

## Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Vestersøhus

År 2020, den 29. september, kl. 17.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Vestersøhus på adressen Hotel Scandic Copenhagen, Vester Søgade 6, 1601 København V.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag:
  1. Forslag fra Peter Baumann
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen.

Formanden Søren Risager-Hansen er på valg.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer Susan Bjerre Brink og Mogens Granborg er på valg for to år.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

### Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Formanden Søren Risager-Hansen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Ejendomsmester Leif Tvarnø, to lejerrepræsentanter Anne-Marie Englén og Per Overgaard Rasmussen, fra Newsec inspektør Nicholas Pluchar, regnskabschef Finn Leth, administrationschef Jacob Linvald, administrator Kasper Philipps og Ursula Bresemann var inviteret til generalforsamlingen af bestyrelsen.

Som dirigent blev valgt: Jacob Linvald fra Newsec A/S.

Som referent blev valgt: Ursula Bresemann fra Newsec A/S.

Som stemmeoptæller blev valgt: Diana Hjerbæk Görlitz fra foreningen, samt Kasper Philipps og Ursula Bresemann fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelser, dog var generalforsamlingen udskudt pga. Covid 19 situationen.

E/F Vestersøhus har 292 lejligheder og garager svarende til et fordelingstal på 25.708 hvoraf der er 218 ejere svarende til 18.912 i fordelingstal

Danica ejer 35 restejlejligheder med et samlet fordelingstal på 3.186. og

Vestersøhus Invest 2017 A/S ejer 40 restejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 3.610.

Den ny ejerforeningslov som trådte i kraft sommeren 2020 regulerer, at restejers fordelingstal fremover tæller med som stemmer ved en afstemning.

**Der var repræsenteret 135 ejere ud af 292, heraf 74 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 12.203 / 25.708. Ad 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.**

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

En ejer spurgte til økonomien for udskiftning af bom i gården. Bestyrelsen konstaterede indledningsvis at der ikke var tale om projektet omtalt på sidste års generalforsamling der var inkluderet i langtidsbudgettet med 1 mio.kr. præsenteret på sidste års generalforsamling. Bestyrelsen begrundede forslaget nævnt i den skriftlige beretning om nedsættelse af en visionsgruppe. Bestyrelsen ville på hjemmesiden opfordre interesserede til at melde sig til en sådan gruppe der med reference til bestyrelsen skal være bredt sammensat.

Nu var der tale om en nødvendig vedligeholdelse da den nuværende bom var nedslidt. Budgettet var sat til 50.000 kr. – 150.000 kr. Trafik løsning omkring porten skal naturligvis være funktionsdygtig og ikke til yderligere gene for beboerne. Det var således et andet projekt end det der blev diskuteret på sidste år generalforsamling.

Formanden viste en skitse over en mulig bomløsning og ligeledes en skitse til hvordan affaldspavillonerne vil blive placeret. Opgaven er nu klar til at blive udbudt.

Samme ejer spurgte til gårdprojektet, og i den forbindelse formalia ved fremsendelse af forslag omkring de ledige parkeringspladser. Formanden begrundede hvorfor der ikke i år er fremlagt et egentligt forslag og bemærkede at reglerne for parkeringspladsernes håndtering jævnfør vedtægterne skal godkendes på en generalforsamling og bestyrelsen vil som det fremgår af den skriftlige beretning forelægge et gennemarbejdet forslag på næste ordinære generalforsamling. Formanden konstaterede at der er en potentiel indtægtsmulighed ved at udleje parkeringspladserne, og at der er efterspørgsel på ledige parkeringspladser. Ejeren noterede at det var billigere at parkere med en beboerlicens

Samme ejer spurgte til udlejning af loft / kælderrum, og hvorvidt der er mulighed for at stille ledige rum til fri afbenyttelse for fællesskabet. Formanden svarede, at det kunne være, at der vil kunne stilles rum til rådighed for fælles anvendelse. Ansvar for brugen af sådanne fællesfaciliteter kunne være problematisk Alle var velkommen til at bidrage med idéer om benyttelse til gavn for fællesskabet ved at skrive en mail til bestyrelsen.

En anden ejer spurgte ind til sammensætningen i bestyrelsen, og kunne konstatere, at flere af bestyrelsesmedlemmerne ejer store lejligheder, hvilket ikke afspejler ejersammensætningen. Formanden kunne ikke se at det var problematisk. Det afgørende måtte være at bestyrelsen består af beboere der havde kvalifikationer, tid og vilje til at arbejde for fællesskabet Det er et ønske fra bestyrelsen, at beboerne er bredt repræsenteret, og at alle der vil arbejde for helheden kan stille op til bestyrelsen.

Samme ejer spurgte på baggrund af en konkret oplevelse ind til forholdet til hotellet, som han fandt ikke fungerede fra hotellets side, da de larmer meget. Formanden svarede, at ejeren af hotellet er en anden aktør end operatøren af hotellet og restauranten, så der er mange parter involveret og der kan nemt opstå komplikationer. Seneste eks. er larm i forbindelse med afhentning af restaurantens skrald, hvilket medførte en uberettiget klage til restauranten, da det viste sig, at E/F Vestersøhus selv var ansvarlig for, at restaurantens renovation var blevet lukket ind i gården en tidlig morgen Det var en vikar for vores egne folk som ikke var klar over retningslinjerne. Formanden oplyste, at bestyrelsen har en god dialog med alle parter omkring ejendommen om end der altid vil opstå interessekonflikter, som dog bliver løst på fredelig vis. Formanden konstaterede at vi bor i en by med tæt beboelse og meget aktivitet, hvor der er mange forhold som skal gå op i en højere enhed.

