023 uden beregning til nye rustfrie værnplader i samme stil som nuværende plader. Der blev den 12. april opsat et "prøveværn" med de nye værnplader i 18, 107. Udskiftning af værnplader blev udført planmæssigt i efteråret via hver enkelt lejlighed, som har altan. Udskiftningen blev foretaget på samtlige altaner for at sikre altansystemets levetid samt vedligeholdelsesfrie stand. De øvrige galvaniserede bygningsdele ved altanerne overholder alle normer og krav til galvanisering. Balco har desuden tilbudt at levere og montere nye altankasser uden beregning i starten af 2024 hos beboere med Balco-altankasser.

Nedsat pris fra Farum Fjernvarme

Farum Fjernvarme nedsatte i foråret varmeprisen, og indbetaling til aconto varme i ejerforeningen blev derfor nedsat pr. 1. maj 2023. I september blev medlemmerne informeret om, at hvis man ønskede at få nedsat sin aconto yderligere, kunne det lade sig gøre ved henvendelse til Boligexperten.

Havedag den 20. maj

Der var hyggeligt samvær og god energi blandt alle de ejere og lejere som deltog på havedagen lørdag den 20. maj, hvor der var deltagelse af både nye og velkendte ansigter. Det var dejligt, at så mange dukkede op og havde lyst til at tage fat. Det var en solrig dag med god stemning, og de mange opgaver, som var planlagt, blev alle gennemført.

Sandkasser og bord-/bænkesæt

Der blev i juni måned sat en sandkasse med sand-legetøj og et vedligeholdelsesfrit bord-/bænkesæt op ved nr. 16 og bag kombiskuret mellem nr. 18 og 20, som bestyrelsen havde

Årsberetning 2023 for Ejerforeningen Farumhus

informeret om på generalforsamlingen. Placeringen af sandkasser og bord-/bænkesæt er koordineret med legepladsudvalget, som arbejder på forslag til nye legepladser.

Rensning og reparation af tagrender

Det blev meget hurtigt frostvejr efter løvfald i efteråret, hvor vores tagrender skulle have været rensset og repareret. Det blev derfor udsat til juni måned 2023. Opgaven blev som tidligere udført fra 3. sals lejligheder på altansiden. Det giver en stor besparelse, når der ikke skal bruges lift til opgaven, som det er tilfældet på svalegangssiden.

Supplerende undersøgelse af svalegangene

Bestyrelsen fik på sidste års generalforsamling mandat til at bruge en sum penge på at få udført en dybdegående undersøgelse af svalegangenes tilstand for at afklare den mest hensigtsmæssige fremgangsmåde i forhold til en renovering af svalegangene. Force Technology har i juni og juli foretaget disse undersøgelser og fremlagt resultatet for bestyrelsen. Der vil i løbet af foråret blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der vil blive fremlagt et konkret forslag til igangsættelse af renoveringen. Her vil den tekniske rådgiver deltage og kunne svare på medlemmernes spørgsmål. Såfremt forslaget vedtages, vil der hurtigst muligt blive udarbejdet udbudsmateriale og afholdt licitation, således at renoveringen vil kunne igangsættes efter sommeren.

Udskiftning af vandforsyningsledninger

I juli måned udskiftede Farum Vandforsyning de gamle vandforsyningsledninger af jern til nye af plast. Der har i den forbindelse været udgifter for ejerforeningen, idet nogle af stikledninger tilhører ejerforeningen, og derfor skulle betales af E/F Farumhus.

Malerarbejde

Brune og hvide træflader på svalegangssiden er blevet malet i august og september. Forinden er alle trælemme på svalegangssiden gennemgået og repareret. Beboere som ønskede at få den brune mælkekasse foran hoveddøren fjernet, fik det gjort, inden maleren kom.

Ny E/F Farumhus-postkasse ved nr. 16

I september blev en postkasse monteret inde i genbrugsstationen, hvori beboere i nr. 16 kan lægge sedler om bestilling af plastikposer til madaffald, meddelelser til bestyrelsen m.v.

Murer-opgaver

Bestyrelsen har samlet en oversigt over diverse murer-opgaver i ejerforeningen, som var planlagt til udførelse i slutningen af 2023. Murermesteren, som ejerforeningen har en aftale med, har været ude og besigtige opgaverne, men har set sig nødsaget til at udsætte opgaverne til i starten af 2024 p.g.a. bemandings- og vejrmæssige udfordringer.

Faldstammer og afløb

På baggrund af flere møder mellem ejerforeningens tekniske rådgiver, advokat, Greenpipe og bestyrelsen er der indgået en aftale med Greenpipe om, at Greenpipe udfører tv-inspektion af alle faldstammer én gang hvert halve år. Greenpipe afholder samtlige udgifter i forbindelse med den halvårige tv-inspektion samt som hidtil til udbedring af evt. fejl og mangler.

Gratis vildæbletræer til ejerforeningen

Bestyrelsen ansøgte og fik tildelt et trægavekort på fem gratis vildæbletræer, som blev afhentet på Hesselbækgård Havecenter i november. Der blev indkøbt et ekstra vildæbletræ, og der er nu efter, forslag fra beboere om gode plantesteder, plantet to træer på græsplænen ved nr. 16, to træer på græsplænen ved nr. 20 ud for Frederiksborgvej og de sidste to på græsplænen ved nr. 20 ud for skellet til Farum Ringpark. Fotodokumentation for plantningen er sendt til partnerskabet mellem Hesselbækgård Havecenter, Danmarks Naturfredningsforening Furesø og Furesø Kommune, som stod bag initiativet: Furesø planter 20.000 træer for klima og biodiversitet.

Faunastriber

Et andet initiativ til at forbedre biodiversiteten er de fire flotte og farverige faunastriber, som blev etableret på fællesarealerne i foråret på baggrund af et forslag, som blev vedtaget på generalforsamlingen. Sommerfugle, bier og andre insekter har flittigt besøgt bedene med de smukke blomster.

Udvalg

1. Udvalget for udarbejdelse af nye vedtægter i E/F Farumhus
 2. Udvalget for udarbejdelse af en oversigt over vinduer og døre fra nye leverandører. Kvalitet og udformning skal leve op til kravene om bibeholdelse af en ensartet facade på ejerforeningens bygninger samt kvalitet til en mere konkurrencedygtig pris.
 3. Udvalget for second opinion og tilbud på udbedring af fugt i kælderen.
- Udvalgene har arbejdet med emnerne hen over året.

Status for retssagen som er forligt (Ankesagen BS-50068/2021)

Der blev den 8. marts afholdt et orienteringsmøde om retssagen for ejerforeningens medlemmer. Her kunne ejerforeningens nye advokat: Dennis Asanovski, NT Advokater, oplyse at sagen, hvor ni medlemmer stævnedes ejerforeningen for 1.807.247 kr. i 2023 er forligt mod betaling af samlet 261.556 kr.

Codan har meddelt dækning til ankesagen, og når retssagens omkostninger er opgjort, bliver ejerforeningens medlemmer indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling. Her vil bestyrelsen foreslå, at evt. udgifterne til retssagen, herunder selvrædelse, som ikke dækkes af retshjælpsforsikringerne, dækkes af ejerforeningen, hvilket der er midler til.

Andre forsikringssager

Der har i årets løb været to tilfælde af indbrud og to tilfælde af brand samt en vandskade. I den forbindelse har bestyrelsen løbende assisteret Codan, skadesservice og Boligexperten med kontaktoplysninger o.l.

Diverse vedligeholdelsesopgaver

Taget på cykelskuret ved nr. 16 og taget på kombiskuret mellem nr. 18 og 20 er blevet afrenset for alger.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Farumhus

Birgit Mulbjerg, formand

Fra: Karen Andersen
Sendt: 23. februar 2024 14:23
Til: Steffen Boesdal <boesdal@boligexperten.dk>

Emne: Forslag til generalforsamling, styning af platantræ

Stort platantræ ud for nr.18 lejlighed 104, foreslår jeg stynet, hvad det har været tidligere. Træet udelukker meget dagslys i september og oktober måned og i september kan lejligheden virke kold og trist.

Venlig hilsen
Karen Andersen

Forslag til generalforsamlingen 21.marts 2024 i ejerforeningen Farumhus

Forslag om beskæring af Platantræer

Begrundelse:

Ud foran nr. 18 over mod Elmely står 2 platantræer som er blevet meget store. Hvis de ikke bliver beskåret kan vi snart nå nogle af grenene fra vores altaner, og de tager rigtigt meget af dagslyset om sommeren.

Jeg ved bestyrelsen tidligere har haft kontakt med nogle som kom og beskar og fældede nogle af vores træer.

Winnie Martinsen, Ryttergårdsvej 18.205

Forslag til generalforsamlingen 21.marts 2024 i ejerforeningen Farumhus

Forslag om etablering af frugttræer

Begrundelse:

Jeg foreslår at vi på nogle af vores grønne arealer planter nogle frugttræer som vi alle kan få glæde af. Både som nogle dejlige blomstrende træer og frugten som kan spises, og så vil der også komme flere fugle.

Pris

Jeg foreslår at vi køber frugttræer for ca. 10.000 kr. Planteskolen i Lyngø har mange gode forslag til forskellige pakker.

Winnie Martinsen, Ryttergårdsvej 18.205

Fra: Bjarne Hansen

Sendt: 23. februar 2024 17:37

Til: Steffen Boesdal <boesdal@boligexperten.dk>

Emne: Forslag til behandling på generalforsamlingen E/F Farumhus den 21. marts 2024.

Forslagsstiller.: Bjarne Hansen, Ryttergårdsvej 18, 2.202 - Farum.

Forslag til etablering af flise belagt gangsti mellem E/F Farumhus nr. 18 til stisystemet ved Elmely (og S-tog). Se bilag 1 & 2 flisegang.

1. Man slipper for at krydse vejssystemet 2 gange - samt at skulle klemme sig ind mellem parkerede biler.
2. Hvis man går i siden af vejssystemet, er man til (fare) gene for passerende biler - eller biler der bakker ud fra parkeringspladsen.
3. Optimal sikkerhed for gående mellem Ryttergårdsvej 18 & 20 til/fra gangsystemet Elmely/S-tog stationen.

Hvis forslaget **vedtages** på generalforsamlingen, pålægges bestyrelsen at indhente tilbud om etablering af flisebelagt gangsti, samt sikre nødvendige godkendelser samt påbegynde arbejdet dersom omkostningerne er under 50K.

--

Med venlig hilsen

Bjarne Hansen



Ryttergårdsvej 18

Forslag til etablering af NY flisegang ca. 50 met

**Nuværende gangareal - langs vejen ---
eller via naboejendommens fortov —**



Fra: Kirsten Angeldorf

Sendt: 28. februar 2024 19:53

Til: Steffen Boesdal <boesdal@boligexperten.dk>

Emne: forslag

Forslag til generalforsamling den 21.3.24

1. Isolering af ende-gavlmure
2. Elevatorens tilstand.
Vi betaler til noget, vi aldrig kan regne med.
3. Udskiftning af udendørsbelysning til sensorer.
Savner nattehimlen.

Med venlig hilsen

Kirsten Angeldorf
Ryttegårdsvej 20, 107
3520 Farum

Fra: Steen Pontoppidan

Dato: 29. februar 2024 kl. 20.09.42 CET

Til: Steffen Boesdal <boesdal@boligexperten.dk>

Emne: Forslag e/f farumhus

Jeg foreslår at man i nummer 16 og den del af nummer 20 der har altaner kan mod betaling få lavet en trappe ned til et havestykke som de andre stuelejligheder.

Jeg vil også foreslå maling af undersiden af svalegange samt tagudhæng på altan siden.

Endelig en grov beskæring af træer på p-pladsen ved nr 20 i lyset af størrelsen på grene der knækker i kraftigt blæsevejr og rammer parkerede biler.

steen Pontoppidan

Forslag om varme september - maj

Beskrivelse af forslag

Der skal være åbent for varmen fra 1. september til 31. maj. I tilstandsrapporten fra 2019 er der ingen teknisk grundlag for at lukke for varmen om sommeren. Dette vil berøre alle ejere og lejere i ejerforeningen, som fremadrettet kan vælge at have varme på kolde dage i sommerhalvåret.

Motivation

Klimaet forandrer sig og nu kan der være kolde perioder i april, maj og september hvor der i perioder er behov for at få varme i lejlighederne. Nogle ejere/lejere fryser nogle dage og andre anskaffer elektriske radiatorer for at kunne holde varmen i lejligheden.

Forslag

Der skal være åbnet for varmen fra 1. september til 31. maj.

Finansiering

Der kræves ingen finansiering.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser ved at holde åbent for varmesystemet afholdes af den enkelte ejers brug af varme. Der henvises i øvrigt til forslaget om vejrkompensering til vores varmeanlæg.

Eventuelle vedtægtsændringer

Der er ingen ændringer til vedtægterne.

Henvisning til øvrige bilag

Ingen bilag.

Navne på forslagsstillere

Dorrit Olsen – Ryttergårdsvej 18, lejlighed 110

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20, lejlighed 209

Forslag om vejrkompensering

Beskrivelse af forslag

Udvalget for fugt i bygningerne skal, hvis dette forslag vedtages undersøge muligheden for at installere et anlæg til vejrkompensering på ejerforeningens varmeanlæg. Ellers vil det være bestyrelsens ansvar.

En installation af vejrkompensering vil effektivisere gennemstrømningen af varme i anlægget så der ikke vil være varme på lune dage, som så står og køler af i rørene uden at blive brugt. Teknisk foregår det ved at der installeres en udendørs måler af temperaturen og et styresystem som styrer temperaturen i radiatorerne derefter. Vejrkompensering kan installeres sammen med fjernvarme.

Motivation

Klimaet forandrer sig og nu kan der være kolde perioder i april, maj og september hvor, der er behov for at få varme i lejlighederne. Desværre kan det give problemer med at der står varme og køler af i rørene, som ejerne skal betale for på varme dage. Derfor kan installationen af vejrkompensering forhindre unødige udgifter i forbindelse med at holde åbent for varmen i månederne april, maj og september.

Forslag

Udvalget for fugt i bygningerne eller bestyrelsen skal undersøge muligheden for at installere et anlæg til vejrkompensering på ejerforeningens varmeanlæg, samt redegøre for økonomien herved i et forslag til generalforsamlingen 2025.

Finansiering

Der kræves ingen finansiering.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Eventuelle vedtægtsændringer

Der er ingen ændringer til vedtægterne.

Navne på forslagsstillere

Dorrit Olsen – Ryttergårdsvej 18, lejlighed 110

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20, lejlighed 209

Forslag om nyt forsikringsselskab

Beskrivelse af forslag

Ejerforeningen Farumhus skal undersøge markedet for bygnings forsikring.

Motivation

Samarbejdet med Codan vedrørende brand i vores lejlighed har været kritisabelt fordi, et forsikringsselskab bør ikke kunne misforstå antallet af brande i ejendommen, hvilket besværliggjorde hele forsikringssagen, i sådan grad at behandlingstiden blev, på 3,5 måned (10 november 2023 – 29 februar 2024), for en mindre køkkenbrand.

Brand nr. 2 var den 11. november 2023

Indboforsikringen kunne ikke starte deres behandling af sagen før Codan havde fundet et skade nummer.

Forslag

Bestyrelsen skal afsøge markedet for bygningsforsikringer hos 3 førende selskaber, på generalforsamlingen marts 2025 præsenteres en sammenligning af den nuværende forsikring, og 2 andre førerende selskaber. Tilføjelse til dækningen kunne bl.a. omfatte glas på elevatorlift, samt opgangsdøre og glas tårn.

Polisen gøres tilgængelig for ejerne.

Finansiering

Forslaget kræver ingen finansiering.

Økonomiske konsekvenser

Dette forslag har ikke konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Dette forslag har ingen ændringer til vedtægterne.

