

M Ø D E R E F E R A T

Tirsdag, den 26. maj 2026 kl. 16.00 afholdtes **ordinær generalforsamling** i Københavns Skipperforening i Force Technology's lokaler, Hjortekærvej 99, 2800 Lyngby.

Oldermanden, Ole Reumert, bød velkommen.

Der var i overensstemmelse med vedtægterne udsendt indkaldelse til generalforsamling med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning fremlægges af oldermanden.
4. Forelæggelse af årsrapporter for det forløbne år med revisors påtegning til godkendelse.
5. Fastsættelse af kontingent.
6. Budget for det kommende år og delvist 2027.
7. Indkomne forslag, jfr. bilag.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer herunder et medlem beboende i ejendommen.
9. Valg af revisor.
10. Evt.

Ad pkt. 1 og 2. (Valg af dirigent og referent)

Adv. Klaus E. Henriques blev valgt som dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt.

Dirigenten konstaterede, at der af den samlede stemmeberettigede medlemsskare, som kunne stemme på generalforsamlingen (229), var 192 stemmeberettigede tilstede, heraf 142 fuldmagter, som blev registreret.

Han redegjorde for de særlige regler for endelig vedtagelse af vedtægtsændringer i vedtægternes § 15. Det konstateredes, at der var mulighed for endelig vedtagelse af vedtægtsændringer.

Dirigenten konstaterede, at der var fremkommet forslag til generalforsamlingen, jfr. vedtægternes § 11, stk. 4, ligesom dirigenten konstaterede, at den endelige dagsorden,

der behandles på generalforsamlingen havde været fremlagt af bestyrelsen på hjemmesiden senest 14 dage før generalforsamlingen.

Han konstaterede videre, at årsrapporterne og budgettet havde været fremlagt senest 14 dage før generalforsamlingen til gennemgang for medlemmerne og gjort tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Generalforsamling blev herefter anset for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i nødvendigt omfang.

Ad pkt. 3. (Bestyrelsens beretning)

Beretningen blev aflagt af oldermænden (Ole Reumert) og bringes i det følgende in ekstenso:

”

Årets gang i Københavns Skipperforening

Dette er en opsummering af året fra sidste GF til denne i år, men regnskaberne følger kalenderåret.

Bestyrelsens beretning er tæt forbundet med det udsendte informationsbrev til alle medlemmerne, så det vil vi ikke gennemgå yderligere.

Af nemheds årsager har vi slået beretningerne fra foreningen og ejendommen sammen i denne beretning, og det håber vi, at generalforsamlingen kan godkende.

Mindestilhed

I det forgangne år er nogle af foreningens medlemmer desværre gået bort. Vi vil ikke nævne navne, da vi har oplevet, at vi har nævnt medlemmer, som viste sig at være i fuldt levende live, så det bliver efter devisen: ”ingen nævnt - ingen glemt”.

Vi skal henstille til generalforsamlingen at holde et minuts stilhed for at mindes og ære de bortgaaede medlemmer.

-----1 minuts stilhed-----

Årets udfordringer

Sidste år nævnte vi, at det havde været et travlt år på mange måder, det har dette også været.

Personligt vil jeg sige, at hvis jeg havde vidst, at det ville indebære så meget tid og fritid i øvrigt, så havde jeg ikke overtaget hvervet som oldermænd. Når det er sagt, skal jeg ikke undlade at rose denne bestyrelse i høje toner, for det er en flok målrettede og meget professionelle mennesker, som sætter stor ære i, at vi er grundige, fremstår professionelle og faglige, og at vi altid nøje overvejer næsten ethvert skridt. Der har virkelig været lagt ressourcer i at skabe overblik og åbenhed, og alle dispositioner har nærmest været vejret på en guldvægt, og der har været søgt nødvendig rådgivning, når vi følte, at vi stod i en situation, som kunne udvikle sig kritisk for foreningen. Alle har gjort sig umage.

At det ville blive et år med store forandringer, sagde vi også sidste år på generalforsamlingen, og det skal nævnes, at det bestemt ikke er alt, der er gået helt efter vores ønsker og hensigter. Lovgivning og samfundet omkring os gør desuden, at vi løbende må tilpasse os, og at gamle kutyper må tilpasses tidens krav og tendenser.

Det har vi med bedste evne forsøgt at imødekomme, og en ting er sikkert: Der har aldrig været så meget åbenhed og gennemsigtighed i bestyrelsens arbejde, og selvom vi sikkert kan kritiseres for, at det måske ikke er nok, så har vi alle arbejdet hårdt for at holde alle så opdaterede som vel muligt.

Medlemmerne

Der er ifølge dags datos opgørelse 242 medlemmer, hvoraf 13 er i restance og vil blive slettet efter udsendelse af 3. rykker for kontingent. Der har været 4, der har ønsket at opsiges deres medlemskab af forskellige årsager, hvoraf nogle skyldes alder eller bopæl lang væk fra foreningen. Der er en tilgang på 20 nye medlemmer, hvoraf nogle desværre ikke endnu har fået meddelelse om, at de er optaget. Vi har desværre oplevet, at nogle af henvendelserne havnede i SPAM-filteret, og det var vores håb og hensigt, at det nye on-line medlemssystem kunne sættes op, så interesserede fra hjemmesiden kunne få et link direkte ind i systemet, hvor alle bestyrelsesmedlemmer kunne se anmodningen og kvalificere om anmodningen kunne accepteres, hvorefter systemet automatisk skulle udsende vores "Velkommen om bord" og sætte kontingentopkrævningen i gang. Det har vi trods store anstrengelser ikke fået til at fungere. Vi er ved at undersøge markedet om der findes et on-line medlemssystem, der i større grad opfylder netop vores forenings behov og ønsker, og vi har to i test i øjeblikket, så der kommer formentlig nok snart et systemskifte.