Send gerne en mail til bestyrelsen, hvis man har behov for at gøre opmærksom på forhold i foreningen som er til vedvarende gene.

En tredje ejer spurgte ind til kommunikation, hvor ejeren roste hjemmesiden, men efterlyste flere oplysninger, såsom mødereferater fra bestyrelsesmøder og en diskussionsplatform for ejerne internt. Formanden svarede, at den løbende opdatering af hjemmesiden var et meget stort administrativt arbejde, som bestyrelsesmedlem Lene Andersen frivilligt havde påtaget sig. Hjemmesiden vil løbende blive udviklet. Udgivelse af bestyrelsesreferater vil blive behandlet som et forslag senere på dagsorden.

Samme ejer ønskede klarhed for lejligheder som er blevet renoveret inden fredningen, og som ikke nødvendigvis kan opfylde de gældende regler i den nye manual som netop er udarbejdet for ejendommen af Slots og Kulturstyrelsen. Der foreligger en 1. version af manualen, og det må forventes, at der udkommer en 2. version af manualen, hvor ejeren spurgte, hvorvidt bestyrelsen havde gjort sig nogle tanker. Bestyrelsen svarede, at Slots og Kulturstyrelsen havde kørt meget solo, og bestyrelsen har ikke haft nogen væsentlig indflydelse på udarbejdelse af manualen. Bestyrelsen fandt også manualen uhensigtsmæssig på mange områder og manualen efterlader mange ubesvarede spørgsmål, så bestyrelsen var enig i, at det må forventes, at der udarbejdes en mere uddybende og afklarende version 2. Formålet med manualen fra Slots og Kulturstyrelsens side er, at ejendommen kan opretholde sin fredningsstatus, men det var ikke bestyrelsens opfattelse, at styrelsen vil kontrollere de enkelte lejligheder. Ved beboerønsker om ændringer af det bestående må man forvente at Slots og kulturstyrelsen vil henvise til fredningsmanualen Bestyrelsen er meget interesseret i at høre fra ejere, som har erfaringer med ansøgninger om ændringer i forhold til manualens retningslinjer. Send gerne en mail til bestyrelsen.

Samme ejer havde bemærket, at haveanlægget over garagerne ikke bliver brugt meget iflg. årsberetningen, hvilket efter ejerens opfattelse var en underdrivelse, idet ingen overhovedet anvender anlægget. Ejeren efterlyste handling fra haveudvalget. Bestyrelsen svarede, at haveanlægget ikke anvendes som forventet, hvorfor bestyrelsen ønsker, at en gruppe kun arbejde videre med aktiviteter til gavn for fællesskabet. Interesserede er velkomne til at melde sig når der kommer en invitation på hjemmesiden. Det er op til medlemmerne af foreningen at anvende faciliteterne.

Samme ejer fremhævede initiativet med at få vurderet belysning på facaderne som værende positivt, og bemærkede at kælderdøre i gården og opslagstavler i opgangen også burde efterses. Bestyrelsen svarede, at de var opmærksom på gårdens kælderdøre, som vil blive vurderet i forbindelse med kældertrappeprojektet og tog bemærkning om opslagstavlerne til efterretning.

Formanden takkede for ejerens bemærkninger og opfordrede ejerne generelt til at kontakte bestyrelsen per mail løbende i foreningsåret med tiltag til gavn for fællesskabet. Der er ingen grund til at vente til generalforsamlingen.

En fjerde ejer spurgte, hvorvidt de blanke stålrør / stigestrange der anvendes er godkendte. Bestyrelsen svarede, at den rådgivende ingeniør havde søgt tilladelse til de dele af konstruktionerne som var ændret i forhold til de oprindelige forhold så det må forventes at blanke rør er godkendt.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer kunne dirigenten konstatere, at beretningen blev taget til efterretning, herunder at der ikke var indvendinger mod fortsættelse af den nuværende udlejning af parkeringspladserne og diverse ledige rum som omtalt i årsberetningen indtil en eventuel anden anvendelse bliver besluttet og bestyrelsen på en kommende generalforsamling fremsætter et gennemarbejdet forslag

En beboer fandt dog at der skulle afholdes et egentligt valg til bestyrelsen og ikke bare et fredsvalg som bestyrelsen havde foreslået.

### **Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.**

Regnskabschef Finn Leth gennemgik årsregnskabet for året 2019, som viste et underskud på kr. 1.329.559. Underskuddet blev overført til egenkapitalen, der pr. 31.12.2019 udgjorde kr. 6.223.685.

Da der ikke var spørgsmål, kunne dirigenten konstatere, at årsregnskabet blev godkendt.

#### **Ad 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.**

Inspektør Nicholas Pluchar gennemgik vedligeholdelsesplanen, som var udsendt med indkaldelsen.

Bestyrelsesmedlem Mogens Granborg supplerede ved at nævne, at der vil ske en grundig gennemgang af vinduerne og altanområdet af et arkitektfirma. Kældertrapperne i gården skal renoveres og kælderdørene vil blive malet. Belysning i gården er dårlig, men da det er de oprindelige lamper, kræves en ansøgning for ændring godkendt af Slots og Kulturstyrelsen, hvilket der arbejdes på fra bestyrelsens side.