Navn på forslagsstiller

Heidi Pehetuel – Ryttergårdsvej 20, ST 3

GF FARUMHUS / 21.marts 2024

**Forslag 1 - med BILAG: 1A økonomisk overslag &
1B beskrivelse af varmegenvindingssystem (i alt 6xA4)**

FRA: Karen & Benny Jakobsen, Ryttergårdsvej 18, 3-301

Ventilation af vaskekælder i nr. 20 & Bilag: 1A (= 1xA4) & 1B (= 4xA4)

I forlængelse af udvalgsarbejde omkring **Lugt og Fugt i vores kældre**, og heraf besigtigelse ved tre ventilationsfirmaer, fik foreningen et råd angående vaskekælderen i nr. 20.

Dette rum er umiskendeligt præget af fugt og manglende ventilerings – der siver videre ud i kælderen i nr. 20 og huset over.

Ved meget simple og tilgængelige tiltag kunne klimaet i dette rum afhjælpes betydeligt.

Selve vaskekælderen med 2 vaskemaskiner og en håndvask har et vindue - med to styks luftspjæld – og tørretrummet, hvor der er åbent ind til, ved siden af – har en meget lille åben kanal ud til det fri – over de to tørretumblere.

Lukkes det ene spjæld i vinduet i vaskerummet - og etableres en aktiv udsugning i nr. 2 rum med tørretumblerne, ville dette straks kunne forbedre rummets indeklime.

Forslag:

At bekoste de tilrådede tiltag ved en af flere mulige løsningsmodeller.

(1) en simpel forbedring med aktiv udsugning - eller (2) en forbedring ved udsugning kombineret med en varmegenvinding.

Konsekvens:

- Et lille skridt frem mod den generelle en forbedring, der er tiltrængt i alle ejendommens kælder-arealer. Forbedret klima i vaskekælderen nr. 20, vil kunne mærkes i de umiddelbare omgivelser – og IKKE mindst i boligen over rummet, der plages af op trængende kulde og fugt.
- Enhver nedsættelse af fugtighed og en indeklimebedring vil begrænse og afhjælpe den op trængende, eroderende fugt i fundament og vægge i den aktuelle kælder.
- Enhver nedsættelse af fugtighed og indeklimebedring vil begrænse udviklingen af skimmelsvamp.

Økonomiske konsekvens:

- Forslag til løsningsmodeller er indhentet med et estimeret udgiftsniveau. Se bilag 1A og 1 B

Forslagsstillere:

Benny og Karen Jakobsen
Ryttergårdsvej 18, 3-301
Farum

Ryttergården
Ryttergårdsvej 18, 1. 101
3520 Farum
Att: Karen Vibeke Jakobsen

TILBUD

Tilbudnr. 770
Tilbudsdato 26-02-2024
Kundenr. 877
Side 1/1

Rekvirent.
Reference.

Tilbud vedr vaskekælder

Grundlag for tilbud

Løsning 1 :

Udsugnings ventilator monteres med styring fra 300-800 m3/h
Hul lukkes af fra det fri
El trækkes fra samme rum
Hulboring

Løsning 2:

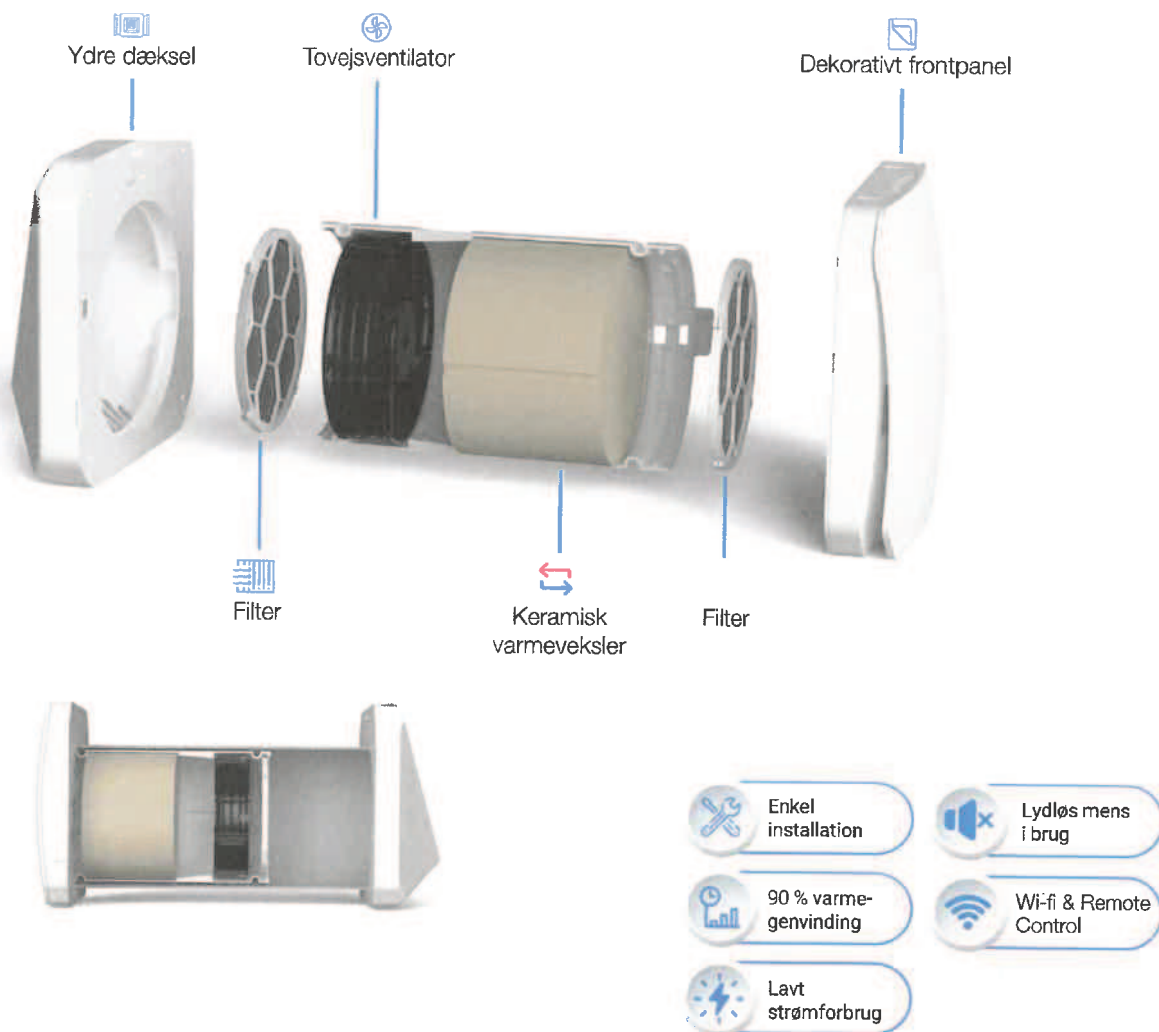
2 stks varmegenvindings ventilatorer monteres i væggen
El trækkes fra samme rum
Hul lukkes af fra det fri
Hulboring
Fradrag ved køb af 4 stks : 4000 kr
[Evt. er opsætning af 3 styks en løsning det aktuelle sted]

Varebeskrivelse	Stykpris	Antal	Beløb
Løsning 1	19.500,00	1,00	19.500,00
			25,00% Moms: 4.875,00
			Total DKK: 24.375,00
Løsning 2	8.500,00	2,00	17.000,00
			25,00% Moms: 4.250,00
			Total DKK: 21.250,00

Zephyr

Et-rums ventilation med varmegenvinding





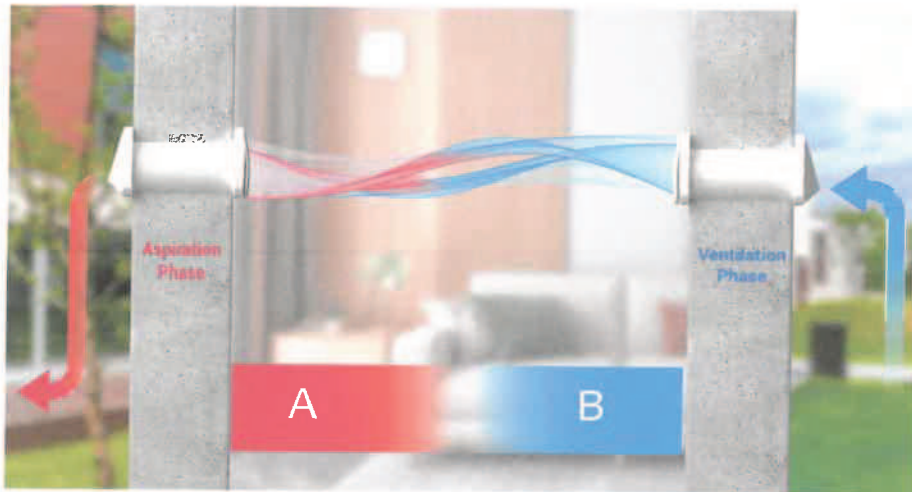
Ventilationsenhed med varmegenvinding til ét rum

Et-rums ventilationsenheden er en ventilationsløsning, der er nem at installere, og som tilsluttes i de rum, hvor der mangler konventionel ventilation.

Det centrale i Et-rums ventilationsenheden er et keramisk varmegenindvindingsanlæg, der er sammenkoblet med en tovejsventilator. Enheden kører i periodiske intervaller på 70 sekunder med luftindsugning og -udsugning.

Når den er i udsugningsfasen, suger den stillestående luft ud indefra, der derved opvarmer den keramiske kerne. Når processen vendes om, skubbes frisk luft udefra gennem den opvarmede kerne og opvarmer den udefrakommende luft. Denne funktion kan også køle, hvis den udefrakommende luft er varmere end luften i rummet.

Varmeudvekslingsraten kan nå niveauer på op til 90 % effektivitet med et strømforbrug på nogle få watt. Indbyggede Wi-Fi-muligheder muliggør trådløs kommunikation mellem flere enheder, mobil app-integrering og opdeling i zoner



A

Enheden suger varm indvendig luft ud i 70 sekunder og opvarmer den keramiske kerne i varmeveksleren. Kernen opvarmer.

B

Enheden leverer frisk luft udefra i 70 sekunder, som den opvarmer med den lagrede energi fra den keramiske varmeveksler.



En indbygget Wi-Fi-chip muliggør trådløs parring af flere enheder i dit hjem. Efter parring kører enhederne parallelt eller modsat afhængigt af din opsætning. Når den primære enhed er i ventilationsenheden, følger alle parallelle enheder med, mens de omvendte enheder er i udsugningstilstanden. På denne måde kan du opnå kontinuerlig ventilation og udluftning og skabe lufttræk i eller på tværs af rum for at øge effektiviteten af ventilationen. Du kan vælge forskellige indstillinger og hastigheder til forskellige rum, og derved oprette forskellige ventilationszoner.

Dekorative frontdæksler i aluminium



Dekorative frontdæksler i aluminium kan leveres i mange former og farver, der matcher boligindretningen i dit hjem eller er et kunstnerisk udtryk i sig selv.

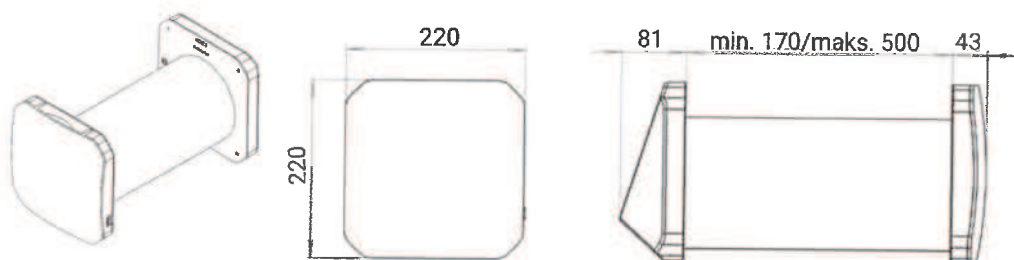


Dekorative yderdæksler i stål



Yderdæksler i rustfrit stål (børstet eller malet) er en robust løsning ved installation på udsatte steder, hvor dækslet skal holde til mere belastning fra vind/vejr.

Tekniske data



Elektriske installationer	230V 50hz			
Ventilator-hastigheder	Nat-tilstand	I	II	III
Maks. luftgennemstrømning (m³/h)	15	30	45	60
Strømforbrug (Watt)	1.2	1.6	3.5	6.3
Lydniveauer (dBA)	24.2	31.2	39.8	47.9
Lydtryk @1m (dBA)	13.2	20.2	28.8	36.9
Lydtryk @3m (dBA)	3.6	10.6	19.2	27.3
Varmegenvinding	Op til 90 %			
Indbyggede sensorer	Temperatur og fugtighed			
Funktionstemperaturer	-20/+40° C			

Rør/kerne Zephyr

Diameter udv.	160 mm
Diameter indv.	154 mm
Tykkelse	3 mm



IR-fjernbetjening



- Nattilstand for næsten lydløs drift.
- Tre forskellige ventilationstilstande: Indsugnings- og udsugningstilstand for kontinuerlig ventilation eller luftudsugning og cyklustilstand for standardmæssig drift med varmegenvinding.
- Fire ventilatorhastigheder i alt, herunder nattilstand.
- Tre fugtovervågningsniveauer. Når en indstillet luftfugtighed er nået, skifter enheden til udsugningstilstanden for at fjerne overskydende fugt.

Wi-fi



En indbygget Wi-Fi- og bluetooth-chip muliggør trådløs forbindelse og styring af enheden i hele huset. Du kan parre selvstændige enheder trådløst med en masterenhed, hvilket giver dig mulighed for at oprette ventilationszoner, hvor de parrede enheder kører kontinuerligt i takt.

Enheden er ligeledes forberedt til styring via IOS og Android App på din smartphone. (2023)

Vi er eksperter på indeklima området og tilbyder kyndig rådgivning, i forhold til hvilket ventilationsanlæg som passer bedst ind i din bolig, boligforening, kælderrum eller lejlighed. Så tøv ikke med at kontakte os for at høre, hvad vi kan gøre for dig.

Besøg vores hjemmeside på
www.vilea.dk
kontakt@vilea.dk
 Tlf. +45 7060 3004

GF FARUMHUS / 21. marts 2024

**Forslag 2 - med BILAG: 2A : Løsningsmodel m. uddybning & tilbud / DRYCONNECT (= i alt 5 x A4)
+ 2B: Tilbud fra VILEA, Rødovre (= 1xA4)**

FRA: Karen & Benny Jakobsen, Ryttergårdsvej 18, 3-301

Lugt og Fugt i kælderområder & Bilag: 1A + 1B:

Iht. generalforsamlingen 2023 blev nedsat et udvalg med formål " at indhente en *Second Opinion* (jf. fremsendte, foreliggende fugtrapport til mødet fra *Belfort*) (F175654) samt tilbud på udbedring af fugt i kældre i vores ejendomme.

Udvalget blev nedsat med et medlem (undertegnede Karen Jakobsen). Tre ventilationsfirmaer har været på besigtigelse. Alle tre besigtigelser fastslog, at ejendommene har et fugt problem i alle tre kældre med op sivende fugt i fundament og vægge nedefra. På nær nogle enkelt spots undervejs blev fugtniveauet målt til over det acceptable niveau for bygninger til beboelse. Det er bygnings eroderende med risiko for betydelige skimmelsvamp angreb.

Pr. 1. marts '24 er to forslag på løsningsmuligheder og tilbud på priser modtaget.

Bilag 1A – fra firma DRYCONNECT, affugtning ved Elektroosmose (link: Dryconnect.dk). Kort fortalt er teknikken en affugter-enheder placeret i kælderen. Luften passerer igennem – og enheden vender ionerne i luftens molekyler, sådan at vand tiltrækkes tilbage i jorden.

Se Bilag 1A, side 1-3. Her er forslaget en trinvis model – så udgiften kan splittes op over flere perioder – med én kælder ad gangen. Se side 4-5 Tilbud på forbedring af én kælder.