Der er også kommet nye regler mht. uddannelserne, så f.eks. søværnets uddannelser ikke længere kan sidestilles med skibsføreruddannelserne, og desuden er faget i sig selv desværre i faldende tendens, selvom der trods alt spås om flere unge på de maritime uddannelser. Det kræver også en tilpasning af vores interne procedurer.

Medlemsundersøgelse

Vi opdagede, at vi reelt set ingen anelse havde om medlemmernes holdninger til en masse grundlæggende spørgsmål for foreningens fremtid, så vi iværksatte en medlemsundersøgelse, som Aron vil redegøre for efter mit indlæg.

Reklame for foreningen

Vi vil opfordre jer til at gøre reklame for foreningen, så vi kan udvikle foreningen og gøre den mere attraktiv for medlemmerne. Jeg har altid nogle foldere med i bilen, så jeg kan tage nogle eksemplarer med, hvis jeg kommer et sted, hvor det kan have relevans at dele nogle flyers ud – det kan f.eks. være på færger og lignende.

Medlemsdata udfordringer

Som nævnt har vi stadig en del udfordringer med medlemsdata, og det giver udfordringer med hensyn til kontakten til medlemmerne, ventelister, indkaldelser, informationsudsendelse, runde fødselsdage, arrangementer mm.. og det har medført, at vi nok skifter system indenfor næste år.

Et systemskifte er desværre ikke noget, man bare lige gør, så vi skal overveje for og imod meget nøje, men nu har vi efterhånden fået en del erfaring med det, så det vil blive lettere.

A
D
V
O
K
A
T
F
I
R
M
A
F
E
R
N
E

A-venteliste og B-venteliste

Vi har de to ventelister, som vi kalder A-venteliste for alle ordinære medlemmer og B-ventelisten, som er for medlemmernes børn og børnebørn. Status for A-ventelisten er 54 medlemmer og 32 medlemmer på B-ventelisten med børn/børnebørn.

Vi bliver nødt til at fremhæve, at B-ventelisten er indført, fordi det blev vanskeligt at udleje boligerne på hhv. 3. og 4. sal til ældre og dårligt gående, så derfor vedtog en tidligere bestyrelse, at man kunne tillade børn og børnebørn disse boliger under forudsætning af, at de var under uddannelse. Der har været mange drøftelser om tidsbegrænsningen af disse lejemaal for børn og børnebørn, og nu er længden af tidsbegrænsningen fastlagt af gældende kutyme i bolignævnet om at tilkende permanent beboelsesret, hvis 2-års reglen overskrides, og det vil i vores tilfælde betyde, at ejendommens formål om bolig for medlemmerne kan blive tilsidesat. Det vil advokat Kim Krarup forklare mere om senere, hvis nogle ønsker det uddybet.

Som vi sagde sidste år, kan vi godt forstå, at det kan være interessant, hvor man står på ventelisten, men det koster os en hel del ressource i en presset tid, og man skal tænke på, at vi kun har 26 lejemaal, hvor der i gennemsnit er en udskiftning om året, så man kan jo let regne ud hvor store chancerne er, hvis man lige er kommet på listerne. Det er meget svingende hvem fra listen, der melder ind, når en bolig udbydes. For nogle måneder siden var der 8-10 medlemmer, der meldte ind, og for nyligt var der kun 4 ordinære medlemmer. Vi udbyder i øvrigt snart lejligheder til B-ventelisten, men vi har desværre været forsinket af en nødvendig total udskiftning af en tætret faldstamme – og dem har vi desværre flere af.

Runde fødselsdage

Runde fødselsdage har vi altid forsøgt at fejre ved en gang om året at samle sammen og sende en hilsen fra foreningen. Det har vist sig at have store udfordringer, så vi er sat noget tilbage, og det er et af de krav, vi vil have til et bedre system.

Medlemslister til medlemmerne

Vi håber på, at vi vil blive i stand til at udsende GDPR-venlige medlemslister, men vi skal have samtlige medlemmers accept af, at vi udsender listerne, inden det kan lade sig gøre.

Forretningsorden, vedtægter og procedurer

Bestyrelsen er løbende beskæftiget med at gennemgå interne procedurer både i foreningen og for ejendommen.

Det ene har ført det andet med sig, så når vi tog fat på nogle forretningsgange, så dukkede der nye behov for ajourføring af andre procedurer op.

På denne generalforsamling vil der blive stillet ændringsforslag af vedtægterne til afstemning, så vi håber, at vi har nogle tidssvarende og ajourførte vedtægter, som kan publiceres kort efter GF.

Forretningsorden for bestyrelsen og dens arbejde har været et stort projekt, som har pågået over en del tid, og det er endt med, at vi har flere fastlagte rammer for, hvordan bestyrelsen agerer overfor forskellige udfordringer som f.eks. habilitetsproblemer og fortrolighedsklausuler, og det skal alle bestyrelsesmedlemmer kunne tiltræde efter GF under konstitueringen af bestyrelsen.

Bogholder / Sekretær

Vi vidste, at vi stod foran store og nødvendige forandringer sidste år, og vi vidste, at det ville medføre ekstra omkostninger under transitionsfasen. Vi forventede, at vi kunne imødesee et mere

strømnet system, som skulle medvirke til, at driftsomkostningerne på sigt ville komme ned på et fornuftigt plan.

Per Gummer er blevet en integreret del af ledelsen omkring oldermændene, og det har løftet nogle af de ressourcekrævende arbejder væk fra oldermændene.

Vi er også ved at overgå til e-faktura og EAN, så vi også kan automatisere en stor del af bogholderiet og få meget mere styr på leverandørbetalinger mm.

Formueforvaltningen med Danske Bank

Legater, likvider og foreningens formue har i løbet af året været kraftigt udfordret og truet af fænomenet, der kalder sig USA's præsident, som ved uforudsigelighed og skadelig optræden har rystet hele den finansielle verden med en omsiggribende korruption.