En ejer spurgte, hvad bestyrelsen gør for at give Slots og Kulturstyrelsen en forståelse af, at vi lever i nutiden, hvor der er behov for f.eks. bedre støjisolerede ruder og det samme med belysningen i gården. Mogens svarede, at bestyrelsen vil drøfte manualen med Slots og Kulturstyrelsen.

Da der ikke var flere spørgsmål, kunne dirigenten konstatere, at vedligeholdelsesplanen blev godkendt.

#### **Ad 5 – Forslag jævnfør § 4.**

Forslagene var indstillet rettidigt jf. vedtægtens bestemmelse § 4 og udsendt den 21. september 2020.

Dirigenten spurgte, hvorvidt forslagsstilleren ønskede at trække forslaget taget i betragtning af, at bestyrelsen havde opfordret til at ingen forslag skulle behandles i år grundet Corona situationen og et ønske om en simpel og kort generalforsamling. Forslagsstilleren ønskede at fastholde forslaget.

A.

Forslag 1. fra Peter Baumann vedr. offentliggørelse af bestyrelsesreferater

Peter Baumann motiverede sit forslag.

Formanden bemærkede, at forslaget var identisk med det af samme ejer fremsatte forslag på sidste års generalforsamling og svarede ligesom sidste år, at bestyrelsen på ingen måde havde et ønske om at hemmeligholde foreningsanliggende, men at bestyrelsesreferater alene var at betragte som et arbejdsredskab for bestyrelsen. Formanden nævnte, at den nye hjemmeside, samt fortløbende udgivelse af nyhedsbreve og orienteringsbreve afspejlede bestyrelsens arbejde. Formanden ønskede at bestyrelsen bliver målt på sine resultater og ikke hvad der står i et referat der er bestyrelsens interne arbejdsdokument

Efter endt debat spurgte dirigenten forsamlingen, hvorvidt der var nogen som havde noget imod at forslaget ikke blev sat til skriftlig afstemning, men alene ved håndsoprækning gav en tilkendegivelse af holdning til forslaget, hvilket ingen havde indsigelser imod.

Ved håndsoprækning konstaterede dirigenten at forslaget ikke kunne få flertal og forslagsstilleren anerkendte, at forslaget var faldet.

Forslag 2. fra Peter Baumann vedr. offentliggørelse af bestyrelsens referater, forretningsorden mm.

Forslagsstilleren trak forslaget efter resultatet af forrige forslags vejledende tilkendegivelse.

### Ad 6 – Forelæggelse af budget til godkendelse.

Finn Leth gennemgik budgettet for året 2020, som indebar uændrede fællesudgifter.

Da der ikke var spørgsmål, kunne dirigenten herefter konstatere, at budgettet blev godkendt.

### Ad 7 – Valg af formand for bestyrelsen.

Formanden opfordrede til, at der ikke skulle ske en valghandling i år, men at generalforsamlingen gav mandat til at bestyrelsen kunne fortsætte i deres nuværende sammensætning til næste ordinære generalforsamling for året 2021. Ved næste ordinære generalforsamlingen ville hele bestyrelsen stille deres mandat til valg.

Dirigenten nævnte, at hvis forsamlingen gav mandat til, at bestyrelsen fortsatte uden valghandling, så vil de tre valgbare bestyrelsesposter være genvalgt ved fredsvalg for to år, men at de tre genvalgte til den ordinære generalforsamling var indstillet på at nedlægge deres mandat hvilket ville medføre at hele bestyrelsen vil være på valg 2021.

Peter Baumann kunne ikke godkende denne fremgangsmåde og gav udtryk for, at han ville stille op som bestyrelsesmedlemskandidat, hvilket medførte, at bestyrelsens tilbud om at fortsætte som en interimbestyrelse frem til næste ordinære generalforsamling i 2021 ikke kunne gennemføres og dermed bortfaldt

Efter en pause hvor bestyrelsen drøftede situationen meddelte formanden at hans kandidatur og eventuelle genvalg som formand forudsatte at den nuværende bestyrelse samlet blev genvalgt.

Dirigenten forestod derefter valghandlingen først med valg af formand.

Der var ingen modkandidater og Søren Risager-Hansen blev genvalgt for en toårig periode.

### Ad 8 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer var Susan Bjerre Brink og Mogens Granborg på valg for to år. Begge var villige til genvalg. Derudover stillede Peter Baumann op som kandidat til bestyrelsen. Da bestyrelsen jf. vedtægten kan bestå af 5 bestyrelsesmedlemmer ud over formanden, var der kampvalg. Bestyrelseskandidaterne præsenterede sig selv.

Efter skriftlig afstemning hvor Susan Bjerre Brink fik 45 stemmer (fdt 4.200), Mogens Granborg 46 stemmer (fdt 4541) og Peter Baumann 17 stemmer (fdt 1.888) ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Søren Risager-Hansen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Susan Bjerre Brink	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Mogens Granborg	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Lene Andersen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Julie Tvillinggaard Bonde	på valg 2021

### Ad 9 – Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Diana Hierbæk Görnitz, Claes Petersen og Peter Baumann stillede op og præsenterede sig selv. Da der jf. vedtægten kan være to suppleanter, var der kampvalg. Efter skriftlig afstemning hvor Claes Petersen fik 43 stemmer (fdt 4.068), Diana Hierbæk Görnitz 55 stemmer (fdt 5.491) og Peter Baumann fik 17 stemmer (fdt 1.888), blev Diana Hierbæk Görnitz og Claes Petersen valgt. Ved lodtrækning ved førstkommande bestyrelsesmøde afgøres, hvem der bliver respektive 1. suppleant og 2. suppleant.