Firmaet mener bestemt, at vores klimaet – selv i den værste kælder, nr. 18, med en skrap lugt - kan forbedres 100% til kælder med et indeklima og kælderrum, der kan yde brugbar, forsvarlig opbevaring og benyttes efter hensigten. For hurtigt opnå en hurtig forbedring kan enheden suppleres med ventilation – dog af en mindre skala, end en evt. ren ventilationsløsning.

Se bilag 1B á 1 x A4 – her ses et tilbud fra ventilationsfirmaet VILEA, Rødovre, som har stor erfaring med netop den type opgaver i andre boligforeninger, lej, andels og ejerlejligheder. Tilbudet skitsere 3 forskellige løsningsmodeller – til 3 meget forskellige priser.

Forslag:

At bestyrelsen pålægges at forholde sig til de foreliggende løsningsmuligheder, arbejde videre med dem og forelægge generalforsamlingen en plan for, hvad at gøre ved førstkommende generalforsamling – uagtet denne er ordinær eller ekstraordinær.

Konsekvens:

- Opgaven bliver synlig og rykkes frem i ejendommens kø over vedligeholdelsesopgaver.
- Med bedre indeklima forebygges bygningserosion af fugt i fundament og bygninger. Hvad også forebygger en forringelse af ejendomsværdien.
- Forbedret indeklima vil forebygge skjult skimmelsvamp og skimmelsvamp angreb i øvrigt
- Forbedret indeklima – og ingen lugt - i vores kældre, vil betyde , at kælderrum kan benyttes efter hensigten (til opbevaring) uden, at effekterne optager lugt, bliver ubrugelige og må kasseres
- Brugbare kælderrum er en forudsætning for at opretholde værdien på den enkelte lejlighed.

Økonomiske konsekvenser:

- Tilbud og opfølgende vejledning indhentes uden betaling
- Valg af model & igangsættelse af arbejde besluttet iht. tilbudte priser og foreningens øvrige prioriteter – evt. ved generalforsamling

Fra: [DRYCONNECT ApS](#)
Til: [Karen Vibeke Jakobsen](#)
Emne: Tilbud
Dato: 26. januar 2024 15:14:40
Vedhæftede filer: [tilbud-til-Karen-Vibeke-Jakobsen.pdf](#)



Kære Karen

I forlængelse af besigtigelse, fremsender jeg her et tilbud på vores Dryconnect Wall Drying System, som er en permanent løsning på de opstigende fugt problemer der opleves i kælderplan under Ryttergårdsvej 18. - I bør overveje denne løsning på alle tre ejendomme.

Affugtning af vægge og fundamenter vil give et stærkere og mindre porøst murværk samt et bedre indeklima.
Systemet forebygger ligeledes skimmelsvamp og lugtgener.

Observeret ved besigtigelse.

Ryttergårdsvej 16

Her er udført fugtmålinger på mellem 17-26% hvilket er væsentligt forhøjet i forhold til de anbefalede 9%.

Ejendommen her er placeret lavere i terræn end de to øvrige bygninger, hvilket formentligt er årsagen til de høje fugtmålinger.

Opfugtningen forårsager salpeterudtræk og lettere afskalninger.

Der lader til at være benyttet en maling som ikke er diffusionsåben, hvilket forhindrer opstigende fugt i at forlade murværket og derfor trænger højere op i kældervægge.

Ikke observeret skimmel.

Ryttergårdsvej 18

Her er udført fugtmålinger på mellem 9-14% hvilket er lettere forhøjet i forhold til de anbefalede 9%.

Der ses steder med salpeterudtræk og afskalninger.

Der er ligeledes benyttet en ikke-diffusionsåben maling, hvilket forhindrer opstigende fugt i at forlade murværket og derfor trænger højere op i kældervæggene.

Kælder bærer enkelte steder præg af manglende mekanisk ventilation.

Ikke observeret skimmel.

Ryttergårdsvej 20

Her er udført fugtmålinger på mellem 10-17% hvilket er lettere forhøjet i forhold til de anbefalede 9%.

Der er ligeledes benyttet en ikke-diffusionsåben maling, hvilket forhindrer opstigende fugt i at forlade murværket og derfor trænger højere op i kældervæggene.

Kælder bærer enkelte steder præg af manglende mekanisk ventilation.

Bl.a. er der ikke-kontrollerbar ventilation i vaskekælder/tørrerum, hvilket giver udfordringer med kolde gulve i lejlighed over vaskeri samt fordeling af fugt ud i den øvrige kælder.

Ikke observeret skimmel.

Har I spørgsmål til det fremsendte, så er I meget velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen / Kind regards

Niki Pedersen

PARTNER | DRYCONNECT ApS

Web: www.dryconnect.dk | E-mail: info@dryconnect.dk | Tlf: +45 70 22 22 73 | Mob:
+45 26 79 98 99

Vis tilbud

DRYCONNECT ApS

Amager Strandvej 350

2770 Kastrup

Vedr:**DRYCONNECT tilbud****infyderligere informationer i henhold til opfølgende spørgsmål fra mig:**

- Tilbuds-dato er sat til at udløbe, da der til tider kan komme prisændringer.
Det vil dog ikke være nævneværdig i første halvår af 2024, så det er uden betydning for jer.
- Det fremsendte tilbud omhandler kun nr. 18
- Der vil skulle laves et lignende tilbud til de øvrige to kældre. 1 enhed dækker 100m², så alt efter hvor store de øvrige 2 kældre er, udregnes tilbud.
Der anbefales samme setup, hvor man kombinerer vores system mod opstigende grundfugt og mekanisk ventilation, i alle tre kældre.
- 1 stk. enhed kan dække 100 m². Det fremsendte tilbud er på 6 stk. der skal placeres forskellige steder i kælderen så det er muligt at tørre hele kælderen ud.
- Vores system reducerer luftfugtigheden, og kan på den måde spare en del af ventilationen væk.
Man kan godt montere vores system og stoppe den opstigende grundfugt, inden man etablerer ventilation.
Her vil det så være muligt at se om man evt. kan lave færre ventilationshuller og udsug.
Det er ikke en forudsætning at der etableres ventilation men en opfordring, da det giver et bedre indeklima.
- I skal tillægge udgiften til ventilation, da vores tilbud ikke inkludere denne del. Der er forskellige måder at ventilere på og vi anbefaler en retningsbestemt løsning, så man ikke fordeler fugt fra eksempelvis vaskerum og tørrerum, ud i den resterende kælder.

Karen Vibeke Jakobsen
Ryttergårdsvej 18
3520 Farum

DRYCONNECT ApS
Amager Strandvej 350
2770 Kastrup

CVR-nr.: 36914742
Tlf.: +45 70222273
info@dryconnect.dk

Tilbud vedr. 518 m² kælder på adressen:
Ryttergårdsvej 18
3520 Farum

DRYCONNECT WIRELESS WALL DRYING SYSTEM:

Vi leverer og monterer vores trådløse langbølge system, som ved hjælp af en elektrokemisk proces, stopper opstigende grundfugt i alle typer murværk.

GIVER FØLGENDE FORDELE:

- Affugter murværk og fundament
- Stopper opstigende grundfugt
- Forebygger fugtrelaterede lugtgener
- Forebygger skimmelsvamp og råd
- Forbedring af indeklima
- Besparelse på varmeregning
- Hurtig installation uden gravearbejde
- 100% vedligeholdelsesfrit

GARANTI:

Vi garanterer en fugtreduktion på mellem 30-70% allerede indenfor de første 12 måneder. Er denne reduktion ikke opnået, kan systemet kræves afmonteret og det fulde beløb returneres.

Der foretages en opstartsmåling samt en kontrolmåling 12 måneder efter installation.

Vi etablerer en online graf hvor alle vores fugtmålinger bliver oprettet og hvor du som kunde ligeledes har adgang til.

Der ydes 5 års fabriksgaranti på elektronikken.

FORUDSÆTNINGER FOR DETTE TILBUD:

Enheden skal kunne opsættes centreret i ejendommen.

220V strømuttag skal forefindes i nærhed af placering eller etableres for købers regning.

BETALINGSBETINGELSER:

Netto kontant 8 dage efter installation.

Vi ser frem til at modtage deres bestilling.

Tilbud

Dato: 26. jan. 2024

Udløbsdato: 29. feb. 2024

Beskrivelse	Antal	Enhedspris	Pris
-------------	-------	------------	------

DRYCONNECT RADIUS 9 M

5

Anvendes til affugtning af murværk, hvor fugtigheden er forårsaget af opstigende grundfugt. Metoden er baseret på trådløs teknologi, der kan installeres uden større fysisk indgriben i ejendommen.

Egnet til natursten, mursten, klinker, beton, blandet murværk.

6	25.000,00 kr.	150.000,00 kr.
---	---------------	----------------

Momsfrit beløb: 0,00 kr.

I alt ekskl. moms	150.000,00 kr.
-------------------	----------------

Momspligtigt beløb: 150.000,00 kr.

Moms (25%)	37.500,00 kr.
------------	---------------

I alt inkl. moms	187.500,00 kr.
------------------	----------------

DRYCONNECT ApS | Cvr: 36914742 | Danske Bank - Reg: 3409 Konto: 11667945

Ryttergården
Ryttergårdsvej 18, 1. 101
3520 Farum
Att: Karen Vibeke Jakobsen



TILBUD

Tilbudnr. 760
Tilbudsdato 16-02-2024
Kundenr. 877
Side 1/2

Rekvirent,
Reference.

Ventilation af kælder

Indeholdt i tilbud - Angivet i kælder 1.2.3

Ventilations aggregat placeret i kælderen og rørføring føres rundt i lofterne og fordeles ud mod gangarealer hvor depot rum er.

Der sørges for indblæsnings luft mod depotrum og der suges fra midt gang areal

Aggregat bliver anlæg med rotorveklser som har høj varmegenvinding så der holdes på varmen samtidig med fugten bliver fjernet fra kælderen.

Der vil blive synlige ventilations rør i ståkanaler og muligvis nogle flexrør hvor der er udfordringer med løfthøjder grundt koalitioner med andre installationer

Alle priser ex moms

Varebeskrivelse	Stykpris	Antal	Beløb
Kælder 1	135.000,00	1,00	135.000,00
Kælder 2	135.000,00	1,00	135.000,00
Kælder 3	115.000,00	1,00	115.000,00
Momsfrit beløb: 0,00 - Momspåligtig beløb: 385.000,00			
Subtotal:			385.000,00
25,00% Moms:			96.250,00
Total DKK:			481.250,00

Alternative løsning 2 :

2 Boksventilator placeres i hver ende af kælder og der suges i den ene ende og blæses ind i den anden ende (ulempen er der ikke varmegenvindes)

Pris pr kælder : 78.500,00 kr

Løsning 3 :

Der udføres en masse små 1-rums varmegenvindings ventilator som DUKA s6 (sættes i væg og ruder) pr styk 5000 kr (der skal ca 10 til hver kælder) 50.000 kr pr. kælder

Forslag om etablering af et udvalg for fugt i bygningerne

Beskrivelse af forslag

Der skal etableres et udvalg, som kan undersøge hvordan situationen er for fugt i bygningerne. For at kunne indsamle information har udvalget mandat til at kontakte beboerne skriftligt og personligt, herunder mandat til eventuelt at lave en undersøgelse iblandt beboerne med et spørgeskema.

Alle ejere opfordres til at bidrage med information til undersøgelsen.

Udvalget skal komme med forslag til hvordan udfordringerne med indeklima og fugt i bygningerne kan forbedres eller forhindres. Disse forslag skal til afstemning på generalforsamlingen 2025. Samtidig skal udvalget rapportere om status på fugt i bygningerne.

Motivation

Vores klima bliver vådere og varmere. Niveauet af fugt i luften er steget og vil stige endnu mere. De sidste 10 år har vi gennemsnitlig set en stigning af nedbør om vinteren på 66% i forhold til år 1900. ([Danmarks fjerdørste sø er løbet over sine bredder - TV 2](#))

Det giver ældre byggerier som vores nye udfordringer med fugt. I 1964 var standarden for byggeri ikke som i dag. Vi har kuldebroer i lejlighederne, som inviterer til skimmelsvamp. Der er fugt i kælderen, som kan sive via de bærende strukturer til resten af bygningen.

- I vinteren 2023 – 2024 har flere lejligheder pludselig oplevet problemer med skimmelsvamp, hvor det ikke har været før.
- Fugt i vores kældre er undersøgt, og niveauet er over – enkelte steder blot på – højeste acceptable niveau for bygninger til beboelse .
- Endelig er der en lejlighed, hvor fugten har fået gulvet til at slå sig.

Det er vigtigt at få et overblik over hvor stor en udfordring vi har. Finde ud af, hvad der kan gøres og i hvilken rækkefølge for at forbedre situationen samt de økonomiske konsekvenser. Så vi snarest muligt kan komme i gang med at modvirke effekten af fugten og undgå, at vi får skader som over tid bliver besværlige og dyre at rette op på.

Forslag

Der oprettes et udvalg til at undersøge udfordringerne med fugt i bygningerne. Som vil fremlægge en status til generalforsamlingen 2025.

Finansiering

Forslaget kræver ingen finansiering.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for fællesudgifterne.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ingen ændringer til vedtægterne.

Henvisning til øvrige bilag

Der er ingen bilag.

Navne på forslagsstillere

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20
Det skal fremgå tydeligt, hvem forslaget er stillet af.

Forslag om gennemgang af udbud på svalegangsprojektet

Beskrivelse af forslag

Svalegangsprojektet er så omfattende at opgave, at det skal i udbud eller begrænset udbud ifølge tilbudsloven.

Motivation

For ejerforeningen er svalegangsprojektet en stor investering. Derfor er det relevant for ejerne at vide hvordan processen med udbuddet har været, for at sikre ejerforeningen det bedste tilbud.

Forslag

Bestyrelsen skal til generalforsamlingen 2024 gennemgå følgende såfremt svalegangsprojektet skal til afstemning:

- Processen for udbuddet
- Kriterierne for valg af leverandør
- Hvilke leverandører der har budt på projektet

Finansiering

Der kræves ingen finansiering.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Eventuelle vedtægtsændringer

Der er ingen ændringer til vedtægterne.

Henvisning til øvrige bilag

Der er ingen bilag.

Navn på forslagsstiller

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20, lejlighed 209

Forslag 1 ny husorden 2024 - indledning

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om indledningen til husordenen i Bilag C.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

Henvisning til øvrige bilag

Bilag A - Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husorden

Bilag B – Punkter i husorden af 2021, som fremover bør være en vedtægt

Bilag C – Afsnit med Indledning til ny husorden

Forslagsstillere

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A - Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen

I ejerlejlighedsloven af 18. juni 2020 står der:

Citat "§ 5. Boligministeren fastsætter i en normalvedtægt nærmere bestemmelser om ejerforeningens forhold og varetagelsen af ejernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. I normalvedtægten kan bl.a. fastsættes nærmere regler om generalforsamlingen, bestyrelsen, afstemningsregler, flertalskrav til forskellige beslutninger, foreningens administration, ændring i fordelingen af forbrugsudgifter, vedligeholdelsesfordeling, mulighed for at få adgang til de enkelte lejligheder, elektronisk kommunikation, ret til at holde kæledyr, sikkerhedsstillelse, indskrænkninger i ejerens ret til udlejning og eventuelle sanktioner ved ejerens uberettiget brug."

På Boligministeriets hjemmeside står der

Citat "Normalvedtægten er udfyldende og gælder på områder, hvor eventuelle individuelle vedtægter ikke bestemmer andet. Den gælder i sin helhed i ejerforeninger, der ikke har vedtaget og tinglyst en individuel vedtægt."