Det har medført enorme tab og usikkerheder for vores portefølje. Det er et usikkert og omtumlet marked, så selvom vi har forsøgt at være på forkant sammen med Danske Bank, så er vi alligevel nærmest blevet tvunget til at agere hurtigt og ændre på foreningens risikoprofil, så vi fik fordelt porteføljen til en større spredning af risici. Vi har næsten trukket alt ud af det amerikanske marked, da ledelsen – eller manglen på samme i USA fortsat er totalt uforudsigelig og vanvittig.

Banken kom med nogle anbefalinger til afhændelse af nogle af vores store positioner, og efter bestyrelsens grundige gennemgang valgte vi, at det sikreste var at flytte hele porteføljen over i Danske Banks GPS, og det var et heldigt tidspunkt, vi fik gjort det på, for selvom vi desværre måtte imødesee nogle tab, blev det dog slet ikke i den størrelse, som det var blevet, hvis vi ikke havde ændret strategi.

Aktiviteter i det forløbne år

Der har ikke været afholdt så meget, som vi gerne ville, men det blev dog til et besøg på Georg Stage.

Hvis I får nogle gode ideer til foredrag, udflugter, besøg o.lign. så lad os endelig vide det. Vi skal have gjort foreningen levende og spændende at være med i – ikke mindst for unge mennesker.

Vi vil bruge medlemsundersøgelsen til at planlægge aktiviteter for medlemmerne.

Uddeling af legater

Legaterne udgør jo en vigtig del af foreningens virke og fundats, og vi har i løbet af 2025 uddelt kr. 419.250 fra legaterne til 29 personer, som opfylder kriterierne i fundatserne, men som også alle har været indenfor den skattemæssige grænse på kr. 17.100 pro persona i 2025.

I 2026 er det maksimale skattefrie beløb på kr. 17.900.

Vi er i gang med en gennemgribende revurdering af vedtægterne for legaterne, så de bliver mere tidssvarende, og der er nedsat et udvalg, som arbejder med det, og resultatet vil blive meddelt så snart det foreligger.

Ejendommen

Vi har hidtil kaldt ejendommene for Stiftelsen, men det har vist sig, at vi på ingen måde opfylder kriterierne for at kalde det en stiftelse, så derfor er det vedtaget, at fremover benyttes vi udtrykket EJENDOMMEN om foreningens bygning.

Administration af ejendommen

Adv. Kim Krarup vil forklare mere om den professionelle ejendomsadministration efter mit indlæg og også forklare mere om anvendelsen af Proper.

Bygningsurvey

Da vi dels havde et ønske om at vide mere om bygningens tilstand, men at det også var et krav for banken og GHI, at der skulle foreligge 5-års planer for vedligeholdet, fik vi anbefalet at bruge SWECO til at lave et survey. Heldigvis fik vi gennem FORCE en anden kontakt, som kunne tilbyde survey'et til ca. 10% af det tilbudte fra SWECO. Vi var meget tvivlende på kvaliteten på grund af prisen, men vi erfarede, at det var et meget seriøst arbejde, som ART-TEK leverede

Renoveringsprojekter i ejendommen

Sidste år meddelte vi generalforsamlingen om forventede renoveringsprojekter af 3 lejligheder til ca. 1 mill. for hver, og at banken var villige til at låne os de 3 mill. kr., så vi ikke skulle realisere af værdipapirerne. Det viste sig, at det endte med at blive 5 lejligheder, afhængigt af hvordan de blev betalt i relation til regnskabsårets skift.

Vi stod overfor valget med at realisere værdipapirer til hvert projekt på ca. ¾ mill., men vi valgte med bankens hjælp at låne i stedet for, da det ville sikre foreningens formue.

Vi skal etablere 5-årige vedligeholdelsesplaner for ejendommen, så banken får indblik i vores finansieringsbehov, da de har meddelt, at de gerne vil låne os yderligere penge til renoveringsprojekter mod, at vi kan vise, at ejendommen er i stand til at løbe rundt, og at der kan opbygges et mindre overskud, så vi selv kan finansiere fremtidige projekter.

Det er i øvrigt også et krav fra Grundejerens Investeringsfond, at der kan fremvises en rullende 5-årg vedligeholdelsesplan. Vi har mulighed for at opnå favorable lån gennem Grundejernes Investeringsfond, og vi holder alle muligheder åbne, så vi kan undgå at egenfinansiere med foreningens egne formue.

Ud fra survey'et skal der udarbejdes planer om større renoveringsopgaver som f.eks. nyt tag, dræn omkring bygningen for at undgå fugtskader, faldstammer skal skiftes, branddøre, køkkentrapper og opgange, kælderguld flisebelægges mm.

Vi er også ved at undersøge mulighederne for opsætning af elevatorer, som ART-TEK har vurderet, og vi vender tilbage med yderligere senere.

Projekter med renoveringer af lejligheder vil fremover følge en fastlagt standard, så man fremover har større overblik, lettere projektstyring og ensartethed i beboelserne. Det vil også give en mere forståelig fordeling af renoveringstillæg på huslejerne og dermed mere gennemsigtighed.

Nye procedurer for administrationen af ejendommen

Vi har fået meget bedre styr på refusionsopgørelser fra GI, så vi opnåede at få temmelig mange penge retur sidste år

En ny husorden er på vej, og den er baseret på vejledning fra advokat, samt input fra bestyrelse og beboere.

Efter et større oprydnings- og ajourføringsarbejde i de juridiske forhold, har vi indgået aftale om professionel administration af ejendommen med advokat Kim Krarup, så Kim vil forklare lidt mere, om hvad det indebærer, når mit indlæg er færdigt

Det har også haft konsekvens for den måde, som vi udlodder og tildeler lejligheder. Desuden er en del praktiske procedurer blevet strammet op som f.eks. procedurer ved til- og fraflytning og inspektioner i disse forbindelser.

Beboere har valgt at have beboerrepræsentation i stedet for en beboerobservatør i bestyrelsen.