Formanden takkede bestyrelsen for samarbejdet herunder specielt Lene Andersen for arbejdet med Hjemmesiden og Mogens Granborg der i den seneste tid har trukket et stort læs grundet formandens manglende tid.

Der var ros og tak til Kasper Panum indsats som suppleant igennem en årrække

#### **Ad 10 – Valg af revisor.**

Timevision blev genvalgt som revisor.

#### **Ad 11 – Eventuelt.**

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- En beboer ønskede at elevatorerne ikke skal stoppe undervejs for at medtage andre beboere. Bestyrelsen tog ønsket til efterretning.
- Ejer Henrik Kjær Christiansen ønsker en ny markise, og Henrik er villig til at hjælpe andre, som ligeledes skulle være interesseret i at udskifte sin markise. Henrik bad om tilladelse til at nævne hans navn og kontakt information i referat. Er man interesseret i at få skiftet sin markise, er man velkommen til at skrive en mail til Henrik: [hkc@kjaerarchitecture.com](mailto:hkc@kjaerarchitecture.com) Derudover tilbød Henrik sine kompetencer som arkitekt, såfremt bestyrelsen havde behov for assistance til diverse opgaver til gavn for fællesskabet. Henrik rundede generalforsamling af ved at takke og rose bestyrelsen for deres store arbejde.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20:03 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

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.

## Jacob Linvald

---

Dirigent

RID: 20813181

Tidspunkt for underskrift: 22-10-2020 kl.: 08:32:08

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Søren Risager-Hansen

---

Formand

PID: 9208-2002-2-314474265154

Tidspunkt for underskrift: 23-10-2020 kl.: 11:05:43

Underskrevet med NemID

NEM ID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e8a573a6Q.Tg240822755

## CORONA

Allerede i foråret påvirkede Corona krisen hverdagen i ejendommen da vores ejendomsfunktionærer måtte arbejde forskudt og på nedsat tid. Hvorvidt dette gentager sig i efteråret, er usikkert, men bestyrelsen er meget optaget af, at vi både efterlever myndighedernes anvisninger og selv tager de nødvendige forholdsregler for at skabe et sikkert og sundt miljø i ejendommen.

Vi oplevede også, at det gode naboskab blev aktiveret med stor hjælpsomhed fra de der havde bedre ressourcer overfor de naboer der havde det vanskeligere. Tak for det!

Vi måtte udskyde den årlige generalforsamling fra maj til afholdelse den 29. september på Scandic Hotel Copenhagen i Vestersøgade ved GL. Kongevej, hvor de store mødelokaler gør det muligt at samles med de nødvendige respektafstande.

Desværre har udskydelsen og Corona usikkerheden påvirket tilmeldingen til generalforsamlingen, hvor vi på forhånd har meddelt at deltagelsen er begrænset til én pr. husstand, men at det også er muligt at afgive sin stemme via fuldmagt.

Bestyrelsen finder det bekymrende for foreningsdemokratiet hvis vigtige beslutninger der påvirker vores økonomi og dagligdag i foreningen, alene på grund af Corona krisen ikke besluttes i en bred og repræsentativ forsamling.

Af samme årsag foreslår bestyrelsen generalforsamlingen, at der helt undtagelsesvis ved generalforsamlingen i år afholdes "fredsvalg" hvor den siddende bestyrelse tilbyder at fortsætte i perioden, uden omvalg, frem til næste generalforsamling i 2021. Mandatet som generalforsamlingen giver bestyrelsen frem til generalforsamlingen i 2021, er alene at arbejde videre indenfor de rammer der er beskrevet i langtidsbudgettet og med de opgaver der er beskrevet i beretningens sidste afsnit "Opgaver i det kommende år"

Vi opfordrer derfor alle til at enten at tilmelde sig eller give fuldmagt, da generalforsamlingen er foreningens vigtigste forsamling som andre år har givet mange gode diskussioner om ejendommens drift, naboskabet og fremtiden.

## BESTYRELSENS SAMMENSÆTNING

Efter generalforsamlingen i maj 2019 bestod bestyrelsen af:

- Bestyrelsesformand Søren Risager-Hansen
- Bestyrelsesmedlem Susan Bjerre Brinck
- Bestyrelsesmedlem Mogens Granborg
- Bestyrelsesmedlem Lene Andersen
- Bestyrelsesmedlem Julie Kristine Tvillinggaard Bonde
- Suppleant Claes Petersen
- Suppleant Kasper Panum

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med et formandskab bestående af formand Søren Risager-Hansen, næstformand Mogens Granborg og bestyrelsesmedlem Lene Andersen som sekretær.

Formandskabet blev etableret for at effektivisere bestyrelsens arbejde med udgangspunkt i mandatet fra den samlede bestyrelsen efter drøftelser på bestyrelsesmøderne.

Samtidig har flere opgaver være uddelegeret til bestyrelsens medlemmer individuelt under hensyntagen til bestyrelsesmedlemmernes kompetencer, interesser og tidsmæssige ressourcer.



