CAND. JUR.
CARSTEN KIRSTEIN

3513-0006

Referat
af
ekstraordinær generalforsamling
afholdt mandag den 16. november 2026, kl. 19.00
i Ejerforeningen Ved Volden

Generalforsamlingen blev afholdt i Christianshavns Beboerhus, Dronningensgade 34, 1407 København K.

Der var i alt 61 medlemmer repræsenteret, heraf 18 ved fuldmagt.

Til stede fra bestyrelsen var:

Peter Lorentz Nielsen (formand)
Jørgen Christensen (næstformand)
Anders Zorck (næstformand)
Thomas Hagen Holten

Charlotte Eli var forhindret i at deltage.

Desuden deltog bestyrelsessuppleanterne Trine Ivarsen og Lars Juul.

Endvidere deltog:

Foreningens vicevært, Stefan Kiss
Administrator Anne-Sofie Nielsen fra CEJ Ejendomsadministration A/S
Cand.jur. Carsten Kirstein.

DAGSORDEN

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Behandling af forslag til nye vedtægter for Ejerforeningen Ved Volden**

   Vedlagte bilag:

   - *"Introduktion til forslag til nye vedtægter for Ejerforeningen Ved Volden"* – *vedlagt som bilag 1*
   - *"Forslag til nye vedtægter for Ejerforeningen Ved Volden"* – *vedlagt som bilag 2*
   - *"Bemærkninger til forslag til nye vedtægter for Ejerforeningen Ved volden"* – *vedlagt som bilag 3*

3. **Eventuelt.**

Penneo dokumentnøgle: R6JEN-XPUMA-I0WG9-4EHYT-PSHAA-237JD

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formanden, Peter Lorentz Nielsen, bød velkommen og takkede for fremmødet.

Formanden foreslog Trine Baumbach som dirigent og Carsten Kirstein som referent.

Begge blev valgt med applaus.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med korrekt varsel i henhold til vedtægterne. Generalforsamlingen blev derefter erklæret gyldig og beslutningsdygtig i henhold til dagsordenen.

Dirigenten gav en kort oversigt over de bilag, der var udsendt sammen med dagsordenen, og det bilag (ændringsforslag til § 38) , der var udsendt efterfølgende.

Det blev oplyst, at forslaget til vedtægtsændringer skal vedtages med mindst 2/3 flertal på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede. Da der ikke var 2/3 til stede kunne forslaget vedtages foreløbigt med 2/3 af de repræsenterede medlemmer. Forslaget kunne derefter blive endeligt vedtaget på den ordinære generalforsamling, der afholdes den 30. november 2026.

Ad 2. Behandling af forslag til nye vedtægter for Ejerforeningen Ved Volden

Dirigenten oplyste, at dirigenten og referenten inden generalforsamlingen havde aftalt en nærmere arbejdsdeling. Det blev derfor forslået, at Carsten Kirstein indledte med baggrunden for forslaget om vedtægtsændringerne og at hver enkelt kapitel blev drøftet med indledende bemærkninger fra Kirstein.

Kirstein oplyste om baggrunden for de omfattende vedtægtsændringer, der var til behandling, herunder baggrunden for ændringerne og bestyrelsens store arbejde i den forbindelse.

De enkelte kapitler i forslaget blev gennemgået, og der var en del spørgsmål og diverse ændringsforslag.

2. A. Ændringer

Nedenfor refereres de vedtagne ændringer af det udsendte forslag (bilag 2). Ændringerne er angivet med fed skrift.

§ 8, sidste punktum

I forslaget henvises til §§ 6 og 7. Det blev vedtaget, at dette bliver rettet til §§ **5** og 7.

§ 17, stk. 3, nr. 9

Det blev vedtaget, at der som ny bestemmelse indsættes:

9) Løbende at vurdere om de rette kompetencer og erfaringer er til stede i bestyrelsesarbejdet til at fremme foreningens formål, og i forlængelse heraf at finde og opfordre nye valgbare medlemmer til at stille op til valg.

Penneo dokumentnøgle: R6JEN-XPUMA-I0WG9-4EHYT-PSHAA-237JD

§ 21, stk. 1

Det blev vedtaget, at indsættes "offentligt", og bestemmelsen lyder herefter:

Ejerforeningens regnskab revideres af en **offentligt** godkendt revisor, der vælges af generalforsamlingen.