Beboerne har et godt fællesskab, og der er en god tone og mange fælles aktiviteter, som foreningen støtter helt op om. Det er jo ikke er en helt almindelig boligforening med en Skipperforening, der ejer en ejendom, hvor medlemmer kan tilbydes lejligheder til huslejer, der kan holdes lave, fordi vi ikke skal tjene penge på det – men vi skal heller ikke tabe penge på det.

Det var beretningen for året.

Husk at det er din forening, så du har en vis forpligtelse til at hjælpe med at udvikle den.

Kom med idéer, forslag og anbefal os til nye medlemmer. Jeg selv kører altid rundt med vores foldere i bilen, så jeg kan dele dem ud til mulige kandidater som f.eks. på færgerne.”

Under dette punkt passerede videre:

- Aron Sørensen gennemgik den af bestyrelsen gennemførte anonyme undersøgelse blandt medlemmerne om visionerne for foreningens fremtid i lyset af mulighederne for at fastholde og særligt udbygge en sund økonomi.

Han oplyste, at der var afgivet 167 besvarelser, og at undersøgelsen viste, at medlemmerne vægter det sociale fællesskab højt og anser ejendommen som en vigtig bestanddel med en prioritering af langsigtet økonomisk planlægning.

Han besvarede spørgsmål i tilslutning hertil.

Det blev meddelt, hvem af medlemmerne, der var blevet udtrukket som vindere af 3 flasker vin for at have medvirket i undersøgelsen.

- Adv. Kim Krarup fik ordet og redegjorde for baggrunden for, at han af bestyrelsen var blevet tilknyttet som administrator i relation til håndtering af udlejningsforholdene i ejendommen og besvarede spørgsmål i tilslutning hertil, herunder betydningen af, at der er etableret beboerrepræsentation, hvad det betyder at have professionel ejendomsadministration, hvad det indebærer, og hvordan det reelt fungerer.

-

- Endelig gennemgik Oldermænden den bygningssurvey, der nyligt er blevet udført af ART-TEK vedr. ejendommen med det formål, at få en faglig og saglig minutios gennemgang af ejendommens tilstand som planlægningsværktøj for bestyrelsen, banken og Grundejernes Investeringsfond, som er under nærmere vurdering af bestyrelsen. Han forklarede, at følgende projekter udover, hvad bygningssurvey ellers måtte vise, umiddelbart er under overvejelse og implementering

- nyt låseystem,
- udskiftning af branddøre på køkkentrapper,
- renovering af gadepartier,
- mindst 2 lejligheder til renovering,
- reparation af kældergangens gulv og
- opretning af køkkentrapper.

Han gennemgik således ekstrakt af den meget omfattende rapport, som havde været stille til rådighed for medlemmerne sammen med det øvrige generalforsamlingsmateriale.

Han påpegede, at resultatet af undersøgelsen viser en 10 års vedligeholdelsesplan med en stipuleret udgift på kr. 10 mill. samt som nævnt "ønskeliste" med budgetter, som skal gennemarbejdes af bestyrelsen og forelægges på en senere generalforsamling til forhandling.

Beretningen blev debatteret, hvor mange indlæg særligt kredsede om bestyrelsens udsendelse af informationsskrivelse til alle medlemmer om, hvordan bestyrelsen vurderede foreningens økonomi og fremtid. Ligesom der blev stillet spørgsmål om åbenhed i forholdet mellem bestyrelsen og medlemmerne, ventelisteprocedurer og ansættelse af ekstern administration.

Dirigenten forespurgte herefter, om beretningen kunne tages til efterretning.

Ingen protesterede.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad pkt. 4. (Regnskabet)

Årsrapporter, resultatopgørelser og status pr. 31.12.25 for foreningen og ejendommen og Københavns Skipperforenings legat, blev gennemgået af revisor, som påpegede, at de er aflagt med blank påtegning.

Revisor besvarede spørgsmål i tilslutning hertil, herunder hvordan visse udgiftsposter var fordelt mellem foreningen og ejendommen.

Regnskaberne i den foreliggende skikkelse blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad pkt. 5. (Kontingent)

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at godkende bestyrelsen forslag til, at kontingentet for 2026 fastsættes/fastholdes til kr. 200,00, dog således at generalforsamlingen besluttede pr. 01.01.2027 at lade kontingentet stige til kr. 300,00 under henvisning til aktivitetsniveau og andre tiltag.

Ad pkt. 6. (Budget)

Per Gummer (foreningens bogholder) gennemgik forslag til budget for Københavns Skipperforening for 2026, som forelå opdelt mellem driften af foreningen og ejendommen, som ikke indebærer forhøjelse af kontingentet for 2026, men en forhøjelse pr. 01.01.27 til kr. 300,00.

Der var bemærkninger til opdelingen af visse udgifter mellem foreningen og ejendommen.

Der ønskedes fra forsamlingen en større klarhed, og det tog bestyrelsen til efterretning.

Herefter blev budgettet ensstemmigt vedtaget af forsamlingen.

Ad pkt. 7. (Indkomne forslag)

1/

Bestyrelsen stillede forslag om vedtagelse af ændringer af foreningens vedtægter.

Disse var udsendt med indkaldelsen.

Ændringerne blev forhandlet hver som sig, hvor oldermænd i nødvendigt omfang gennemgik ændringerne og besvarede spørgsmål i tilslutning hertil, og hvor der efter dirigentens bestemmelse enten anvendtes håndsoprækning, skriftlig afstemning eller enstemmighed blandt forsamlingen for at udfinde resultatet af forhandlingerne.

Som bilag 1 vedlægges således de ændringer som bestyrelsen havde stillet forslag, hvortil henvises; de blev alle vedtaget, dog således, at ændringen til § 4 blev frafaldet af bestyrelsen efter debat herom.

2/

Forslag til behandling modtaget fra en flerhed af medlemmer, jfr. bilag 2, blev forhandlet.

Dirigenten meddelte, at forslagene 1 og 2, hvor der ønskes oplysninger af forskellig karakter ikke var egnet som forslag til behandling på en generalforsamling.