## BESTYRELSENS ARBEJDE

Corona krisen har også påvirket bestyrelsens arbejde hvorfor vi siden marts har holdt møderne via online streaming tjenester, godt hjulpet af vores administrator NEWSEC.

Siden generalforsamlingen i 2019 har bestyrelsen holdt 1 seminar og 10 møder.

Bestyrelsen vil inden generalforsamlingen i 2021 undersøge muligheden for også at afholde digitale generalforsamlinger på linje med andre store ejerforeninger, hvis forholdene, som fx Corona krisen byder det og fremlægge forslag til generalforsamlingen beslutning i 2021.

Bestyrelsen har i den forløbne periode varetaget bestyrelsesarbejdet på basis af det langtidsbudget der blev vedtaget den 23. maj 2019 med få justeringer af arbejdets udførelse mellem de enkelte budgetår i overensstemmelse med den bemyndigelse der blev givet på generalforsamlingen i 2019.

Bestyrelsesarbejdet i foreningen er frivilligt med et betydeligt ansvar. Med en budgetbalance på ca. 8 millioner kroner årligt, prioritering og beslutning af omfattende vedligeholdelsesopgaver, juridiske vurderinger og forhandlinger med myndigheder og andre parter er det nødvendigt at bestyrelsen har gode kompetencer og tid til arbejdet.

Det er også vigtigt, at bestyrelsen er sammensat af alle interesser i ejendommen, f.eks. yngre og ældre, familier med og uden børn og de der bor i større eller mindre lejligheder og at alle føler sig repræsenteret og hørt.

Kontinuitet i arbejdet er vigtigt og derfor vælges bestyrelsesmedlemmerne også forskudt til toårige perioder, men fornyelse er også vigtigt med fokus på at skabe en veldrevet og -vedligeholdt ejendom med et godt naboskab. Vi respekterer at vores individuelle vilkår for at prioriterer arbejdet kan ændre sig over tid og at bestyrelsesarbejdet ikke altid kan komme først. Men når først vi repræsenterer foreningen og tager del i den tillid vi bliver vist som bestyrelse, er det vigtigt at vi arbejder målrettet.

## ANSATTE OG ADMINISTRATION

Bestyrelsen takker de medarbejdere, der er ansat i Vestersøhus, Leif, Kim, Helmuth og Jesper for med stor dygtighed, grundighed og imødekommenhed at passe på ejendommen og hjælpe beboere og bestyrelsen med stort og småt.

Fra vores ejendomsadministrator, Newsec, står Nicholas Pluchard fortsat for ejendomsdriften, Finn Leth sørger for regnskabet og Ursula Bresemann har ansvar for administrationen.

Ejendommens størrelse taget i betragtning og i forhold til kompleksiteten af flere af de opgaver bestyrelsen behandler, er det vigtigt at vores professionelle administration giver bestyrelsen optimal støtte.

Bestyrelsen er i løbende dialog med Newsec om dette forhold og vi vil gerne takke Newsec for deres arbejde med bestyrelsen om ejendommen.

## ØKONOMI

Bestyrelsen har i perioden arbejdet meget med langtidsbudgettet for ejendommens drift og vedligehold, da der fortsat er mange kritiske og omkostningsfulde opgaver at varetage og et detaljeret og præcist overblik er en nødvendighed.

I det foreliggende budget for 2020 og langtidsbudget har bestyrelsen især arbejdet grundigt med de kommende tre års budgetter, men der er ikke indhentet tilbud på alle projekterne endnu.

Til trods for de meget store og kritiske projekter, der fremgår af budget 2020 og langtidsbudget 2020-23, er det bestyrelsens ambition, at bidraget fra ejerne skal forsøges holdt uændret i perioden, med den bemærk-

ning, at vi ikke kender konsekvensen af de nye ejendomsvurderinger der kan føre til krav om forøgelse af grundfonden og dermed større indbetalinger fra hver enkelt ejer.

Bestyrelsen vil gå i dialog med myndighederne for at finde en ordning så vi forhåbentlig kan mindske konsekvenserne af en kommende forhøjet ejendomsvurdering.

I det nye budget og langtidsbudget for 2020-23, der foreligger til beslutning på dagens generalforsamling, er der i forhold til sidste års budgetgrundlag særlig fokus på:

- Indhentning af tilbud på reparation og maling af facadevinduer mod Vestersøgade og Gyldenløvesgade herunder nye mere holdbare vindueslister budgetteret til ca. 6 mio. kr.
- Indhentning af tilbud og opførelse af de allerede godkendte nye aflåselige affaldspavilloner, der lever op til myndighedskrav og har en adfærdsregulerende og tryghedsskabende funktion
- Første fase af kældertrapperenovering af tre kældertrapper med udgangspunkt i den prøverenovering, der blev foretaget af kældertrappen ved Vestersøgade 66.
- Udsiftning af den nuværende nedslidte bom med en lav skydeport og justering af cykelchikaner for regulering af trafik igennem gården.

## EJENDOMMEN

Fordelingstallet for ejendommen er pr. 15. september 2020 således:

Restejer Vestersøhus Invest 2017 A/S ejer 40 lejligheder med et samlet fordelingstal på 3.610 svarende til 13 % af det totale fordelingstal på 25.708

Restejer Danica ejer 35 lejligheder med et samlet fordelingstal på 3.186 svarende til 12 % af det totale fordelingstal på 25.708

De private ejer fordeler sig på 219 lejligheder med et samlet fordelingstal på 18.912 svarende til 75 % af det totale fordelingstal på 25.708

### Udlejning af forældrelejligheder

I overensstemmelse med vedtægterne kan udlejning af en ejerlejlighed kun ske med godkendelse fra bestyrelsen og kun til søskende, forældre og børn jævnfør vedtægterne.