§ 26, stk. 1, næstsidste og sidste punktum

Det blev vedtaget, at "kan" udgår 2 steder, og bestemmelserne lyder herefter:

Et sådant lån ~~**kan**~~ vedtages på en generalforsamling med 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Opnås dette ikke, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling efter reglerne i § 12, hvor lånet ~~**kan**~~ vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal, uanset antallet af repræsenterede ejere.

§ 29, stk. 1, 1. punktum

Det blev vedtaget at ændre bestemmelsen til følgende:

For at sikre overholdelse af **den til enhver tid gældende byggelovgivning og i øvrigt almen teknisk fælleseje og god byggeskik** for ombygninger og nye installationer, skal ejerforeningen forlods godkende alle planlagte betydende ændringer i lejlighederne, inden disse planer sættes i værk.

§ 33, stk. 3, 2. punktum

Det blev vedtaget at ændre bestemmelsen i stk. 3 til følgende:

Foreningen følger Københavns Kommunes generelle regler for korttidsudlejning. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal **i henhold til § 4** fastsætte strammere regler.

§38, stk. 1 og stk. 2

Det blev vedtaget at ændre bestemmelserne til følgende:

Til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 28, ~~**har**~~ **er** ethvert medlem ~~**været**~~ forpligtet til at udstede et ejerpantebrev med pålydende på i alt kr. 52.000 og ved efterfølgende ejerskifter at forhøje dette pålydende, så det svarer til det beløb, som realkreditinstitutterne respekterer ved udmåling af realkreditlån.

Stk. 2. Den i stk. 1 nævnte ordning **kan af en generalforsamling** ændres ved, at disse vedtægter tinglyses pantstiftende ~~**for kr. 52.000**~~ i hver lejlighed (undtaget garagerne) til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 28. **Beløbet ifølge de pantstiftende vedtægter må maksimalt svare til det beløb, som realkreditinstitutterne respekterer ved udmåling af realkreditlån. Generalforsamlingen kan vedtage, at beløbet ifølge vedtægterne skal forhøjes løbende, så det svarer til det til enhver tid gældende beløb, som realkreditinstitutterne**

Penneo dokumentnøgle: R6JEN-XPUMA-I0WG9-4EHYT-PSHAA-23TJD

respekterer. Beslutning af ovennævnte sker på en generalforsamling med et simpelt flertal i henhold til § 4.

§ 39

I bilag 2 skal der i overskriften stå følgende:

Kapitel 16. Tinglysning.

2. B. Afstemning

Det samlede forslag til vedtægtsændringer blev sat til afstemning med de ændringer og tilføjelser, der var vedtaget under drøftelserne.

Der var på afstemningstidspunktet 59 stemmeberettigede til stede inkl. fuldmagter.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer, bortset fra en, der stemte imod.

2. C. I øvrigt

Under behandlingen af forslaget problematiserede en ejer indholdet af § 27, stk. 6 og henviste til, at bestemmelsen skulle være i modstrid med vejledning til Normalvedtægten, udarbejdet af Boligministeriet. Pågældende ejer vil sende nærmere oplysninger til Carsten Kirstein med henblik på afklaring af forholdet.

Ad 3. Eventuelt

Punktet blev ikke behandlet på grund af tidsnød.

Formanden takkede dirigenten, og generalforsamlingen blev herefter afsluttet.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.00.

Digitalt signeret af formanden og dirigenten.

Penneo dokumentnøgle: R6JEN-XPUMA-I0WG9-4EHYT-PSHAA-23TJD

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Peter Lorentz Nielsen
Bestyrelsesformand
På vegne af: E/F Ved Volden
Serienummer: 25563c88-c1b2-4b77-991b-95d41780cdc3
IP: 176.23.xxx.xxx
2026-11-23 18:12:58 UTC

Trine Baumbach
Dirigent
På vegne af: E/F Ved Volden
Serienummer: a910facf-40ad-4a4e-b4fe-31a79677e237
IP: 109.58.xxx.xxx
2026-11-23 21:21:43 UTC

Penneo dokumentnøgle: R6JEN-XPUMA-I0WG9-4EHYT-PSHAA-23TJD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.