Ad forslag til vedtægtsændringer:

F.s.v. angår forslag til vedtægtsændringer meddelte dirigenten, at forslag 1 ikke var formuleret således, at det var egnet til forhandling på en generalforsamling. Det må derfor i givet fald genfremsættes senere.

Forslagene 2 – 4 blev behandlet. De blev motiveret og sat under behandling og forkastet.

Forslag 5 blev efter forhandling trukket tilbage.

Ad pkt. 8. (Valg af medlemmer til bestyrelsen)

Dirigenten noterede, at som følge af vedtægtsændring kan der ikke vælges medlem boende i ejendommen.

Dirigenten noterede, at Ole Reumert; Richard Berg Larsen og Helle Barner Jespersen ikke var på valg, og Palle Brobjerg Jensen ønskede at udtræde.

Følgende stillede op til genvalg til bestyrelsen:

Peter Krogsgaard Sørensen,
Susanne Thilquist,
Aron Frank Sørensen.

Søren Eliassen havde rettidigt annonceret, at han ønskede at stille op.

Bestyrelsen kan efter vedtægterne bestå af 6 – 10 personer.

Alle der stillede op ansås herefter som valgt med akklamation.

Ad pkt.10. (Revisor)

KLAUS E. HENRIQUES (H)
EJNER BÆKGAARD

KLOSTERSTRÆDE 23, 1.tv.
DK-1157 KØBENHAVN K
TELEFON +45 33 33 79 13
E-mail klaus@advhenriques.dk

A
D
V
O
K
A
T
F
I
R
M
A
E
R
N
E

Bestyrelsen anbefalede genvalg af Revision & Rådgivningsgruppen, Godkendt
Revisionspartnerselskab cvr 33771177/statsaut.rev. Tabita Lotte Rachlitz.

Revisor blev valgt med akklamation.

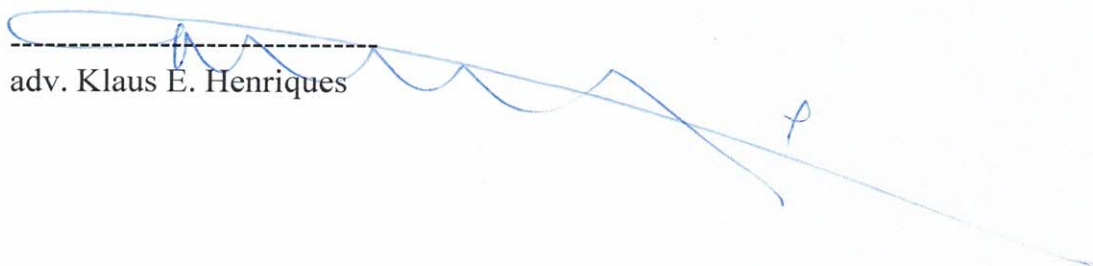
Ad pkt. 11. (Evt.)

Der var intet reelt at behandle under dette punkt.

Som dirigent/referent:

Vedbæk, d. 07.07.26

adv. Klaus E. Henriques



Nuværende paragraf	Ændres til:	Forklaring
§ 4, Stk. 2 Hvor medlem nævnes herefter skal dette betragtes som et ordinært medlem.	§4, Stk. 2 (bør udgå)	Andre typer medlemmer skal betegnes med præfiks.
§4, Stk. 5 (ny)	§ 4, Stk. 5 (ny) Ansøgning kan indsendes via elektronisk indmeldelse, hvor link hertil findes på foreningens hjemmeside. Sådanne elektroniske indmeldelser bliver automatisk forelagt bestyrelsen, som godkender eller afviser ansøgningen. Bestyrelsen kan anmode om yderligere dokumentation for uddannelsen. Når alle i bestyrelsen har godkendt, sendes en velkomst-mail til ansøgeren, og endeligt medlemskab er først gyldigt, når kontingent er indbetalt på den angivne måde. Hvis ansøgningen ikke kan godkendes, fremsendes en mail med besked herom til ansøgeren.	Paragraffen bør afspejle vores systemer, når disse er sat endelig op.
Stk. 5	Ændres til Stk. 6	(i.a.b.)
Stk. 6	Ændres til Stk. 7	(i.a.b.)
Stk. 7	Ændres til Stk. 8	(i.a.b.)
§7, Stk. 1 "Med mindre..."	§7, Stk. 1 (Rekskrivning) "Medmindre..."	(alm. korrektur)
§8, Stk. 2 Hvis et medlem indmeldes 6 måneder efter normalt kontingentforfald, opkræves kun halvt kontingent.	§8, Stk. 2 (bør udgå)	Er ikke relevant pga. det meget lave kontingent.
§10, Stk. 3. Bestyrelsen fastsætter gebyret for at stå på ventelisten for lejligheder i Stiftelsen	§10, Stk. 3. Bestyrelsen fastsætter gebyret for at stå på ventelisten for lejligheder i KSFs ejendom	"Stiftelsen" som begreb findes ikke mere.
§11, Stk. 5. "... Desuden oplyses hvem beboerne har valgt til observatør. Samtidigt udsendes materialet til medlemmene via on-line systemet..."	§11, Stk. 5. "... Desuden oplyses om beboerne har etableret beboerforening (beboerrepræsentation uden observatør i bestyrelsen) eller en enkelt beboer som observatør i bestyrelsen. Samtidigt kan der udsendes relevant materiale til medlemmene via mail eller on-line system eller som downloadmulighed..."	Der skal være mulighed for beboerforening ELLER beboernes observatør i bestyrelsen. Fremsendelse af relevant materiale bør også beskrives nærmere i bestyrelsens forretningsorden.