I ejerlejlighedsloven af 18. juni 2020 står der:

Citat "§6. Ejerforeningen kan på en generalforsamling fastsætte regler til sikring af god skik og orden i ejendommen i en husorden. I husordenen kan ikke medtages bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, hvortil der kræves kvalificeret majoritet efter loven eller vedtægterne. "

Kommentar: Bemærk at kvalificeret majoritet betyder at vedtægter skal vedtages med et 2/3 flertal og at punkter til en husorden skal vedtages med et almindeligt flertal. Derfor kan man ikke have punkter i en husorden, som burde være en vedtægt.

Kommentar: Det betyder, at alle særregler som er vedtægter, der står i husorden af 2021 for Ejerforeningen Farumhus ikke er gyldige, før disse er vedtaget med 2/3 dels flertal på en generalforsamling. For at sådanne særreglerne også bliver retsgyldige skal de tilføjes i foreningens vedtægter og tinglyses for de enkelte lejligheder.

I de gamle vedtægter står der:

Citat "§6. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om behandling af et emne på den ordinære generalforsamling må være indgivet til bestyrelsen senest den 1. marts."

Kommentar: Det betyder at det er en ret for alle ejere, at bringe ændringer til husordenen til afstemning på generalforsamlingen. Der er ingen begrænsning på hvor mange ændringer der kan være tale om.

Bilag B – Punkter i husorden af 2021, som fremover bør være en vedtægt

Her er til information en liste over de punkter i husordenen af 2021, som ifølge lovgivningen ikke kan indgå i en husorden. Derfor er disse punkter ikke gældende regler før de er vedtaget med 2/3 dels flertal på en generalforsamling som en del af vores vedtægter.

Listen er lavet ud fra vores skøn og er ikke verificeret af en jurist.

Det er vigtigt at bemærke at ordlyden i det enkelte punkt kan ændre sig når de omsættes til vedtægter.

1 AFFALDSSORTERING

2. NØDVENDIGE INSTALLATIONER

Installationer til vand og centralvarme:

- Alle reparationer på centralvarmeinstallationen i lejlighederne udføres og betales af ejerforeningen.
- Alle reparationer på rør til koldt og varmt brugsvand til og med stophanen (Ballofix) betales af ejerforeningen.
- Alle reparationer på rør efter stophanen (Ballofix) betales af ejeren.

3. ANMELDELSE AF SKADER

Anmeldelse af skader skal ske til ejerforeningens bestyrelse på:

kontakt@ejerforeningenfarumhus.dk eller mobil 6057 6963.

Forsømmer beboeren anmeldelse, kan denne drages til ansvar for følgeskader.

Punkterede termoruder dækkes ikke af ejendommens forsikring, men påhviler hver enkelt beboer at udskifte.

4. BADEVÆRELSE OG WC

Rensning af alle afløb fra bundventil til faldstammen påhviler ejeren.

5. FACADER M.V.

Ændring af facadernes udseende er ikke tilladt. Ophængning af effekter på facade og svalegangsrækværk er ikke tilladt.

6. ALTANER

Det er ikke tilladt at fastmontere markiser, paraboler, lamper, terrassevarmere, foderbrætter, katte- net m.v. på ejerforeningens altaner.

Altankasser skal placeres indvendigt af sikkerhedshensyn, på nær fastmonterede altankasser i galvaniseret stål (producent: Balco/Kontech).

Forsætlig skade på naboskærme, værn, gulv, loft m.v. påhviler beboeren at erstatte.

7. HAVESTYKKER

Ejerforeningens havestykker (Ryttergårdsvej 18, stuen 1 til 10 og Ryttergårdsvej 20, stuen 1 til 7) er afgrænset af en ligusterhæk, der vedligeholdes af ejerforeningen. For at ligusterhækken har de bedste vækstbetingelser, må der ikke plantes mellem hækplanterne. Hækken klippes og vedligeholdes af ejerforeningen, og afklip fra hækkens indvendige side fjernes af beboerne selv. Hække og låger må ikke fjernes eller ændres. Forsætlig skade på naboskærme, altansøjler, altanbund og havelåger samt hække påhviler beboeren at erstatte.

Træer og større buske skal plantes i krukke for at undgå, at deres rødder ødelægger brønde og kloaker

Det er ikke tilladt at nedgrave el- eller vandledninger i havestykkerne.

8. GRILLPLADS

9. HUSDYRHOLD

Det er ikke tilladt at holde hund eller kat. Det er dog tilladt at holde en **indendørskat**, forudsat at katten ikke kommer udenfor lejligheden.

10. KØRSEL

11. ÆNDRINGER I BOLIGERNE

Det er strengt forbudt at rive vægge ned af hensyn til bygningernes statiske stabilitet. Ejere der påtænker at nedrive en væg/dele af en væg skal forinden indhente skriftlig godkendelse fra bestyrelsen. Udgifter i forbindelse med godkendelsen i form af besigtigelse og vurdering af teknisk rådgiver betales af ejer.

Forinden opsætning af lofter skal der indhentes skriftlig godkendelse af Furesø Kommune og ejerforeningens bestyrelse.

Der henvises desuden til flg. dokumentation: **Tekniske retningslinjer for vægge og lofter**

Ved større ændringer i lejlighederne (VVS, murerarbejde m.m.) skal der indhentes skriftlig godkendelse fra bestyrelsen. Udgifter i forbindelse med godkendelsen i form af besigtigelse og vurdering af teknisk rådgiver betales af ejer.

Der skal forinden frivillig udskiftning af vinduer og udvendige døre indhentes **skriftlig tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse**. Der henvises til ejerforeningens vedtægter § 15: Vedligeholdelse.

Der gøres opmærksom på, at besluttet det på en generalforsamling, at døre eller vinduer skal udskiftes, skal de medlemmer, som frivilligt har udskiftet døre/vinduer forinden, stadig være med til at betale for udskiftningen.

. OBS: Ved udskiftning af trælem til vindue på svalegangssiden er det en forudsætning at begge trælemme udskiftes samtidig.

Vinduer og døre skal bestilles og monteres af et snedker-/tømrerfirma, der er medlem af en brancheforening med en tilhørende garantiordning. På den måde sikrer ejerforeningen sig at monteringen sker på en håndværksmæssig forsvarlig måde og med mulighed for evt. reklamation. Eftersom **udvendig vedligeholdelse er ejerforeningens ansvarsområde**, er følgende parametre meget vigtige:

- Ensartede produkter
- Høj kvalitet
- Lang holdbarhed
- Specificeret vedligeholdelsesanvisning

Udlejer af restlejlighederne skal godkende fjernelse af badekar.

12. MUSIK OG STØJ

13. PARKERING

14. TRAPPER – TRAPPERUM (opgange) – SVALEGANGE

15. VASKERI

16. BRUG AF ELEVATORLIFT I NR. 16, 18 OG 20

17. OVERHOLDELSE AF HUSORDENEN

Bilag C – Afsnit med indledning til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Ejerforeningen har på generalforsamlingen vedtaget en husorden, der skal være med til at skabe et godt klima mellem dig og dine naboer. Denne husorden er gældende for såvel ejere som lejere og andre med deres gang Ejerforeningen Farumhus Ryttergårdsvej 16, 18 og 20.

Alle beboere forventes at efterleve ejerforeningens husorden og vise hensyn overfor hinanden og at anvende de fælles bygninger, installationer, anlæg og indretninger på en hensynsfuld måde.

Enhver beboer er en del af at opretholde et godt naboskab til mindst mulig gene naboerne imellem mht. støj og uro.

I denne husorden er punkterne organiseret alfabetisk. Indholdet i punkterne er organiseret ud fra princippet om at en regel kun nævnes et sted. Derfor vil der være referencer eksempelvis fra altaner og havestykker til husdyr. Hvis indholdet er relateret til en vedtægt eller en forventet særvedtægt der henvisning til vedtægterne.

Forslag 2 ny husorden 2024 – afsnit om affald

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidigt omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om affald til husordenen i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om affald til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om affald til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Affald

Det er ikke tilladt for beboerne at fjerne effekter fra ejerforeningens genbrugsstationer.

Det er ikke tilladt at bruge ejerforeningens genbrugsstationer til erhvervsaffald.

Det er ikke tilladt at give personer, der ikke bor i ejerforeningen, adgang til ejerforeningens genbrugsstationer, medmindre der er tale om besøgende der giver en hjælpende hånd.

Haveaffald skal til ejerforeningens opsamling af haveaffald forenden af parkeringspladsen ved nummer 18.

I genbrugsstationerne findes containere til følgende typer af affald:

- **Madaffald** (kun i grønne poser)
 - Glas
 - Metal
 - Plast
 - Papir (fx aviser/ugeblade/reklamer)
 - Pap (foldes sammen inden det lægges i containeren)
 - TV og skærme
 - Småt elektronik
 - Batterier
 - Porcelæn
 - Restaffald
 - Småt brændbart (Småt brændbart affald er brændbart materiale, der måler mindre end: 50 x 50 x 100 cm)

Det er vigtigt, at ovennævnte affaldstyper lægges i de korrekte containere, så ejerforeningen undgår bøder.

Madaffald skal lægges i grønne komposterbare plastposer. Poserne skal lukkes, inden de lægges i containerne mærket "madaffald" i ejerforeningens genbrugsstationer.

De grønne poser rekvireres ved at lægge en bestillingsseddel i postkassen i kælderen i nr. 20 (overfor varmecentralen) med navn og adresse. Ejerforeningens servicemedarbejder leverer efterfølgende nye madaffaldsposer foran din hoveddør.

Ejerforeningen har ikke plads til en ordning for **storskrald** i containergårdene. Storskrald så som møbler, madrasser, større elektronik og hårde hvidevarer. Ejeren/lejereren har selv ansvaret for at bortskaffe storskrald ved, at aflevere det på Furesø Kommunes genbrugsstation på Gammelgårdsvej 79.

Sanitet, bygge-affald, rudeglas, store spejle, bildæk, blød PVC og lignede har ejeren/lejereren selv ansvaret for at bortskaffe ved, at aflevere det på Furesø Kommunes genbrugsstation på Gammelgårdsvej 79.

Farligt affald såsom elpærer / energispare-pærer / lysstofrør, malingrester, olie rester, kemikalier, spraydåser og rengøringsmidler er ejers/lejers ansvar at bortskaffe ved, at aflevere det på Furesø Kommunes genbrugsstation på Gammelgårdsvej 79.

Der henvises til Ejerforeningens hjemmeside <https://ejerforeningenfarumhus.dk/nyttige-links/>

Forslag 3 ny husorden 2024 – afsnit om altaner

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om altaner til husordenen i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om altaner til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om altaner til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Altaner

Altankasser skal placeres indvendigt af sikkerhedshensyn, på nær fastmonterede altankasser i galvaniseret stål (producent: Balco/Kontech). Se vedtægter.

Det anbefales at **altangulv** vedligeholdes med olie en gang om året.

Det anbefales at **krukker** og lignede står på krukkefødder for at undgå skader på trægulvet.

Se husorden punkt: musik, grillplads, husdyrhold, brand og sundhedsfare, facade m.v., fodring af fugle. Se også vedtægter.

Forslag 4 ny husorden 2024 – afsnit om skader - brand

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om anmeldelse af skader, badeværelse og WC samt brand og sundhedsfare i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om skader – brand til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om skader - brand til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Anmeldelse af skader

Ejer/lejer skal anmelde skader til bestyrelsen ved brug af kontaktoplysninger på ejerforeningens hjemmeside. <https://ejerforeningenfarumhus.dk/kontakt/> Se vedtægter.

Badeværelse og WC

Af hensyn til støjgener, må der **kun bades** mellem kl. 06.00 og 23.00.

Wc-kummen må ikke benyttes til udskylning af ting, som kan tilstoppe afløbet.

Utætte vandhaner og cisterner skal straks repareres. Se vedtægter.

Se i øvrigt "Vejledninger, notater og links" på ejerforeningens hjemmeside <https://ejerforeningenfarumhus.dk/> om vedligeholdelse af afløbs- og vandrør: "*Drift- og vedligeholdelsesvej-ledning afløbsrør*", "*Driftsinstruktion for relinede vandrør*" samt "*Sådan lukker du for vandet i din lejlighed*"

Brand og sundhedsfare

Der må ikke opbevares **brandfarlige væsker eller luftarter** i kælderrummene.

Personlige ejendele såsom møbler, bildæk, legetøj m.m. skal opbevares i eget kælderrum.

Henstillede personlige ejendele som barnevogne, krukker, fodtøj, legetøj og lignede på alle ejerforeningens fællesarealer (fx kældergange, opgange, svalegange m.v.) er en risiko i forbindelse med brand og fjernes uden ansvar. **Undtaget er havestykker og altaner hvor ejerne/lejerne har eksklusiv brugsret.**

Forslag 5 om ny husorden 2024 – afsnit om cykler

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om cykler til ny husorden i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækkes fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om cykler til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om cykler til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Cykler

Det er forbudt at stille cykler andre steder end de indrettede cykelparkeringer i kældere og de udendørs cykelskure.

Der må kun cykles på vejen og parkeringspladsen. Alle andre steder skal cyklen trækkes.

Bestyrelsen vil med jævne mellemrum arrangere, at der bliver ryddet op i gamle cykler, der er parkeret ved ejendommene, i cykelkældere og cykelskure. Bestyrelsen underretter beboerne via opslag i opgangene omkring en forestående oprydning.

Se husorden punkt: Parkering.

Forslag 6 om ny husorden 2024 – afsnit om elevatorlifte – fodring af fugle

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om elevatorlifte – fodring af fugle i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

Henvisning til øvrige bilag

Bilag A – Afsnit om elevatorlifte – fodring af fugle til ny husorden

Forslagsstillere

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om elevatorlifte – fodring af fugle til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Elevatorlifte

Elevatorliften har en kapacitet på maksimum 5 personer/500 kg og må **kun benyttes til persontransport**.

Klap-/barnevogne, rollatorer, indkøbsvogne, indkøbstrollyes og kørestole må medtages i elevatorliftene.

Elevatorliften må ikke benyttes til flyttegoods/møbler m.m. samt køleskabe/vaske- og opvaskemaskiner o.l.

Det er ikke tilladt at lege i eller blokere elevatorliftene. Der henstilles til at børn under 10 år kun bruger elevatorliften, når der er en voksen til stede. Det er ikke tilladt at ryge, spise eller drikke i elevatorliften.

Undgå overbelastning og voldelig behandling, der foruden at medføre omkostninger til reparation, kan medføre en sikkerhedsmæssig risiko. Ved overtrædelse vil omkostningerne til elevator-lift-montør blive opkrævet hos beboeren.

Facade m.v.

Det er forbudt at fastmontere nogen former for effekter så som antenner, paraboler, markiser, bannere etc. på facaden, altanerne eller svalegangene. Se vedtægter.

Ophængning af effekter på svalegangenes rækværk er ikke tilladt. Se vedtægter.

Fodring af fugle og andre dyr

Det er forbudt at fodre fugle, katte, hunde eller andre dyr alle steder på ejerforeningens arealer. Dette er af hensyn til rotter.

Det er forbudt at efterlade mad i nogen form på fællesarealerne, havestykkerne og på altanerne. Dette er af hensyn til rotter.

Forslag 7 om ny husorden 2024 – afsnit om forsikringer

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om forsikringer i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækkes fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om forsikringer til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om forsikringer til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Forsikringer

Der henvises til en oversigt på ejerforeningens hjemmeside: <https://ejerforeningenfarumhus.dk/>

Forslag 8 om ny husorden 2024 – afsnit om grillplads

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om grillplads i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om grillplads til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om grillplads til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Grillplads

Grillpladserne ved nr. 16, 18 og 20 er til fri afbenyttelse for alle beboere. Der skal ryddes op efter endt brug.

Brug af åben ild i en gasgrill, kulgrill, **bålfade** eller lignede er ikke tilladt udenfor grillpladsen.

Udstyr som involverer flydende varme væsker som eksempelvis olie i en fondue er ikke tilladt udenfor grillpladsen.

På altaner og i havestykkerne kan der grilles eller laves mad på elektrisk baseret udstyr som eksempelvis elektrisk grill, brødrister eller raclette i tidsrummene 11 – 13 og 17 – 20.