På baggrund af en konkret sag hvor en ejer ikke ville udlevere lejekontrakten har bestyrelsen accepteret en tro og love-erklæring der dokumenterer familiesammenhængen og dokumentation for at lejer er gjort bekendt med vedtægter og husorden.

### Parkeringspladser og ledige lokaler

Ved Danicas salg af lejlighederne er deres dispositionsret over parkeringspladserne i gården blevet reduceret i henhold til vedtægternes §18, hvilket betyder, at 21 ud af i alt 59 parkeringspladser er overgået til ejerforeningens disposition.

Alle Danicas 38 pladser er lejet ud til ejere og lejere. Danica opkræver en leje pr. plads på 12.000 kr. pr år inkl. moms

Selvom det ikke kan forudses hvornår Danica har solgt den sidste lejlighed og alle p-pladser derfor er under ejerforeningens administration, er vi nødt til på kort sigt at træffe beslutning om, hvordan vi håndterer udlejningsforholdet i vedtægterne, idet de i deres nuværende form ikke giver bestyrelsen/ejerforeningen mulighed for at udleje foreningens fælles aktiver. Hvis p-pladser som Danica i forbindelse med salg af lejligheder

overdrager til ejerforeningens disposition samtidigt, er udlejet til Danicas lejere, skærpes problemet yderligere

Bestyrelsen har derfor drøftet, hvordan udlejningen af ledige pladser kan fortsætte indtil en fremtidig disponering af gården er vedtaget på en senere generalforsamling.

Vi har konsulteret foreningens jurister hos Newsec som bekræfter, at vi kan fortsætte udlejningen midlertidigt, men ved næste generalforsamling skal gennemføre de nødvendige vedtægtsændringer som afspejler gårdens fremtidige anvendelse og gør det muligt at udleje p-pladser, hvis det er ønsket.

Der er således aktuelt ingen planer om at ændre på eksisterende parkeringsaftaler, undtagen hvis det måtte være nødvendigt at flytte pladser i forbindelse med byggeriet af affaldspavillonerne.

Vi foreslår derfor at udlejningen fortsætter, foreløbigt indtil GF 2021. Lejere af p-pladser, som ejerforeningen får dispositionsret over, skal betale det samme som nu, og får 12 måneders opsigelse, således at p-pladserne kan ryddes, hvis et eventuelt gårdprojekt nødvendiggør det.

Og bestyrelsen vil sørge for at der primært udlejes pladser i gårdens sydlige ende, idet den nordlige ende er hårdt belastet.

Der er en ikke ubetydelig indtægt knyttet til p-pladserne, da de nuværende 21 ejerforeningspladser vil kunne indbringe op til ca. 250.000 kr. årligt, hvis de alle er udlejede. Et flertal i bestyrelsen finder, at det er økonomisk fornuftigt at sikre den indtægt indtil anden anvendelse af gården er vedtaget.

Vi foreslår at generalforsamlingen med godkendelse af beretningen accepterer at bestyrelsen tillader fortsat udlejning af pladser der er overtaget fra Danica indtil bestyrelsen på en kommende generalforsamling, har fremsat et gennemarbejdet forslag.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilkendegivelse omkring dette forhold med henblik på bestyrelsens videre arbejde med problemstillingen.

Ejerforeningen disponerer også over et mindre antal lokaler i kælder og loft der i dag tilfældigt er udlånt gratis til ejere og lejere. Der er tale om ekstraordinære rum udover de lofts- og kælderrum som alle beboere tildeles som pulterrum.

Bestyrelsen finder under hensyntagen til økonomi og en lige mulighed for alle for at ansøge om at få del i disse aktiver, at der skal udarbejdes retningslinjer for disponering af ejerforeningens aktiver, herunder de ekstraordinære rum, og at der principielt bør betales en leje for disse lokaler.

Bestyrelsen vil i lighed med hvad der er beskrevet for p-pladserne, komme med forslag til regler for dette og vil indtil generalforsamlingen i 2021 acceptere de nuværende udlån uden at opkræve en leje.

### **Affaldspavilloner i gården**

Generalforsamlingen godkendte sidste år etableringen af affaldspavilloner der skal erstatte de mange containere, vi har stående langs med huset. Vi har efter en lang godkendelsesproces i Københavns Kommune fået byggetilladelse, og vi forventer at i hvert fald den første pavillon vil være etableret her i efteråret. Vi afventer pris tilbuddene i udbudsprocessen og vil derefter vurdere, om det er økonomisk forsvarligt at gennemføre alle 3 pavilloner i år.

Belysning ved affaldspavillonerne er vigtig og i den forbindelse vil vi ligeledes drøfte belysningen langs med husmuren både på gårdsiden og på gadesiden og søge at finde de originale lampetyper.

I forbindelse med etablering og placering af pavillonerne drager vi fordel af at vi kan få indflydelse på, hvilke p-pladser, Danica overdrager til os.

### Visionsgruppe om gården

I forbindelse med drøftelserne af gårdprojektet på generalforsamlingen sidste år foreslog bestyrelsen en række mulige reguleringer af adgangsforholdene til ejendommens gård.