Nuværende paragraf	Ændres til:	Forklaring
§11, Stk. 7. Årsrapportene fremsendes sammen med det øvrige generalforsamlingsmateriale jf. §11, Stk. 5.	§11, Stk. 7. Årsrapporter og andet relevant generalforsamlingsmateriale sendes eller lægges på on-line medlemssystemet eller on-line lager, hvor det kan tilgås af medlemmerne.	Materialet, der kan opfattes som konfidentielt, vil fremover kunne tilgås på medlemssystemet eller som download med anvendelse af adgangskoder, hvis det skønnes nødvendigt.
§12, Stk. 1, litra h) h) Valg af bestyrelsesmedlemmer herunder et medlem beboende i stiftelsen.	§12, Stk. 1, litra h) Ændres til: h) Valg af bestyrelsesmedlemmer.	Der skal IKKE vælges evt. observatør til bestyrelsen, idet vedkommende er IKKE medlem af bestyrelsen. Det er eventuelle beboerrepræsentanter heller ikke.
§16, Stk. 1: Bestyrelsen består af 6 - 10 medlemmer, som er fordelt som følger: §16, Stk. 4 (Nyt)	§16, Stk. 1: (Ændres til) Bestyrelsen består af 6 - 10 ordinære medlemmer, som er fordelt som følger: §16, Stk. 4 (Tilføjeelse) Et medlem, som kan erklæres inhabilt i bestyrelsesøjemed, ved at vedkommende er afhængigt af særinteresser (personlige og/eller økonomiske som beboer, familie, pårørende mm.) kan ikke være medlem af bestyrelsen, hvis blot et bestyrelsesmedlem modsætter sig.	Det skal præciseres, at det ikke kan være f.eks. associerede medlemmer. Grundlæggende kan beboere og legatmodtagere i forvejen ikke være medlemmer af bestyrelsen på grund af inhabilitetsregler, idet de iht. juristerne skulle forlade bestyrelsesmøderne, hvis forhold vedrørende ejendommen blev diskuteret. Tilføjeisen understreger blot dette forhold.
§17, Stk. 2: Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 60% af bestyrelsesmedlemmerne er tilstede, hvoraf mindst et bestyrelsesmedlem skal være Oldemand eller Viceoldemand, og de er indkaldt til bestyrelsesmødet med mindst 14 dages varsel.	§17, Stk. 2 (Ændres til) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 60% af bestyrelsesmedlemmerne er til stede, hvoraf mindst et bestyrelsesmedlem skal være Oldemand eller Viceoldemand, og de er indkaldt til bestyrelsesmødet med mindst 14 dages varsel, medmindre alle bestyrelsesmedlemmer er enige i kortere varsel. Normalt afholdes bestyrelsesmøder ved fysisk fremmøde, dog kan medlemmer i særlige tilfælde deltage on-line.	"Tilstede" ændres til korrekt retskrivning "til stede". Forslaget skal åbne mulighed for at bestyrelsen kan mødes med kortere varsel, hvis alle er enige og omstændighederne taler for det. Det kan let blive for rigtigt, hvis der skal overholdes 14 dages varsel. Mederne holdes generelt ved fysisk fremmøde, men man kan deltage on-line.
§17, Stk. 9: Foreningens komplette medlemsliste med kontaktoplysninger m.m., auditeres	§17, Stk. 9: (Ændres til) Foreningens komplette medlemsliste med kontaktoplysninger m.m., auditeres	Forslaget skal understrege, at der ikke må laves eller fjernes kopier af listerne,



Nuværende paragraf	Ændres til:	Forklaring
af Oldermanden, når det skønnes nødvendigt eller på begæring fra bestyrelsen, og er kun tilgængelig for bestyrelsen. Medlemsoplysninger skal vedligeholdes direkte af hvert enkelt medlem ved log-on på on-line medlems-systemet, når medlemmet efter godkendt optagelse er oprettet i systemet af Oldermanden. På generalforsamlingen bør en kopi af medlemslisten være til rådighed for medlemmerne.	af Oldermanden, når det skønnes nødvendigt eller på begæring fra bestyrelsen, og er kun tilgængelig for bestyrelsen. Medlemsoplysninger skal vedligeholdes direkte af hvert enkelt medlem ved log-on på on-line medlems-systemet, når medlemmet efter godkendt optagelse er oprettet i systemet af Oldermanden. På generalforsamlingen bør en kopi af medlemslisten være til rådighed for medlemmerne og skal behandles iht. gældende GDPR regler.	der kun er tilgængelige som "For Your Eyes Only" under selve generalforsamlingen.
§17. Stk. 11: Bestyrelsen er berettiget til at anlage en advokat til at hjælpe med behandling af foreningens anliggender.	§17. Stk. 11 (Ændres til): Bestyrelsen er berettiget til at anlage advokat til at hjælpe med behandling af foreningens anliggender.	"en advokat" ændres til (ubestemt flertal) "advokat", idet der kan være forskellige juridiske specialist- eller ekspertområder, som ikke kan dækkes af samme advokat.
§17. Stk. 13: Bestyrelsens tildeling af lejligheder sker efter følgende regler: a) Kun medlemmer af KSF kan få anvist en lejlighed. b) Bestyrelsen er dog berettiget til at anvise medlemmers børn eller børnebørn hvis ingen medlemmer har vist interesse.	§17. Stk. 13 (Ændres til): Bestyrelsens tildeling af lejligheder sker efter følgende regler: a) Kun medlemmer af KSF kan få anvist en lejlighed. b) Bestyrelsen er dog berettiget til at anvise medlemmers børn eller børnebørn hvis ingen medlemmer har vist interesse.	
Et medlem må ikke tidligere have fået sin brugsret til en lejlighed ophørt ved enten opsigelse, ophævelse eller gensidig aftale om ophør for at få tildelt en lejlighed. De under litra b nævnte personer skal være under uddannelse og skal på foranledigende dokumentere dette.	Det er en betingelse for, at et medlem kan få tildelt en lejlighed, at denne ikke tidligere på nogen måde har fået sin brugsret til en lejlighed bragt til ophør eventuelt men ikke udlømmende ved enten opsigelse, ophævelse eller gensidig aftale om ophør.	"foranledigende" ændres til "forlangende"