Der henvises til "*DBI Notat RE31389-001-aug16 om brandsikkerhed og flugtveje*" på <https://ejerforeningenfarumhus.dk/>

Forslag 9 om ny husorden 2024 – afsnit om gæstelejlighed

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om gæstelejlighed i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

Henvisning til øvrige bilag

Bilag A – Afsnit om gæstelejlighed til ny husorden

Forslagsstillere

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om gæstelejlighed til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Gæstelejlighed

Ejerforeningens gæstelejlighed Ryttergårdsvej 18 – 107 kan reserveres efter princippet først til mølle ved henvendelse til bestyrelsen. Du skal brug de kontaktoplysninger der findes på ejerforeningens hjemmeside. <https://ejerforeningenfarumhus.dk/kontakt/> Se yderligere oplysninger lejligheden og dens muligheder på ejerforeningens hjemmeside. <https://ejerforeningenfarumhus.dk/gaestelejlighed/>

Lejligheden bruges også til møder i aktuelle udvalg og til bestyrelsens møder, derfor kan den kun reserveres i kort perioder.

Forslag 10 om ny husorden 2024 – afsnit om havestykker

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om havestykker i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om havestykker til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om havestykker til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Havestykker

Bepantningen indenfor hækken må ikke være til gene for ejerforeningens øvrige beboere dvs. at højden på træer og buske ikke må overstige underkanten på de nederste altaner.

Træer og større buske skal plantes i krukker for at undgå, at deres rødder ødelægger brønde og kloaker.

Haveredskaber og motor-plæneklipper udlånes ved henvendelse til bestyrelsen se kontaktinformation på hjemmesiden: <https://ejerforeningenfarumhus.dk/>

Se husorden punkt: musik, brand og sundhedsfare, grillplads, husdyrhold, facade m.v., fodring af fugle. Se også vedtægter.

Forslag 11 om ny husorden 2024 – afsnit om hjemmeside og Facebook

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om hjemmeside og Facebook i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækkes fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om hjemmeside og Facebook til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om hjemmeside og Facebook til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Hjemmeside og Facebook

Ejerforeningen har en **hjemmeside**(<https://ejerforeningenfarumhus.dk/>), som bestyrelsen holder opdateret med aktuel og relevant information – bl.a. Adgangsbrik og vaskerier, Gæstelejligheden, Brandsikkerhed og flugtveje, Vejledninger, notater og links

Der findes en **gruppe på Facebook**, hvor alle som har en tilknytning til ejerforeningen som eksempelvis ejer, lejer, pårørende og lignende. Det er en lukket gruppe og alle medlemmer kan skrive indslag . Den hedder Farumhus beboergruppe og kan findes på:

https://www.facebook.com/groups/228657863072062?locale=da_DK eller <https://shorturl.at/fRX26>

Forslag 12 om ny husorden 2024 – afsnit om husdyr

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om husdyr i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækkes fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

Henvisning til øvrige bilag

Bilag A – Afsnit om husdyr til ny husorden

Forslagsstillere

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om husdyr

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Husdyr

Se vedtægter angående husdyr.

Det er accepteret at passe hund (**hund på besøg**). Det er påkrævet, at hver hundepasning (hundebesøg) meldes med start- og slutdato til bestyrelsen via kontaktinformation på ejerforeningens hjemmeside.

<https://ejerforeningenfarumhus.dk/kontakt/> Se vedtægter angående husdyr.

Det er ikke tilladt at lufte hund på ejerforeningens område. **Hunde skal holdes i snor på ejerforeningens område. Besørger hunden er det ejerens/lejerens ansvar at samle op efter hunden.**

Ejer/lejer har eksklusiv brugsret til altan'er og havestykker, hvorfor indendørskatte og hunde på besøg må opholde sig på altanen og i havestykket forudsat, at de ikke kan komme ind til naboen og ikke er til gene med f.eks. støj.

Se også vedtægter.

Forslag 13 om ny husorden 2024 – afsnit om husorden og overholdelse af denne

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om husorden og overholdelse af denne i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om husorden og overholdelse af denne til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om husorden og overholdelse af denne til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Husordenen og overholdelse af denne

Husordenen er gældende for ejerforeningens medlemmer, husstandsmedlemmer, lejere og andre, der befinder sig i ejendommen. Husordenens bestemmelser har til formål, at sikre alle ejerforeningens aktiver bedst muligt og skabe tryghed i ejerforeningen.

På den ordinære generalforsamling 2023 står der i referatet i forbindelse med forslag 8d, som blev vedtaget med stort flertal: citat: " ... at ejerforeningen har brug for nye vedtægter, fordi disse ikke er tidssvarende og det er et problem, at have en husorden som bestyrelsen i samarbejde med administrator kunne redigere i uden om generalforsamlingen. "

I forlængelse heraf forventes det, at ændringer til husordenen først er gyldige efter vedtagelse på generalforsamlingen. De enkelte ændringer bringes til afstemning punkt for punkt og vedtages med simpelt flertal. Alle kan stille forslag til husordenen på generalforsamlingen.

Gør en ejer/lejer sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen kan generalforsamlingen idømme ejeren/lejeren en bod. Se vedtægter.

Gør en ejer/lejer sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Kan generalforsamlingen beslutte at ekskludere pågældende ejer/lejer. Se vedtægter.

Forslag 14 om ny husorden 2024 – afsnit om kørsel – musik

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om kørsel – musik i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækkes fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om kørsel – musik til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om kørsel – Musik til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Kørsel

Der må højst køres 15 km i timen på ejerforeningens område.

Nødvendige installationer

I må ikke selv installere **armaturer, opvaske- eller vaskemaskiner**, brug en autoriseret fagmand gøre. Hvis der opstår skader, og installationerne ikke er udført af en autoriseret fagmand, dækker ingen forsikringer, hvorfor I selv vil blive pålagt at betale alle omkostninger for udbedring af skaderne.

Se i øvrigt vedtægterne om hvad du må og ikke må i lejligheden.

Miljø

Det er forbudt at ryge på fællesarealerne.

Musik

Ved brug af musikanlæg, TV og ved musikudfoldelse med musikinstrumenter skal der tages hensyn til de øvrige beboere.

Musik eller sang i erhvervsmæssig øjemed er forbudt.

Det er ikke tilladt at høre musik, tv eller lignede via højttaler, PC eller telefon på altanen eller i havestykkerne eller at have en højttaler, PC eller telefon til at afspille i altandøren eller et vindue.

Det er ikke tilladt at bruge nogen form for højttaler på ejerforeningens arealer.

Ved afholdelse af **større festligheder** skal du informere dine naboer på forhånd samt informere de øvrige beboere ved opslag på opslagstavlen. Det er en selvfølge, at musikken dæmpes kl. 24:00.

Forslag 15 om ny husorden 2024 – afsnit om opslagstavler - parkering

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om opslagstavler – parkering i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækkes fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om opslagstavler - parkering til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om opslagstavler – parkering til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Opslagstavler

Opslagstavler kan frit benyttes af alle beboere, såfremt I har et budskab eller andet I ønsker at orientere os alle om. Man skal selv nedtage opslaget igen, når det ikke længere relevant.

Parkering

Ejerforeningen Farumhus har et samarbejde om parkeringsservice og -kontrol hos DinParkering. Ejerforeningens beboere kan benytte p-pladser på alle ejerforeningens p-områder.

Parkeringsrestriktioner:

- 1) I tidsrummet 15.00-08.00 er parkering og standsning kun tilladt med gyldig tilladelse/gæstekort eller med korrekt indstillet p-skive i max 2 timer.
 - 2) Parkering er kun tilladt inden for afmærkede P-båse.
 - 3) Parkering af motorcykler samt scootere er kun tilladt i de MC-markerede p-båse, men der behøves ikke tilladelse/gæstekort.
 - 4) I tidsrummet 15.00-08.00 er parkering og standsning af biler med gule-/papegøjeplader, kun tilladt med gyldig tilladelse/gæstekort eller med korrekt indstillet p-skive i max 2 timer, på specielt skiltet område ved nr. 20.
 - 5) Parkering og standsning er ikke tilladt for køretøjer med en totalvægt på 3.500 kg og derover, samt campingvogne og anhængere/trailere. Det er kun tilladt at parkere på de dertil indrettede og afmærkede parkeringsområder.
- Såfremt et køretøj taber olie/benzin på ejendommens p-plads, påhviler det beboeren at få dette bragt til ophør. Såfremt førnævnte forhold påfører skade på asfalten, forbeholder ejerforeningen sig ret til at rette erstatningskrav mod skadevolderen.

Parkering af knallerter er kun tilladt i de MC-markerede p-båse, og cykelstativer er udelukkende til parkering af cykler.

Forslag 16 om ny husorden 2024 – afsnit om støj

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om støj i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om støj til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om støj til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Støj

Hvis du skal lave en større renovering som eksempelvis afmontering af et køkken, afmontering af et badeværelse eller slibning af gulve, bedes du informere dine naboer om hvornår og hvor længe der bliver ekstraordinær støj fra din lejlighed. Gør dette med et opslag i opgangen mindst 3 dage før, med information om Lyd forplanter sig meget nemt i vores bygninger og alle lejligheder i en blok bliver generet når en eksempelvis en nedrivningshammer er i brug.

Hamren, banken, boren o.l. er kun tilladt i tidsrummet: Hverdage mellem kl. 08:00 – 18:00 og lørdage, søndage og helligdage mellem kl. 10:00 – 12:00

Forslag 17 om ny husorden 2024 – afsnit om trapper - tæpper

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om trapper – tæpper i bilag A.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om trapper – tæpper til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om trapper - tæpper til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Trapper – trapperum (opgange) og svalegange

Jfr. brandvedtægten må der ikke henstilles cykler, knallerter, løbehjul, barnevogne, møbler, tørrestativer og blomsterkrukker (ej heller væghængte krukker) o.l.

Der henvises til DBI Notat RE31389-001-aug16 om brandsikkerhed og flugtveje på <https://ejerforeningenfarumhus.dk/husorden/>

Det er ikke tilladt at lege, løbe på rulleskøjter, skateboard, løbehjul og lignende på svalegangene. Ligesom det ikke er tilladt for beboere at bruge svalegangen som værksted eller til oplagring i forbindelse med indendørs istandsættelser.

Det bemærkes, at beboerne ikke må salte på altangange/svalegange, da saltning ødelægger betonbelægningen.

Tæpper og dyner

Tæpper, dyner, **håndklæder** og lignede må ikke rystes ud over altanen eller svalegangen – eller hænge på rækværket på altanen eller svalegangen.

Forslag 18 om ny husorden 2024 – afsnit om vaskeri – ændringer i lejlighederne

Beskrivelse af forslag

Der fremsættes en række forslag til sletning, tilføjelse eller ny formulering af punkterne i husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus.

Disse forslag skal til afstemning et for et på generalforsamlingen 2024. Således at de vedtagende ændringer kan indgå i husordenen fremadrettet for Ejerforeningen Farumhus.

Husordenen sætter rammen for hvordan ejere, lejere og andre der har deres gang i ejerforeningen deler bygningerne og de tilhørende arealer.

Motivation

Husordenen af 2021 for Ejerforeningen Farumhus er ikke i overensstemmelse med normalvedtægten af 29. november 2020 fra Boligministeriet, fordi den indeholder punkter som er vedtægter og disse derfor skal vedtages med 2/3 dels flertal frem for simpelt flertal. Se en mere detaljeret forklaring nedenfor under punktet "Om ejerlejlighedsloven, normalvedtægten og husordenen".

Samtidig har gennemgangen af husordenen af 2021 vist, at der er behov for en generel opdatering af husordenen så den er tidssvarende.

Endelig er det rettidig omhu, at få de enkelte punkter på husordenen til debat og afstemning på generalforsamlingen. Hvorfor alle ejere opfordres til at komme til generalforsamlingen for at høre på og/eller deltage i debatten samt stemme om, hvordan vi skal dele bygningerne og de tilhørende arealer i ejerforeningen.

Det skal for en god ordenskyld nævnes, at vi og andre i udvalget for nye vedtægter har bragt behovet for fornyelse af husorden til bestyrelsen. Hver gang har svaret været at det ikke er en del af dette udvalgs arbejde.

Forslag

Afstemning om ja eller nej til forslag om afsnit om vaskeri – ændringer i lejlighederne i bilag A. sundhedsfare.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget kræver ikke ændringer til vedtægterne idet disse varetages i udvalgte for nye vedtægter.

[Henvisning til øvrige bilag](#)

Bilag A – Afsnit om vaskeri – ændringer i lejlighederne til ny husorden

[Forslagsstillere](#)

Sigrid Lund – Ryttergårdsvej 16

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Afsnit om vaskeri – ændringer i lejlighederne til ny husorden

Tekst i rød er enten ny eller en omformulering.

Vaskeri

Vaskeriet i nr. 16 og nr. 20 drives af firmaet Nortec (se i øvrigt under punktet "adgangsbrik, vaskeri m.v." på ejerforeningens hjemmeside: <https://ejerforeningenfarumhus.dk/>)

- Vaskerierne må kun benyttes af ejendommens beboere.
- Vaskeriet skal afleveres i samme stand som modtaget.
- Farvning af tøj må ikke finde sted i vaskemaskinerne.
- Stivere fra bh'er skal tages ud inden vask, da de kan beskadige varmelegemet i vaskemaskinen.
- Det henstilles, at tøj ophængt i tørrerummene fjernes med det samme, når det er tørt.
- Påsat lås på tørrerummene skal være markeret med lejlighedsnummer.

Vaskemaskine/opvaskemaskine i lejlighederne

Brug af egen vaske- og opvaskemaskine i lejlighederne må kun ske i tidsrummet kl. 07.00-23.00. Tilslutningen må kun være til koldtvandshane og skal være lovligt udført.

Ændringer i boligerne

Ønsker en ejer at ændre i lejligheden er det vigtigt at læse vedtægterne vedrørende de regler og forpligtigelse, du som ejer/lejer har i den forbindelse. Se vedtægter.

Ønsker en lejer at ændre i lejligheden skal dette aftales med ejer.

Ønsker en ejer at udskifter vinduer eller fordør skal der bruges en af de på generalforsamlingen godkendte leverandører, som p.t. er Madsen Vinduer & Døre. Se yderligere information på <https://madsen-vd.dk/>.

En oversigt over godkendte vinduer og døre fra Madsen Vinduer & Døre kan rekvireres hos bestyrelsen. Se kontaktinformation på <https://ejerforeningenfarumhus.dk/>

Se husorden punkt: støj. Se også vedtægter.

Forslag om vejledning på hjemmesiden

Beskrivelse af forslag

Der er ingen vejledning for forslag til generalforsamlingen. Derfor pålægges bestyrelsen at tilføje vedlagte vejledning til ejerforeningens hjemmeside. Således at alle ejere har mulighed for at stille forslag til generalforsamlingen uden at disse bliver afvist på grund af teknikaliteter.

Motivation

Ejerforeningen er et ejerdemokrati og alle ejere skal have mulighed for at stille forslag til generalforsamlingen uden at disse bliver afvist på grund af teknikaliteter.

Hjemmesiden er det sted hvor andre vejledninger kan findes.

Forslag

Bestyrelsen skal senest 1. april 2024 gøre den vedlagte vejledning og skabelon tilgængelig på ejerforeningens hjemmeside.

Finansiering

Der kræves ingen finansiering.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Eventuelle vedtægtsændringer

Der er ingen ændringer til vedtægterne.

Henvisning til øvrige bilag

Bilag A – Skabelon for forslag til generalforsamling.