Generalforsamlingen fandt, at der var behov for en samlet plan for gården efter etableringen af affaldspavillonerne. Bestyrelsen har længe ønsket at forbedre forholdene i gården, både med hensyn til udseende og funktionalitet.

Bestyrelsen har løbende drøftet gårdmiljøet og har besluttet at nedsætte en visionsgruppe der skal komme med ideer til hvordan man over en periode kan forbedre gårdmiljøet med henblik på at vi på en kommende generalforsamling kan drøfte mulighederne. Beboere, der er interesserede i at deltage i arbejdet i visionsgruppen, vil efter generalforsamlingen blive opfordret til at tilmelde sig via hjemmesiden.

Økonomien er som det fremgår af langtidsbudgettet presset af de store projekter og derfor vil der på kort sigt være økonomiske begrænsninger.

I efteråret 2018 påbegyndte vi et haveprojekt på garagetaget. Der er endnu ikke mange der bruger anlægget og måske kunne der tilrettelægges en række aktiviteter.

Der findes som tidligere oplyst en gammel servitut der sikrer gåendes ret til adgang fra Dahlerupsgade igennem gården og ejendommens port til Vester Søgade.

Der er ligeledes en servitut, der giver 3F adgang til færdsel med visse renovationsvogne til Vester Søgade grundet lav bygningshøjde ved Arne Jacobsen bygningen.

Vores egen renovation og redningskøretøjer skal også have adgang til gården.

Bestyrelsen har forsøgt at få servitutterne aflyst/begrænset, men desværre endnu uden resultat og gården kan derfor ikke for nærværende forventes lukket.

Affaldspavillonerne forventes først opført her i efteråret, og mens arbejdet i visionsgruppen pågår, vil bestyrelsen ikke komme med egne forslag til gårdprojekt men Bestyrelsen finder det nødvendigt at erstatte den nuværende nedslidte bom med en lav skydeport så det bliver sværere at cykle hurtigt igennem gården til gene for beboere.

### Fælles tagterrasser

Der har som bekendt været en brand på en af de fælles tagterrasser. Vi minder i den forbindelse om at terrassernes belægning er af træ, og at man derfor ikke må anvende åben ild, uanset i hvilken form. Det betyder, at man heller ikke må ryge på tagterrasserne.

Desuden skal man sikre sig, at møbler skal være forsvarligt fastgjort, så de ikke kan blæse ned på gaden i stormvejr.

### Lysreklamen

I efteråret bemærkede mange beboere, at der var skruet kraftigt op for den store Carlsberg lysreklame der står på toppen af ejendommen på hjørnet af Gyldenløvesgade og Rosenørns alle, samtidig med at reklamen var mere iøjnefaldende, fordi reklamen skiftede ofte. Den var meget lysstærk og dominerende, og generede mange af vores beboere og andre beboere langs søerne.

Ejerforeningen havde derfor adskillige møder med Københavns kommune og Carlsberg om sagen. En beboer stillede sin lejlighed til rådighed, så kommunen og Carlsberg ved selvsyn kunne konstatere hvor generende reklamen var.

Efterfølgende har Københavns Teknik og Miljøforvaltning foretaget en høring vedrørende lysreklamen. Forvaltningen har truffet afgørelse 6. maj 2020 om regulering og dæmpning af lysreklamen.

### KOMMUNIKATION

- Bestyrelsen har styrket kommunikationen til beboerne med en ny hjemmeside der samler informationen til beboerne ét sted, og skaber overblik over ejendommen, igangværende projekter, og formidler nyheder, nyhedsbrev og anden nyttig information. Beboerne kan tilmelde sig hjemmesiden på [www.vestersoehus.dk/nyhedsbrev](http://www.vestersoehus.dk/nyhedsbrev)
- En del af informationen på siden er tilgængelig for alle der har interesse i at vide noget om Vestersøhus.
- Andre oplysninger er forbeholdt beboerne og formidles i et "lukket område" hvortil man skal have særskilt adgang. Her formidles blandt andet oplysninger om ejendommen, om generalforsamlinger, nyheder fra bestyrelsen og ejendomskontoret, vedtægter og husorden, samt vigtige kontakter til bl.a. ejendomskontoret og vores døgnservice.
- Det er bestyrelsen selv der administrerer hjemmesiden og Lene Andersen har påtaget sig at være webmaster for hjemmesiden
- Der kan kommunikeres til bestyrelsen på e-mailadressen: [bestyrelsen@vestersoehus.dk](mailto:bestyrelsen@vestersoehus.dk)
- Og til ejendomskontoret på e-mailadressen: [ejendomskontoret@vestersoehus.dk](mailto:ejendomskontoret@vestersoehus.dk)
- Leif opsætter også løbende information og meddelelser om aktiviteter i ejendommen på hjemmesiden ligesom han fortsat opsætter nyhedsbreve i opgangene
- Udsendelse af bestyrelsens nyhedsbreve er fortsat i perioden og fungerer i dag som en god kommunikationskanal. Efter generalforsamlingen 2020 vil nyhedsbrevene kun være tilgængelige via hjemmesiden. Varsling om et nyt nyhedsbrev vil blive meddelt de der er tilmeldt hjemmesiden pr. e-mail.
- Vi glæder os over at der pt kun er 5 ejere, der af den ene eller anden grund ikke modtager e-mails
- Bestyrelsen vil fortsat arbejde med det nye potentiale for kommunikation som hjemmesiden har givet os

### NABOER

Vi har fortsat en god positiv dialog med vores naboer selvom der fra tid til anden er enkelte klager over forhold. Bestyrelsen har accepteret, at tilkørsel for materiel til pudsning af vinduer på hotellets gårdside kan ske gennem vores gård, på tidspunkter, som bliver aftalt med Leif og ligeledes at 3F har trafikadgang gennem porten fra Vester Søgade.