KØBENHAVNS
SKIPPER
FORENING
AF 1635



Nuværende paragraf	Ændres til:	Forklaring
Bestyrelsen er kun berettiget til at udleje efter litra b, såfremt lejekontrakten er tidsbegrænset. Et tidsbegrænset lejemål skal tilbydes medlemmer efter litra a efter udløbet af den tidsbegrænsede periode. Såfremt der fortsat ikke er interesserede ordinære medlemmer, kan der ske forlængelse af kontrakten. En tidsbegrænset lejekontrakt må ikke være længere end den korteste af to: 1) To år 2) eller Studietiden. Bestyrelsen opretter en venteliste for medlemmer og en venteliste, hvor medlemmers børn og børnebørn under uddannelse kan skrives op. Ved ophør af medlemskab mistes pladsen på ventelisten både for medlemmet og personer, som medlemmet har indskrevet på listen.	De under litra b nævnte personer skal være under uddannelse og skal på forlængende dokumentere dette. Bestyrelsen er kun berettiget til at udleje efter litra b, hvis lejekontrakten er tidsbegrænset. Et tidsbegrænset lejemål skal tilbydes medlemmer efter litra a efter udløbet af den tidsbegrænsede periode. Hvis der fortsat ikke er interesserede ordinære medlemmer, kan der ske forlængelse af kontrakten efter samme regler som for tidsbegrænsede lejekontrakter. En tidsbegrænset lejekontrakt må ikke være længere end den korteste af to: 1) To år 2) eller Studietiden. Bestyrelsen opretter en venteliste for medlemmer (A-venteliste) og en venteliste, hvor medlemmers børn og børnebørn under uddannelse kan skrives op (B-venteliste). Ved ophør af medlemskab mistes pladsen på ventelisten både for medlemmet og personer, som medlemmet har indskrevet på listen. Bestyrelsen fastsætter gebyr for at være registreret på ventelisterne.	"såfremt" ændres til "hvis" "såfremt" ændres til "hvis" Indskærpelse af at det er maksimalt må være 2 år eller ophør af studie, hvad der kommer først. Begrænsningen er fastsat af Bølgens praktiks på området.
§20. Sik. 3: Udbetaling fra legaterne skal være i henhold til disses formål og skal godkendes af mindst 2/3 af medlemmer af bestyrelsen, inden udbetaling finder sted.	§20. Sik. 3 (Ændres til): Udbetaling fra legaterne skal være i henhold til disses formål og skal godkendes af mindst 2/3 af medlemmer af bestyrelsen, inden udbetaling finder sted. Lister over legatmodtagere er underkastet GDPR-regler, og må ikke forevises til andre end bestyrelsesmedlemmer.	Det må opfattes som en personlig sag, at man er legatmodtager, og dermed bør faldende under GDPR. Offentlighed ville kunne fremkalde misundelse og nedvurdering.



KØBENHAVNS
SKIPPER
FORENING
AF 1635



Nuværende paragraf	Ændres til:	Forklaring
§21, Stk. 1: Der skal føres regnskab over foreningens og Stiftelsens indtægter, udgifter og kapital.	§21, Stk. 1 (Ændres til): Der skal føres regnskab over foreningens og ejendommens indtægter, udgifter og kapital på en sådan måde at ejendommens regnskab skal kunne fremvises separat fra øvrige regnskaber.	Dette åbner mulighed for at sammenlægge regnskaberne i et regnskab med flere dimensioner. Dog skal der stadig være mulighed for at adskille de to økonomier selvom de er under samme CVR-nummer.
§21, Stk. 2: Anbringelse af foreningens og de under foreningen administrerede kapitaler skal ske efter reglerne for anbringelse af midler tilhørende legater under offentligt tilsyn.	§21, Stk. 2 (Ændres til): Anbringelse af foreningens og de under foreningen administrerede kapitaler skal ske efter reglerne for anbringelse af midler tilhørende legater under offentligt tilsyn. Dette er kun gældende for hvad angår legater.	Dette præciseres særligt, da det kun er gældende for legaterne og ikke for foreningens værdipapirsportefølje.
§23, Stk. 2: Komplette medlemslister er ikke tilgængelig for andre end bestyrelsen.	§23, Stk. 2 (Ændres til): Komplette medlemslister, ventelister, legatilister og beboeroversigter er ikke tilgængelig for andre end bestyrelsen. Beboeroversigter kan dog udleveres til beboere, hvis alle beboere er enige heri. Beboeroversigter kan i særlige tilfælde udleveres til håndværkere, forudsat at de har underskrevet GDPR erklæring. Alle lister med personfølsomme data kan gøres tilgængelige for eventuel bogholder eller ledelsesassistent forudsat at vedkommende har underskrevet GDPR-erklæring.	Det skal indskræpes, at alle lister med personfølsomme oplysninger skal behandles iht. GDPR og der skal anvendes GDPR erklæringer. Der har været en del diskussion om hvem, der må få beboerlisterne, for alle beboere skal være indforstået. (Det er muligt at skrive ind i lejekontrakten, at man skal være indforstået med, at der er visse personer, der har tilgang, men det kan have lange udsigter, før alle lejekontrakter er udskiftet.)
§23, Stk. 3: Ethvert medlem har pligt til at holde sine persondata opdateret særligt e-mail og adresse.	§23, Stk. 3 (Ændres til): Ethvert medlem har pligt til at holde sine persondata opdateret og særligt e-mail og adresse.	I.a.b.