Navn på forslagsstiller

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20

Bilag A – Skabelon for forslag til generalforsamling

Generelt

- Vær opmærksom på, at formalia (frister/offentliggørelsesmetode) i vedtægten skal være overholdt og at forslag kan afvises af dirigenten såfremt formalia ikke er overholdt eller forslaget ikke er tilstrækkeligt klar og/eller ikke indeholder tilstrækkeligt med informationer.
- Forslagsteksten skal være enkel og gennemskuelig og man skal huske at man skal kunne stemme JA eller NEJ til forslaget.
- Forslaget eller bilag til forslaget skal indeholde følgende informationer:

Titel / overskrift

Der bør anføres en overskrift som er beskrivende for forslaget.

Beskrivelse af forslag

- Hvad skal der ske?
- Hvor skal det ske?
- Hvornår skal det ske?
- Hvilke personer berører det? Hvordan bliver de berørt?

Motivation

Beskrivelse af baggrund og motivationen for forslaget?

Forslag

Beskrivelse af forslaget. Det skal beskrives således at der kan tages en ja eller nej afstemning.

Finansiering

Hvad skal finansieres?

- Hvad er udgifterne til anlæggelse / etablering af forslaget?
- Hvad er udgifterne til drift af forslaget de første 5 år?

Hvordan skal forslaget finansieres?

- Skal der betales kontant?
- Skal der optages lån?
- Skal der betales over foreningens drift?
- Skal der betales over foreningens opsparede midler?

Økonomiske konsekvenser

Såfremt forslaget medfører en stigning i fællesbidraget samt hvor meget det betyder samlet for ejerforeningen og for det enkelte medlem.

Eventuelle vedtægtsændringer

Vær opmærksom på om forslaget er eller bør være reguleret i vedtægterne og derved kræver en vedtægtsændring. Hvis dette er tilfældet bør der – gerne i samråd med en jurist – formuleres et forslag til vedtægtsændringer, som skal vedtages sammen med den øvrige del af forslaget.

Henvisning til øvrige bilag

Hvis der vedlægges bilag til forslaget, bør der i forslaget henvises til disse, så man fremover kan se, at disse har været en del af beslutningsgrundlaget.

Navn (-e) på forslagsstiller (-e)

Det skal fremgå tydeligt, hvem forslaget er stillet af.

Forslag om ekstraordinær generalforsamling

Beskrivelse af forslag

De nye vedtægter for Ejerforeningen Farumhus er under udarbejdelse. Hvis de nye vedtægter og særvedtægter ikke kommer til afstemning på den ordinære generalforsamling skal ejerne have mulighed for at stemme om hver særvedtægt for sig på en ekstraordinær generalforsamling senest i august 2024. Omstændighederne for den ekstraordinære generalforsamling bør være som følger:

- Der indkaldes med mindst 4 ugers varsel til generalforsamlingen
- De nye vedtægter sendes ud senest 2 uger inden generalforsamlingen
- Hvert stykke i vedtægterne kommer til separat afstemning
- Det er muligt for deltagerne på generalforsamlingen at komme med ændringer og tilføjelser til vedtægterne

Motivation

Lige nu er der uklarhed om vores vedtægter og det kan ikke fortsætte. Vedtægterne er hele grundlaget for hvordan ejerforeningen skal fungere og det er meget sjældent at et helt nyt sæt vedtægter skal til afstemning.

Af hensyn til ejerdemokratiet bør omstændighederne for afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling ikke følge de eksisterende vedtægter. 2 ugers varsel for en ekstraordinær generalforsamling er ikke nok for et så vigtigt emne, som berører alle ejere, og som alle ejere bør have mulighed for at deltage i debat og stemme om. Det er første gang siden 1980 at ejerforeningen reviderer vedtægterne. De nye vedtægter skal forhåbentlig vare i mange år og det er rimeligt, at alle ejere får lejlighed til at tage stilling og får mulighed for at stemme om dem. Særvedtægterne vil reducere ejernes rettigheder i lejlighederne hvorfor det er rimeligt at særvedtægter kommer til afstemning hver for sig.

Forslag

Der afholdes en ekstraordinær generalforsamling om nye vedtægter senest i august 2024. Der indkaldes med mindst 4 ugers varsel og materialet sendes ud mindst 2 uger før. Hvert stk. i vedtægterne kommer til separat afstemning og alle ejere har mulighed for at foreslå ændringer og tilføjelser til vedtægterne på den ekstraordinære generalforsamling.

Finansiering

En ordstyrer på en ekstraordinær generalforsamling koster 3.750 kr. inkl. Moms for den første time og efterfølgende timer koster 1.250 kr. inkl. Moms pr. påbegyndt time. Dertil kommer 1.875 kr. inkl. Moms for skrivning og udsendelse af referat. Skulle vores ekstraordinære generalforsamling tage 3 timer bliver de samlede omkostninger 8.125 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Ejerforeningen får et nyt sæt vedtægter.

Navne på forslagsstillere

Heidi Pehetuel – Ryttergårdsvej 20, ST 3

Frederik Whitt – Ryttergårdsvej 18, lejlighed 305

Forslag om en jurist deltager vedrørende vedtægtsændringer/nye vedtægter

Beskrivelse af forslag

Der skal være en jurist til at svare på spørgsmål og forklare juridiske aspekter af de nye vedtægter og særvedtægter, når disse skal til debat og afstemning på en generalforsamling eller en ekstraordinær generalforsamling.

Motivation

Vedtægterne er hele grundlaget for hvordan ejerforeningen skal fungere og det er meget sjældent at et helt nyt sæt vedtægter skal til afstemning. At forstå en teksts juridiske aspekter kræver ekspertise og det kan forårsage megen diskussion og gisninger ved fravær af ekspertisen. Derfor er det nødvendigt at have en jurist med til mødet, som kan svare på spørgsmål fra ejerne og være behjælpelig hvis der kommer ændringsforslag undervejs.

Forslag

Der skal være en jurist med til den ordinære generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling, når de nye vedtægter og særvedtægter skal til debat og afstemning.

Finansiering

En advokat fra Boligexperten koster 3.100 kr. pr. time inklusiv moms. En generalforsamling på 3 timer og to timers forberedelse vil koste 15.500 kr. inklusiv moms. Dette beløb vil blive trækket fra punktet Foreningsomkostninger i regnskabet.

Økonomiske konsekvenser

Denne udgift har ikke konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Der er ingen ændring til vedtægterne.

Navne på forslagsstillere

Heidi Pehetuel – Ryttergårdsvej 20, ST 3

Frederik Witt – Ryttergårdsvej 18, lejlighed 305

Forslag om at særvedtægter kan vedtages til internt brug

Beskrivelse af forslag

De nye vedtægter for Ejerforeningen Farumhus er under udarbejdelse. Udvalget har arbejdet med de såkaldte "Normalvedtægter", og der er en del, som vi anså for væsentligt stof for kommende, nye vedtægter for foreningen, som ikke omtales i disse. Vedtægter omkring stofområder/ indhold, som ikke allerede er omtalt i de såkaldte *Normalvedtægter*, benævnes, såfremt sådanne ønskes tilføjet ejerforeningens vedtægter, *Særvedtægter*.

Normalvedtægterne kan umiddelbart vedtages, som gældende for foreningen, og være retsgyldige - uden tinglysning på hver enkelt lejlighed. Vi kan tilføje enkelte præciseringer af den eksisterende tekst i *Normalvedtægterne* uden tinglysning på hver enkelt lejlighed. Men tilføjes *Særvedtægter* skal vi gennem en tinglysning på hver enkelt lejlighed samt betaling for herfor før, at *Særvedtægterne* vil være retsgyldige.

Vi foreslår, at generalforsamlingen stemmer ja eller nej til, at der arbejdes videre med at udfærdige punkter på vedlagte liste i bilag "A – Afsnit som ønskes tilføjet i de nye vedtægter for Ejerforeningen Farumhus" til brugbare, færdige vedtægtstekster, som kan vedtages af på førstkomende generalforsamling, som en del af ejerforeningens gældende vedtægter – velvidende, at disse *Særvedtægter* først vil være retsgyldige efter en evt. beslutning om en tinglysning af foreningens samlede vedtægter – indtil da kan *Særvedtægterne* indgå som fælles vedtagne bestemmelser, regler og rettesnor for vores interne fællesliv og varetagelse af ejendommen.

Motivation

På generalforsamlingen 2013 forslag "8d. Ny vedtægt og husorden" blev det vedtaget at der kan udarbejdes en nye vedtægter uden forhøjelse af ejerforeningens sikkerhed i lejlighederne med ejerpantebrev (tinglysning), hvilket fik stort flertal. Der blev nedsat et udvalg for nye vedtægter.

Vi er med i udvalget men repræsenterer ikke udvalget i dette forslag.

Udvalget har debatteret en række emner, som ikke fremgår af Normalvedtægterne. Emner som reelt er vedtægtsmateriale, idet det er bestemmelser omkring den enkelte ejers personlige råderum og rettigheder i lejligheden. Dags dato er disse emner og regler for disse nedfældet i foreningens husorden – men, sådanne regler i en husorden er ikke gyldige, da alle bestemmelser/regler, der begrænser ejernes råderum og rettigheder i lejligheden er en vedtægt – og sådanne skal vedtages med 2/3 flertal. Der henvises til bilag A – Afsnit som ønskes tilføjet i de nye vedtægter for E/F Farumhus og bilag B – Afsnit i husorden af 2021, som burde være vedtægter.

Særvedtægter går ud over Normalvedtægten og de reducerer ejernes rettigheder og råderum i lejlighederne. Derfor bør eventuelle særvedtægter være til afstemning hver for sig, sådan, at ejerne får mulighed for at tage stilling til hvert enkelt forslag og vurdere rimeligheden i bestemmelsen med fokus på fælles eksistens i foreningen. Det er væsentligt, at ejerne får lejlighed til at debattere og belyse konsekvensen af hver enkelt særvedtægt inden afstemningen også selvom at det vil betyde at det tager tid og vil kræve en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag

Generalforsamlingen stemmer ja eller nej til, at der arbejdes videre med at udfærdige punkter på vedlagte liste i bilag A til brugbare, færdige vedtægtstekster, som kan vedtages af på førstkommende generalforsamling, som en del af ejerforeningens gældende vedtægter – velvidende, at disse *Særvedtægter* først vil være retsgyldige efter en evt. beslutning om en tinglysning af foreningens samlede vedtægter – indtil da kan *Særvedtægterne* indgå som fælles vedtagne bestemmelser, regler og rettesnor for vores interne fællesliv og varetagelse af ejendommen.

Finansiering

Forslaget kræver ingen finansiering.

Økonomiske konsekvenser

Forslaget har ingen konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Forslaget giver ingen ændringer til vedtægterne.

Bilag

A – Afsnit som ønskes tilføjet i de nye vedtægter for E/F Farumhus

B – Afsnit i husorden af 2021, som bør være vedtægter

Navne på forslagsstillere

Karen Jakobsen – Ryttergårdsvej 18, lejlighed 301

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20, lejlighed 209

Bilag A – Afsnit som ønskes tilføjet i de nye vedtægter for E/F Farumhus

Vi forventer at der bliver et møde hvor vi ser enten en skriftlige redegørelse fra advokaten eller endnu bedre at advokaten er med på mødet.

Kommentarer i blåt.

1. Der er pligt til at være medlem af ejerforeningen.
2. Der må maksimum erhverves 2 lejligheder pr. ejer og ejer skal have folkeregisteradresse på den ene. *Se kommentarer som er et spørgsmål til advokaten.*
3. Den til enhver tid ejer af en ejerlejlighed hæfter for eventuel gæld til ejerforeningen, uanset denne gæld er opstået i en tidligere ejers tid. *Se kommentarer som er et spørgsmål til advokaten.*
4. Præcisering: Alene generalforsamlingen kan beslutte at ejerforeningen anlægger en retssag, anker en retssag eller frafalder at anke en retssag. (Se desuden spørgsmål I. nedenfor).

5. Generalforsamling – definition af digital generalforsamling

For at understøtte ejerdemokratiet skal generalforsamlingen afholdes som et fysisk møde medmindre, der er force majeure: Mulighed for digitale generalforsamlinger (*Indfør henvisning her jævnfør afsnit Mulighed for fuldt digitale generalforsamlinger*) Brug af digitale muligheder i forbindelse med fysisk fremmøde af ejerne ved at f.eks. revisor eller andre kan deltage med et indlæg via digitale medier eller ved brug af en digitalt baseret afstemning er ikke basis for at definere en generalforsamling for at være digital. (Særvedtægt?)

Generalforsamling – afstemning skriftligt eller digitalt

Særvedtægt - Afstemningen på en generalforsamling skal ske på en inkluderende måde, således at alle ejere kan stemme. Vælges der at bruge en digital understøttet afstemningsmetode til en generalforsamling med fysisk fremmøde, skal ejerdemokratiet holdes i hævd ved, at den digitale afstemning skal gennemføres på en måde, så alle ejere kan stemme uanset deres teknologiske kompetencer eller udstyr. (Særvedtægt?)

Mulighed for fuldt digitale generalforsamlinger

Generalforsamlinger kan ske digitalt. Hvis afholdelse af en fysisk generalforsamling er umulig, ekstraordinært besværlig eller ekstraordinært risikofyldt eller ekstraordinært omkostningstung grundet force majeure eller lignende situationer, såsom krig, lockouts/strejker, uroligheder eller pandemiske situationer, hvor, beslutninger f. eks. fra offentlige myndigheder umuliggør fysiske forsamlinger eller besværliggør dem i en sådan grad, at det befrygtes, at alene et fåtal af medlemmerne vil eller kan møde op til en fysisk generalforsamling. (Særvedtægt?)

Et medlem har ret til at møde på en fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med en fuldstændig elektronisk generalforsamling. (Særvedtægt?)

6. En ejer kan afgive stemmer i henhold til fuldmagter fra andre ejere.

7. Eventuelle kommentarer til generalforsamlingsreferatet indsendes til dirigent og bestyrelsen senest 2 uger efter modtagelse af referat. Eventuelle kommentarer til referatet skal tilføjes til sidst i referatet under et punkt kaldet "Kommentarer". Dirigentens kommentarer til ejernes kommentarer tilføjes også til referatet. Referat med kommentarer – samt dirigentens kommentarer til ejernes kommentarer - gøres tilgængelig f.eks. på ejerforeningens hjemmeside for ejerne senest 8 uger efter generalforsamlingens afholdelse (Særværdtægt?)

8. Før ændringer i eksisterende installationer (brugsvandsrør og afløbsrør) og konstruktioner (vægge) skal der forinden indhentes skriftlig godkendelse fra ejerforeningens bestyrelse. Udgifter i forbindelse med godkendelsen i form af besigtigelse og vurdering samt efterfølgende kontrol af teknisk rådgiver betales af ejer. Der må ikke ændres på varmforsyningsrør (inkl. gulvvarme i badeværelset), idet varmesystemet er ejerforeningens ansvarsområde. Ændringer skal leve op til de gældende byggetekniske krav.

Af hensyn til bygningernes statiske stabilitet er det ikke tilladt at nedrive bærende vægge. Ejere, der påtænker at nedrive væg/dele af en væg, skal forinden indhente skriftlig godkendelse fra ejerforeningens bestyrelse. Udgifter i forbindelse med godkendelsen i form af besigtigelse og vurdering samt efterfølgende kontrol af teknisk rådgiver betales af ejer.

Ved opsætning af lofter skal der forinden indhentes skriftlig godkendelse fra ejerforeningens bestyrelse. Udgifter i forbindelse med godkendelsen i form af besigtigelse og vurdering samt efterfølgende kontrol af teknisk rådgiver betales af ejer.

Ønsker en ejer for egen regning at udskifte vinduer og udvendige døre skal disse leveres af leverandører, der står på ejerforeningens liste over virksomheder, der er godkendt af generalforsamlingen, som leverandør af vinduer og udvendige døre til ejerforeningen.

Ejerforeningens krav til de valgte leverandører er baseret på følgende parametre:

- At facaden fremstår harmonisk og ensartet
- Høj kvalitet
- Lang holdbarhed
- Specificeret vedligeholdelsesanvisning

Vinduer og udvendige døre skal bestilles og monteres af et snedker/tømrerfirma, der er medlem af en brancheforening med en tilhørende garantiordning, således at monteringen sker på en håndværksmæssig forsvarlig måde med mulighed for evt. reklamation.

Ved frivillig udskiftning af lejlighedens vinduer og udvendige døre skal bestyrelsen orienteres om leverandør, håndværker og produkt ved fremsendelse af faktura.

Vinduer og udvendige døre, som ejer frivilligt har udskiftet for egen regning, er stadig en fælles bestanddel og dermed ejerforeningens ejendom. Beslutes det på en generalforsamling, at vinduer og udvendige døre skal udskiftes, skal de medlemmer, som frivilligt har udskiftet døre/vinduer forinden, stadig være med til at betale for udskiftningen.

9. Husordenen indeholder almindelige ordensregler, der ikke er omfattet af ejerforeningens vedtægter eller reguleret af gældende lov.

Husordenen er gældende for ejerforeningens medlemmer, husstandsmedlemmer, lejere og andre, der befinder sig i ejendommen. Husordenens bestemmelser har til formål, at sikre alle ejerforeningens aktiver bedst muligt og skabe tryghed i ejerforeningen.

Bestemmelser i Husordenen er først gyldige efter vedtagelse på generalforsamlingen. De enkelte bestemmelser bringes til afstemning punkt for punkt med simpelt flertal.

Et hvert medlem af ejerforeningen kan stille forslag til stramning eller lempelse af Husordenens enkelte bestemmelser.

Ved stramning af bestemmelser i Husordenen skal der indføre en overgangsordning for de ejere der bliver berørt af ændringen.

10. Lejligheder ejet af ejerforeningen indgår ikke med stemmeret til generalforsamlingen.

11. Ejerskab af altaner og havestykker skal defineres i vedtægterne eller som minimum med eksklusiv brugsret som stadfæstet i dom **Sag BS-12279/2019-LYN 2. december 2021**. Se nedenstående citat fra dommen.

"Det er ubestridt, at altanerne er fællesareal med eksklusiv brugsret for den lejlighed, der har adgang til den enkelte altan. Det er således alene den enkelte lejlighed med brugsret til altanen, der har gavn af, at de nye altaner er væsentligt større end de gamle, og i den værdistigning på lejligheden dette medfører."

"Brugsret til haverne

Det er ubestridt, at haverne er fællesareal, og at sagsøgerne har en eksklusiv brugsret til den have, der hører til sagsøgernes respektive lejligheder. Der afsiges derfor dom i overensstemmelse med sagsøgers påstand."

Spørgsmål:

A. I normalvedtægterne står der flere gange "efter fordelingstal og antal". I E/F Farumhus nuværende vedtægter står der "efter fordelingstal" og i Boligexpertens udgave af normalvedtægterne står der "efter fordelingstal" – "og antal" er slettet. Hvad er forskellen?

SVAR FRA BOLIGEXPERTEN: Kravet om dobbeltkvalificeret flertal (både fordelingstal og antal lejligheder) er en ekstra mindretalsbeskyttelse, som oftest benyttes i foreninger, hvor man har nogle store erhvervslejligheder med meget store fordelingstal.

Bør det komme til afstemning på generalforsamlingen om der skal stå "efter fordelingstal og antal" eller "efter fordelingstal"?

B. Kan almennyttige boligselskabers opkøb af lejligheder begrænses/forhindres?

C. Radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere og andre forbrugsmålere er i normalvedtægterne ejerens ansvarsområde. Kan det ændres til at være ejerforeningens ansvarsområde – på samme måde som det er i dag? Skal det tinglyses?

D. Beboere har pligt til at anmelde skader til bestyrelsen. Forsømmer beboeren anmeldelse, kan denne drages til ansvar for følgeskader. Skal det stå i vedtægterne?

E. Ejerforeningen har p.t. en grundfond, som er sat i bero. Hvordan forholder vi os til den fremadrettet?

F. I normalvedtægterne forekommer der flere steder specificerede beløb. F.eks. i paragraf 22 "Bod" og i paragraf 31 "Sikkerhedsstillelse". Kan beløbene indeksreguleres – evt. ved at følge Boligministeriets indeksregulering?

G. Hvilke muligheder har ejerforeningen for at begrænse udlejningsperioder – f.eks. maks. 2 år? Kan vi udelukke udlejning til erhverv?

H. Kræver det en særvedtægt, at der i vedtægterne står, at man ikke må have husdyr? Vil du formulere forbuddet mod husdyrhold? Vi har ikke talt om et totalt forbud af husdyr. Vi har heller ikke nået til enighed om særvedtægter for hund på besøg eller indekat.

I. Skal inkassosager tages op på en generalforsamling? Der henvises til punkt 4.

J. Ejerforeningen har en lejlighed på adressen Ryttergårdsvej 18 - 107, som ejes af alle medlemmer i fællesskab. Hvordan kan lejligheden afhændes? Skal det stå i vedtægterne?

K. Kan man sikre sig imod svindel ved digitale afstemninger?

L. Hvilke afsnit i nedenstående tekster kan være formålstjenlige at medtage i ejerforeningens vedtægter?

Facader

Ændring af facadernes udseende er ikke tilladt. Ophængning af effekter på facade, svalegangsrækværk, altanloft og -bund er ikke tilladt.

Havestykker

Ejerforeningens havestykker (Ryttergårdsvej 18, stuen 1 til 10 og Ryttergårdsvej 20, stuen 1 til 7) er afgrænset af en hæk, der vedligeholdes af ejerforeningen. For at hækken har de bedste vækstbetingelser,

må der ikke plantes mellem hækplanterne. Hækken klippes og vedligeholdes af ejerforeningen, og afklip fra hækens indvendige side fjernes af beboerne selv.

Hække og låger må ikke fjernes eller ændres. Forsætlig skade på naboskærme, altansøjler, altanbund og havelåger samt hække påhviler beboeren at erstatte. Beplantningen indenfor hækken må ikke være til gene for ejerforeningens øvrige beboere dvs. at højden på træer og buske ikke må overstige underkanten på de nederste altaner. Træer og større buske skal plantes i krukker for at undgå, at deres rødder ødelægger brønde og kloakker.

Det er ikke tilladt at nedgrave el- eller vandledninger i havestykkerne.

Tilberedning af mad på grill, kogeplader, raclette eller anden varmekilde i havestykkerne er ikke tilladt (der henvises til grillpladserne på fællesarealerne).

Fodring af fugle såvel som henkastning af madvarer, brød o.l. i havestykkerne er strengt forbudt på grund af risiko for skadedyr såsom rotter.

Altaner

Det er ikke tilladt at fastmontere markiser, paraboler, lamper, terrassevarmere, foderbrætter, katte-net m.v. på ejerforeningens altaner.

Fodring af fugle er ikke tilladt.

Altankasser skal placeres indvendigt af sikkerhedshensyn, på nær fastmonterede altankasser i galvaniseret stål (producent: Balco/Kontech).

Forsætlig skade på naboskærme, værn, gulv, loft m.v. påhviler beboeren at erstatte. Tæpper, dyner m.m. må ikke rystes ud over altanen eller svalegangen - eller hænge på rækværket på altanen eller på rækværket på svalegangen.

Tilberedning af mad på grill, kogeplader, raclette eller anden varmekilde på altanerne er ikke tilladt (der henvises til grillpladserne på fællesarealerne).

M. Spørgsmål til advokaten: Ifølge hvilken lov kan en ejerforening forhindre en køber i at erhverve en lejlighed? Hvordan kan ejerforeningen i praksis forhindre dette idet handler med lejligheder sker imellem sælger og køber?

N. Spørgsmål til advokaten: Er det lovligt at overføre gæld fra en ejer til en anden? Er det lovligt at administrator oplyser om personrelateret gæld til eventuel køber?

Forudsætningen for punkt 3 "Den til enhver tid ejer af en ejerlejlighed hæfter for eventuel gæld til ejerforeningen, uanset denne gæld er opstået i en tidligere ejers tid" er, at det er lovligt for administrator at oplyse om personrelateret gæld i forhold til GDPR regler. Man kan ikke forlange at købere skal erhverve lejligheden uden viden om eventuel gæld. I vejledningen fra Datatilsynet står der "Ikke-følsomme personoplysninger kan i visse situationer være fortrolige. Det gælder efter om-stændighederne oplysninger om indtægts- og formueforhold, arbejds-, uddannelses- og an-sættelsesmæssige forhold." <https://www.datatilsynet.dk/hvad-siger-reglerne/grundlaeggende-begreber/hvad-er-personoplysninger>

O. Spørgsmål til advokaten: Angående beslutningsmandat bør vedtægterne skelne imellem generalforsamlingen og bestyrelsen. Hvad er ejerforeningen i § 18 i ændringerne til normalvedtægten Der skal stå at det er generalforsamlingens beslutning at antage en administrator, så der ikke er nogen tvivl om beslutningsmandatet.

P. Spørgsmål til advokaten: Angående §19 det tilføjede stk. 2. Er det standard formulering for samarbejdet med en administrator? Hvilke juridiske konsekvenser kan det have for ejerforeningen? Hvor er grænsen for daglige anliggender?

Q. Spørgsmål til advokaten: Angående beslutningsmandat bør vedtægterne skelne imellem generalforsamlingen og bestyrelsen. Hvad er ejerforeningen i § 19 og §22.

R. Hvad er den juridiske forskel imellem at en særvedtægt er vedtaget på en generalforsamling men ikke tinglyst? Hvad betyder forskellen for ejerne? Hvad betyder forskellen for tredje part? Svaret må meget gerne eksemplificeres.

Bilag B – Afsnit i husorden af 2021, som bør være vedtægter

Her er til information en liste over de punkter i husorden af 2021, som ifølge lovgivningen ikke kan indgå i en husorden. Derfor er disse punkter ikke gældende regler før de er vedtaget med 2/3 dels flertal på en generalforsamling som en del af vores vedtægter og vedtægterne er tinglyst for alle lejligheder.

Listen er lavet ud fra vores skøn og er ikke verificeret af en jurist.

Det er vigtigt at bemærke at ordlyden i det enkelte punkt kan ændre sig, når de omsættes til vedtægter.

1 AFFALDSSORTERING

2. NØDVENDIGE INSTALLATIONER

Installationer til vand og centralvarme:

- Alle reparationer på centralvarmeinstallationen i lejlighederne udføres og betales af ejerforeningen.
- Alle reparationer på rør til koldt og varmt brugsvand til og med stophanen (Ballofix) betales af ejerforeningen.
- Alle reparationer på rør efter stophanen (Ballofix) betales af ejeren.

3. ANMELDELSE AF SKADER

Anmeldelse af skader skal ske til ejerforeningens bestyrelse på:

kontakt@ejerforeningenfarumhus.dk eller mobil 6057 6963.

Forsømmer beboeren anmeldelse, kan denne drages til ansvar for følgeskader.

Punkterede termoruder dækkes ikke af ejendommens forsikring, men påhviler hver enkelt beboer at udskifte.

4. BADEVÆRELSE OG WC

Rensning af alle afløb fra bundventil til faldstammen påhviler ejeren.

5. FACADER M.V.

Ændring af facadernes udseende er ikke tilladt. Ophængning af effekter på facade og svale-gangsrækværk er ikke tilladt.

6. ALTANER

Det er ikke tilladt at fastmontere markiser, paraboler, lamper, terrassevarmere, foderbrætter, katte-net m.v. på ejerforeningens altaner.

Altankasser skal placeres indvendigt af sikkerhedshensyn, på nær fastmonterede altankasser i galvaniseret stål (producent: Balco/Kontech).

Forsætlig skade på naboskærme, værn, gulv, loft m.v. påhviler beboeren at erstatte.

7. HAVESTYKKER

Ejerforeningens havestykker (Ryttergårdsvej 18, stuen 1 til 10 og Ryttergårdsvej 20, stuen 1 til 7) er afgrænset af en ligusterhæk, der vedligeholdes af ejerforeningen. For at ligusterhækken har de bedste vækstbetingelser, må der ikke plantes mellem hækplanterne. Hækken klippes og vedligeholdes af ejerforeningen, og afklip fra hækkens indvendige side fjernes af beboerne selv. Hække og låger må ikke fjernes eller ændres. Forsætlig skade på naboskærme, altansøjler, altanbund og havelåger samt hække påhviler beboeren at erstatte.

Træer og større buske skal plantes i krukker for at undgå, at deres rødder ødelægger brønde og kloaker.

Det er ikke tilladt at nedgrave el- eller vandledninger i havestykkerne.

8. GRILLPLADS

9. HUSDYRHOLD

Det er ikke tilladt at holde hund eller kat. Det er dog tilladt at holde en **indendørskat**, forudsat at katten ikke kommer udenfor lejligheden.

10. KØRSEL

11. ÆNDRINGER I BOLIGERNE

Det er strengt forbudt at rive vægge ned af hensyn til bygningernes statiske stabilitet. Ejere der påtænker at nedrive en væg/dele af en væg skal forinden indhente skriftlig godkendelse fra bestyrelsen. Udgifter i forbindelse med godkendelsen i form af besigtigelse og vurdering af tek-nisk rådgiver betales af ejer.

Forinden opsætning af lofter skal der indhentes skriftlig godkendelse af Furesø Kommune og ejerforeningens bestyrelse.

Der henvises desuden til flg. dokumentation: **Tekniske retningslinjer for vægge og lofter**

Ved større ændringer i lejlighederne (VVS, murerarbejde m.m.) skal der indhentes skriftlig godkendelse fra bestyrelsen. Udgifter i forbindelse med godkendelsen i form af besigtigelse og vurdering af teknisk rådgiver betales af ejer.

Der skal forinden frivillig udskiftning af vinduer og udvendige døre indhentes **skriftlig tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse**. Der henvises til ejerforeningens vedtægter § 15: Vedligeholdelse.

Der gøres opmærksom på, at besluttet det på en generalforsamling, at døre eller vindu-er skal udskiftes, skal de medlemmer, som frivilligt har udskiftet døre/vinduer forinden, stadig være med til at betale for udskiftningen.

OBS: Ved udskiftning af trælem til vindue på svalegangssiden er det en forudsætning at begge trælemme udskiftes samtidig.

Vinduer og døre skal bestilles og monteres af et snedker-/tømrerfirma, der er medlem af en brancheforening med en tilhørende garantiordning. På den måde sikrer ejerforeningen sig at monteringen sker på en håndværksmæssig forsvarlig måde og med mulighed for evt. reklama-tion.

Eftersom **udvendig vedligeholdelse er ejerforeningens ansvarsområde**, er føl-gende parametre meget vigtige:

- Ensartede produkter
- Høj kvalitet
- Lang holdbarhed
- Specificeret vedligeholdelsesanvisning

Udlejer af restlejlighederne skal godkende fjernelse af badekar.

12. MUSIK OG STØJ

13. PARKERING

14. TRAPPER – TRAPPERUM (opgange) – SVALEGANGE

15. VASKERI

16. BRUG AF ELEVATORLIFT I NR. 16, 18 OG 20

17. OVERHOLDELSE AF HUSORDENEN

Fra: Frederik Witt

Sendt: 1. marts 2024 14:32

Til: Steffen Boesdal <boesdal@boligexperten.dk>

Emne: Forslag Ejerforening Farum Hus

Forslag om skiftning af radiatorer

Beskrivelse af forslag

Der gives mulighed for at de ejere, der ønsker det kan skifte radiatorer i deres lejligheder på bestemte dage i den periode, hvor der er lukket for varmen.

Motivation

Radiatorerne i lejlighederne er ikke effektive nok til at omsætte varmen fra vandet til rummet. Der er nyere modeller, som kan omsætte varmen meget bedre. Desuden fylder de nye radiatorer mindre. Det betyder at den enkelte ejer kan få billigere varme i lejligheden.

Ejerforeningen har ikke råd til at udskifte radiatorerne. Der er mange andre udfordringer på listen over hvad der skal laves så som svalegangsprojektet, taget, isolering mod altanerne, vinduer og døre.