Anmodning fra
Beboerforeningen
Side 1

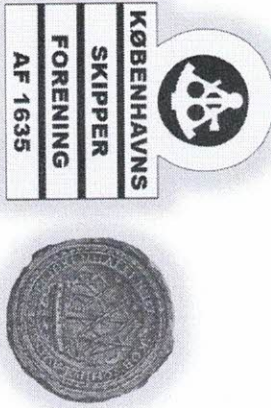
Anmodninger og forslag

Følgende medlemmer er medunderskrivere på de nedenfor nævnte anmodninger og forslag til generalforsamlingen (GF) den 28. maj 2026:

Navn	Medlemsnummer
Søren Eliassen	832
Jesper Hjørt Johansen	883
Lars Olesen	1013
Martin Kondrup	1029
Søren Ellitsgaard	1092
Ib Lerbech	N/A
George Zeemann	1072
Jesper Linde	976
Per Holmann-Pedersen	N/A
Peter Rasmussen	1109
Jesper Mikkelsen	1100
Lars Brødback Sørensen	979
Finn Esben Hansen	628
Tinna Bisbo	907
Henrik Bisbo	908
Arne Ullstrup har 8/5-26 medtaget, at han ikke er medunderskriver	
Sofie Broch Christensen	1126
Rut Gøbel	Associeret medlem
Lene Ullstrup	Associeret medlem

1. Bestyrelsen anmodes om at redegøre for ansvars- og arbejdsfordeling samt udgifter i relation til nedennævnte elementer i driften af ejendommen på Australlensvej:

- a. Oldemand
- b. KSF's bestyrelse
- c. Administrationssystemet Proper
- d. Ejendomsadministrator, advokat Kim Krarup
- e. Revisor
- f. Bogholder
- g. KSF's advokat Klaus Henriques



Anmodning fra Beboerforeningen Side 2

2. Bestyrelsen anmodes om detaljerede, specificerede udgifter til advokat, især i henseende til advokat Kim Krarups arbejde for foreningen. Den i ejendommen etablerede beboerrepræsentation har gentagne gange anmodet om sådan indsigt, men dette er blevet nægtet af Oldemand/bestyrelse.

- Det er formentlig baseret på hans rådgivning, at følgende er indført og indruffet (listen er ikke udtømmende):
- Nye lejekontrakter, der blandt andet stipulerer.
- 6 måneders forudbetalt husleje (3 mdrs. depositum og 3 mdrs. husleje).
- Fraflytning af lejemål 14 dage før lejemålets ophør (uden kompensation).
- 2-årig tidsbegrænsning på udløjning til studerende børn og børnebørn af KSF's medlemmer, i praksis uden mulighed for forlængelse. Der er intet lovgivningsmæssigt krav om et maksimum på 2 år, og da det er de færreste uddannelser, man kan færdiggøre på 2 år, virker det urimeligt.
- Anlæggelse af en unødvendig fogedsag mod en beboer. Sagen endte i et forlig, der nøje svarede til det af beboeren oprindeligt foreslåede. Dermed har kun de involverede advokater fået udbytte af sagen.



Side 1

Beboerforeningens ændringsforslag til vedtægter

Forslag om vedtægtsændringer

1. Formålet og hensigten med ejendommen er, at "Huset Australiensvej 29 - 31 - 33 er opført for at skabe et roligt og fredeligt sted, hvor foreningens ældre og pensionerede medlemmer og disses enker prioriteres til at kunne nyde deres oltum i fred og ro.", som det fremgår af foreningens hjemmeside og husorden for ejendommen.

Dette skal skrives ind i vedtægterne for foreningen. Desuden skal retningslinjerne for bestyrelsens tildeling af ledige lejligheder understøtte formålet, som det var tilfældet pr. 1/1-2026 (bilag 1).

Ændringer som bestyrelsen har foretaget efter 1/1-2026 (bilag 2), egenrådigt og uden inddragelse af foreningens medlemmer, skal derfor annulleres, og gældende retningslinjer skal skrives ind i foreningens vedtægter.

2. §7, stk. 3 bør udgå, da det er en alt for vidtgående konsekvens at risikere eksklusion fra KSf blot ved at anfægte vilkår i en lejekontrakt. Det må betragtes som en almen retlighed, at man kan anfægte vilkår i enhver aftale.
3. Det bør være muligt at delage og stemme til GF online for medlemmer, der ikke kan være fysisk til stede. Det henstilles til bestyrelsen at arrangere en sådan online-ordning og at tilføje vedtægterne en bestemmelse herom. Det kan f.eks. være i §11, hvor et nyt stk. 4 (de eksisterende pkt. 4 – 7 nummereres derefter 5 – 8) kunne lyde: "Bestyrelsen arrangerer mulighed for online-deltagelse og meddeler relevante log-on detaljer i indkaldelsen til generalforsamlingen. Medlemmer, der deltager online, har tilsvarende rettigheder for så vidt angår stemmeberettigelse og stemmeafgivelse som anført i §13."



KØBENHAVNS
SKIPPER
FORENING
AF 1635



Side 2

Beboerforeningens ændringsforslag til vedtægter

4. Det har hidtil ikke været muligt at få indblik i referater fra bestyrelsesmøder med henvisning til ønsket om fortrolighed og jfr. vedtægternes § 17, stk. 3 under "Bestyrelsens arbejde og virke". Dette er ikke hensigtsmæssigt, og vedtægterne bør ændres på dette punkt, så referater herefter er tilgængelige for alle medlemmer af KSF. Ordlyden i § 17, Stk. 3 kunne herefter være: "Bestyrelsen fører referat over alle beslutninger. Referaterne er tilgængelige for alle ordinære og associerede medlemmer, der opfylder betingelserne i §§ 4 & 5. Enkelte personfølsomme eller fortrolige oplysninger, der skal udelades i henhold til gældende GDPR-lovgivning (General Data Protection Regulation), er undtaget denne tilgængelighed."

5. § 18, stk. 4 bør ændres til: "Oldermanden har ansvar for den daglige administration af foreningens ejendomme og føringen af hele regnskabet. Hvis Oldermanden, i samråd med bestyrelsen, finder det formålstjenligt at udelegere dette arbejde til f.eks. et administrationselskab og/eller anden fagkundskab, skal dette forelægges en generalforsamling efter de gældende regler for "Generalforsamling" beskrevet i vedtægternes §§ 11 – 14 for endelig afgørelse. Oldermanden vederlægges for sit arbejde efter bestyrelsens nærmere beslutning."



KØBENHAVNS
SKIPPER
FORENING
AF 1635