Hvis ejerne selv bekoster at udskifte radiatorerne, vil ikke påvirke ejerforeningens økonomi på nogen måde.

Forudsætningen er, at der er tale om radiatorer som opfylder standarderne for rummene, er leveret af anerkendte leverandører og monteret af autoriserede VVS mestre. Bestyrelsen vil selvfølgelig modtage en oversigt over hvilke radiatorer, der vil blive skiftet i de enkelte lejligheder på forhånd.

Det eneste der kræves af ejerforeningen er aftalen om datoer, hvor der kan skiftes radiatorer på systemet.

Forslag

Der fastsættes en eller flere datoer i perioden, hvor der er slukket for varmen, hvor det vil være muligt at skifte radiatorer i lejlighederne.

Finansiering

Dette forslag kræver ingen finansiering.

Økonomiske konsekvenser

Dette forslag har ikke konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Der er ingen ændring til vedtægterne.

Navn på forslagsstiller

Frederik Witt – Ryttergårdsvej 18, lejlighed 305

Hilsen Frederik Witt

Lejlighed 18. 3 - 305

GF FARUMHUS / 21.marts 2024

Forslag 3 – Ejendommens forsikringer & info på website

FRA: Karen & Benny Jakobsen, Ryttergårdsvej 18, 3-301

Ejendommens tegnede forsikringer

Hvad har vi af forsikringer på vores ejendomme?

I forbindelse med brand i nr. 20 i efteråret opstod akut behov for viden om, hvordan at forholde sig og hvad at gøre rent forsikringsmæssigt.

I det hele taget kunne det være hensigtsmæssigt, at der fandtes en tilgængelig oversigt over, hvilke forsikringer, der er tegnet for ejendommen.

Forhåbentlig har ejendommen en brandforsikring (det er vel lovpligtigt), men hvor ?

Har ejendommen f. eks en glasforsikring af vinduer f.eks. - hvis vi f.eks. udsættes for hærværk eller lignende – og i fald hvor? Eller er sådan forsikring op til den enkelte ejer selv at tegne?

Hvordan forholder det sig med en fortsat retshjælpsforsikring ? etc.,etc.

Forslag:

- At bestyrelsen udarbejder en oversigt over alle tegnede forsikringer for ejendommen og ved hvilke forsikringsselskaber respektivt
- At disse informationer lægges på foreningens website - inklusive en vejledning om, hvem der har mandat til/ skal kontakte de respektive selskaber, og hvordan man kontakter i fald, hvilke informationer skal være klar.

Konsekvens:

Det kan spare en masse spekulationer ved at anviser en direkte vej til nødvendige informationer og handlen i en akut situation.

Økonomiske konsekvens:

Ingen

Forslag om lovgivning af byggeri derved eksklusiv brugsret.

Beskrivelse af forslag

Byggeriet af altaner, elevatorer og relining af faldstammer skal lovgivningsføres, hvilket ratificerer at ejerne har eksklusiv brugsret til havestykker og altaner.

Motivation

Beslutningen om byggeriet af altaner, elevatorer og relining af faldstammer er dømt ulovlig i dommen for Sag BS-12279/2019-LYN 2. december 2021. Se følgende citat fra domsskriftet:

"Sagsøgte Ejerforeningen Farumhus skal anerkende, at generalforsamlingsbeslutning i E/F Farumhus af 19. juli 2017 "Ad. 4. Afstemning om byggeprojekt" fremlagt som bilag 10 er ugyldig og skal ophæves."

Det betyder at byggeriet i dag ikke er lovligt. Bestyrelsen burde have bragt denne beslutning til generalforsamlingen 2023. Dette er desværre ikke sket så nu er det på tide at få beslutningen om byggeriet vedtaget så altaner, elevatorer og relining af faldstammer bliver lovligt.

Det skal bemærkes, at for at byggeriet var en væsentlig forandring i fælles bestanddele og derfor skal forslaget vedtages med 2/3 dels flertal efter fordelingstal for at byggeriet blive lovligt i henhold til § 3. Generalforsamling i vedtægterne.

Ratificering af ejernes eksklusive brugsret.

Se nedenstående citat fra dommen.

"Det er ubestridt, at altanerne er fællesareal med eksklusiv brugsret for den lejlighed, der har adgang til den enkelte altan. Det er således alene den enkelte lejlighed med brugsret til altanen, der har gavn af, at de nye altaner er væsentligt større end de gamle, og i den værdistigning på lejligheden dette medfører."

"Brugsret til haverne"

Det er ubestridt, at haverne er fællesareal, og at sagsøgerne har en eksklusiv brugsret til den have, der hører til sagsøgernes respektive lejligheder. Der afsiges derfor dom i overensstemmelse med sagsøgers påstand."

Forslag

Det vedtages at byggeriet af nye altaner, elevatorer og relining af faldstammer bliver lovligt, hvilket ratificerer at ejerne har eksklusiv brugsret til havestykker og altaner som det fremgår af dommen af Sag BS-12279/2019-LYN 2. december 2021.

Dette føres til referat af ordinær generalforsamling marts 2024.

Finansiering

Forslaget kræver ingen finansiering.

Økonomiske konsekvenser

Dette forslag har ingen konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Dette forslag medfører ingen ændringer til vedtægterne.

Navn på forslagsstiller

Heidi Pehetuel – Ryttergårdsvej 20, ST 3

Forslag om status på afregning af omkostninger for ejerforeningen efter forlig

Beskrivelse af forslag

Bestyrelsen skal redegøre for hvordan afregningen af omkostningerne er fordelt for ejerforeningen efter forliget af anken af Sag BS-12279/2019-LYN 2. december 2021 til Landsretten.

Bestyrelsen skal redegøre for følgende udgiftsposter:

- Beløbet for ejerforeningens omkostninger i sagen i Landsretten
- Beløbet for sagsomkostningerne til de 9 ejere i Landsretten
- Beløbet for honorar til Advokat Henrik Rosenvinge Skov
- De samlede omkostninger:
 - Sagsomkostninger til de 9 ejere i Byretten
 - Ejerforeningens omkostninger til syn og skøn
 - Erstatningen til de 9 ejere
 - Ejerforeningens omkostninger i sagen i Landsretten
 - Sagsomkostningerne til de 9 ejere i Landsretten
 - Honorar til Advokat Henrik Rosenvinge Skov
- Beløbet dækket af ejerforeningens forsikringer
- Beløbet som er trukket fra ejerforeningens midler
- Beløbet dækket af ejernes retshjælpsdækningen i ejernes indboforsikringer

Desuden skal bestyrelsen redegøre for antallet af indboforsikringer, der er blevet aktiveret.

Motivation

På orienteringsmødet 8. marts 2023 blev det forklaret hvorfor det er nødvendigt at aktivere retshjælpsdækningen i ejernes indboforsikringer. I referatet er følgende nævnt:

"De p.t. kendte omkostninger i sagen, blev på mødet oplyst til at være følgende:

*Sagsomkostninger til de 9 ejere i byretten **259.523 kr.***

*Ejerforeningens omkostninger til syn og skøn **44.687 kr.***

*Ejerforeningens Advokat Henrik Rosenvinge Skovs honorar formentlig **180.000 kr.***

*Sagsomkostninger til de 9 ejere i landsretten **135.000 kr.***

*Omkostninger i sagen til Landsretten anslås til **100.000 kr.** for både tidligere og nuværende advokat for ejerforeningen.*

*Forhandlingerne er endt med et forlig, hvor ejerforeningen betaler **261.356,97 kr.** samlet til de 9 ejere. Det er herfra Landsretten, der skal tage stilling til sagsomkostningerne og fordelingen af disse mellem parterne."*

*Det samlede beløb på hele byggesagen, anslås derfor til **ca. 1 million kr.** som er ca. 8500kr. pr. lejlighed.*

Bemærk sagsomkostningerne for de 9 ejere i Landsretten ikke er omtalt i referatet fra mødet 8. marts 2023.

Det skal nævnes at der på mødet blev lovet de fremmødte ejere, at når disse udgifter bliver afklaret og betalt ville der blive afholdt et nyt orienteringsmøde. Dette er ikke sket.

Forslag

Bestyrelsen skal **mundligt** redegøre for afregning af omkostninger på den ordinære generalforsamling marts 2024, og senest redegøre **Skiftligt** ultimo april 2024 for nedenstående punkter, til alle ejere.

Der skal redegøres for følgende udgiftsposter:

- Det endelige beløb for ejerforeningens omkostninger i sagen i Landsretten
- Det endelige beløb for sagsomkostningerne til de 9 ejere i Landsretten
- Det endelige beløb for honorar til Advokat Henrik Rosenvinge Skov
- De samlede omkostninger:
 - Sagsomkostninger til de 9 ejere i Byretten
 - Ejerforeningens omkostninger til syn og skøn
 - Erstatningen til de 9 ejere
 - Ejerforeningens omkostninger i sagen i Landsretten
 - Sagsomkostningerne til de 9 ejere i Landsretten
 - Honorar til Advokat Henrik Rosenvinge Skov
- Det beløb, som er dækket af ejerforeningens forsikringer
- Det beløb, som er dækket af ejerforeningens midler
- Det beløb, som er dækket af ejernes retshjælpsdækningen i ejernes indboforsikringer

samt **skriftligt** redegøre for hvor mange indboforsikringer, der er blevet aktiveret og derved dækket nogen af udgifterne, til betaling for retssagerne.

Finansiering

Forslaget kræver ingen finansiering.

Økonomiske konsekvenser

Dette forslag har ikke konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Dette forslag har ikke ændringer til vedtægterne.

Navn på forslagsstiller

Heidi Pehetuel – Ryttergårdsvej 20, ST 3

Forslag om at bestyrelsen overholder loven

Beskrivelse af forslag

Bestyrelsen skal i udøvelse af sit mandat overholde Ejerlejlighedsloven og Normalvedtægten.

Motivation

Det er ved dom i Sag BS-12279/2019-LYN 2. december 2021 stadfæstet, at den måde beslutningen om byggeriet af altaner, elevatorer og relining af faldstammer blev gennemført under ledelse af bestyrelsen var ulovlig. Desuden havde bestyrelsen ikke mandat til at anke en dom, som det skete med dommen i Sag BS-12279/2019-LYN 2. december 2021 til Landsretten. Bestyrelsen har heller ikke haft mandat til at frafalde anken og indgå forlig med modparten 16.3. 2023. Ifølge Ejerlejlighedsloven og Normalvedtægten er det kun generalforsamlingen, som kan beslutte at indlede en retssag, anke en retssag eller frafalde at anke en retssag. Undtaget er inkassosager, som en bestyrelse har mandat til at initiere.

Hele forløbet vedrørende Sag BS-12279/2019-LYN har kostet cirka **1.000.000 kr.** for ejerforeningen eller cirka **7.874 kr.** for hver lejlighed. Havde bestyrelsen overholdt loven havde ejerforeningen undgået et uskønt forløb, de økonomiske omkostninger og splittelse iblandt ejerforeningens medlemmer. Derfor henstilles det til bestyrelsen at overholder loven og udøve dens beslutningsmandat i overensstemmelse hermed.

Forslag

Bestyrelsen skal i udøvelse af sit mandat overholde Ejerlejlighedsloven og Normalvedtægten.

Finansiering

Forslaget kræver ingen finansiering.

Økonomiske konsekvenser

Dette forslag har ikke konsekvenser for fællesbidraget.

Eventuelle vedtægtsændringer

Dette forslag har ikke ændringer til vedtægterne.

Navn på forslagsstiller

Heidi Pehetuel – Ryttergårdsvej 20, ST 3

Anne Kjær – Ryttergårdsvej 20, lejlighed 209



Bilag 42

Ejerforeningen Farumhus

4. marts 2024
J.nr. 43061/da

Advokat Dennis Asanovskis bemærkninger til forslag

Bestyrelsen har fremsendt tre modtagne forslag til mine bemærkninger, som jeg hermed skal fremkomme med:

Forslag om "Status på afregning af omkostninger for ejerforeningen efterforlig"

Der er endnu ikke endelig afklaring angående afregning af retssagen, idet jeg på vegne af bestyrelsen er i forhandlinger med foreningens tidligere advokat, advokat Henrik Rosenvinge Skov, angående hans honorar.

Bestyrelsen har oplyst, at der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, når økonomien er endeligt opgjort.

Forslag om "Lovliggørelse af byggeri derved eksklusiv brugsret"

Det forhold, at byretten har fastslået, at beslutningen om byggeprojektet rent foreningsretligt var ugyldigt vedtaget og derfor skulle ophæves, betyder naturligvis ikke, at selve byggeriet var ulovligt.

Der blev under ankesagen for landsretten indgået forlig, hvorefter de berørte ejere modtog et beløb til kompensation for denne ugyldige beslutning.

Eftersom byggeprojektet er gennemført, ses der umiddelbart ingen grund til at genbehandle forslaget om byggeriet, da dette jo ikke skal ændres eller laves om.

Som det fremgår af dommen, er det ubestridt, hvilket vi sige, at parterne (foreningen og de berørte ejere), er enige om, at ejerne har en eksklusiv brugsret til haverne. Eftersom dommen er endelig, idet parterne har indgået forlig, ses der ingen grund til at ratificere dette, medmindre der er stemning for, at dette indføres i vedtægterne.

I så fald skal der stilles forslag om en vedtægtsændring, der skal vedtages i henhold til vedtægternes regler om vedtægtsændringer.

Advokat Dennis Asanovski
dan@ntadvokater.dk
Direkte tlf. 35 44 70 04

Sekretær Lene Byder
lb@ntadvokater.dk
Direkte tlf. 35 44 70 18

Forslag om "At bestyrelsen overholder loven"

Det, byretten har taget stilling til, er, om forslaget om byggeprojektet, som generalforsamlingen vedtog, var gyldigt eller ej. Det kom retten som bekendt frem til, at det ikke var. Dette betyder dog ikke, at forslaget i sig selv var ulovligt, men derimod alene at det ikke blev vedtaget på korrekt vis.

Jeg var som bekendt ikke ind over sagen dengang, men kan forstå, at bestyrelsen havde forhørt sig hos ikke bare en men to advokater angående byggeprojektet og udformning og vedtagelse af forslag herom – det var disse to advokater, der foreslog den valgte fremgangsmåde.

I forhold til at anke byrettens dom og til at indgå forlig, er jeg enig i, at dette muligvis burde have været forelagt generalforsamlingen.

Som jeg har forstået det på foreningens daværende advokat, så mente han, at der ikke var tid til at indhente generalforsamlingens accept, inden anken skulle igangsættes. Jeg indtrådte i sagen i januar 2023, og ankesagen var berammet til den 15. og 16. marts 2023, hvorfor der var meget kort tid til at indgå forlig, hvis dette skulle ske, inden der skulle udfærdiges yderligere processkrifter til ankesagen og dermed løb yderligere omkostninger på sagen, hvorfor der ligeledes ikke var tid til at forelægge forliget for generalforsamlingen. Henset til sagens forløb herunder, at der allerede var igangsat anke, og at forliget endte på et noget lavere beløb, end det de berørte ejere havde stævnet for, var min anbefaling til bestyrelsen, at forliget blev indgået.

Bestyrelsen har således udelukkende henholdt sig til den rådgivning, denne har fået fra foreningens forskellige advokater, og kan således ikke siges at have handlet "ulovligt".

Med venlig hilsen

Dennis Asanovski

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Christian Steen Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Steen Laursen

Dirigent

ID: 72b03a66-dae9-4e35-9f93-77f9369e0ae1

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 09:02:36

Underskrevet med MitID



Birgit Mulbjerg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Birgit Højlund Mulbjerg

Bestyrelsesformand

På vegne af E/F Farumhus (406)

ID: 5ef7e6b6-d08f-4350-9e69-207e864a3cf0

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 13:18:36

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c7f0eeuSgyk251908674

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.