Vi har haft en god dialog med Danica, der har resulteret i et fornuftigt samarbejde, og i den forbindelse har Danica accepteret, at vi kan få afgørende indflydelse på, hvilke p-pladser, der vil blive overdraget til os.

Det er et nyttigt element i forbindelse med opførelsen af affaldspavillonerne og eventuelle senere projekter i gården.

Bestyrelsen følger interesseret med i drøftelserne om skybrudssikring ved søerne. De involverede kommuner har udskudt de videre drøftelser i hvert fald 6 måneder i forbindelse med overvejelserne om Bispeengbuens fremtid.

### DRIFT OG VEDLIGEHOLD

Bestyrelsen har haft fokus på at fortsætte og sikre ejendommens langsigtede vedligeholdelse.

- Arbejdet med udskiftning af ejendommens stigstreng afsluttes i 2020. Vi forventer at driftsomkostningerne vil blive reduceret som følge af projektet

- Bestyrelsen takker alle beboere for stor tålmodighed i forhold til det omfattende arbejde, ejendommens medarbejdere for god støtte ved opfølgning og Newsec for god byggeledelse.

Af andre projekter i ejendommen skal nævnes:

- Faldstammer i badeværelser og gæstetoilet. Det var forventet, at faldstammeprojektet skulle igangsættes i forlængelse af stigstrengs projektet, men da det er et kompliceret og omfattende indgreb og der sker nyudviklinger på området, er projektet foreløbigt udskudt til start 2023.
- Arbejdet med udskiftning af elevatorstole fortsætter. 2 elevatorstole er udskiftet / renoveret i 2019. 8 elevatorstole (ud af 19) er nu skiftet/renoveret.
- Et ikke planlagt projekt med sikring af elevatorteknikrummene er blevet sat i gang efter påbud fra Arbejdstilsynet
- Vi har fortsat en elevatormotor "på lager". Derved sparer vi ca. 8-12 ugers leveringstid, når en motor skal udskiftes
- Vedligeholdelse af opgange og kælder, herunder epoxymaling af gulvet i kælderen, samt døre og karme i kælderen fortsætter også. Vi har med vores egen maler, Jesper, en god fremdrift af dette omfattende arbejde
- Arbejdet med fjernvarmeprojektet har været mere omfattende end ventet og der resterer endnu fjernelse af visse gamle rør.
- Efter besøg af Dansk Brandsikringsinstitut er der etableret nye døre på loftet og her i efteråret monteres de nye kælderdøre med magnetlukning ved brand.
- Ca. halvdelen af de gamle stof isolerede el-ledninger, er blevet skiftet ud. Arbejdet vil fortsætte, til vi er helt igennem. Dette er også et væsentligt brandsikringstiltag
- Kælderhalse og trapper i gården er nedslidte. Der er forsøgs renoveret en enkelt kældertrappe og der er planlagt yderligere renovering i det foreliggende langtidsbudget.

### **FREDNING AF VESTERSØHUS**

Som der blev redegjort for af Slots og Kulturstyrelsen (SLKS) på generalforsamlingen i 2018, er Vestersøhus udtaget som det første byggeri blandt en række fredede ejendomme for udarbejdelse af en manual i forhold til fredning, moderniseringer og andre arbejder.

SLKS har nu afsluttet udarbejdelsen af en fredningsmanual som er tilgængelig på hjemmesiden. Det fremgår nu tydeligt hvilke projekter man må gennemføre blot ved underretning af Slots og Kulturstyrelsen og hvilke man skal have specifik tilladelse til.

SLKS bekræfter, at alle forhold vedrørende fredningen og de enkelte boligejere, for så vidt angår indvendige arbejder, er en drøftelse mellem den enkelte ejer og SLKS.

### **OPGAVER I DET KOMMENDE ÅR**

Bestyrelsen vil i det kommende år have flere opgaver at arbejde med og emner, der skal forhandles med naboer og andre interessenter

- Kontinuitet og fornyelse i bestyrelsens arbejde
- Visionsgruppen for den fremtidige anvendelse og indretning af gården

- Opfølgning på efterlevelse af ejendommens vedtægter og eftersyn af servitutter, der gælder for ejendommen
- Generel opfølgning på de budgetterede projekter
- Igangsættelse af pilotprojekt til udvendig maling af facadevinduer og udskiftning af vindueslister mod vest ud mod søen. Som meddelt vil vi starte projektet med en registrering af eventuelle skader for at sikre et økonomisk forsvarligt udbud af arbejdet. Registreringsprojektet vil samtidig medvirke til en bedre styring af vedligeholdelsesprojekter fremover.
- Fortsat arbejde med renovering på ejendommens gårdside (kælderhalse og vinduer) og etablering af affaldspavilloner, cykelskure, tryghedsforanstaltninger og adfærdsreguleringer
- Samarbejde med de to lejerforeninger, som bestyrelsen gerne vil takke for samarbejdet med i det forgangne år.

På bestyrelsens vegne,

Formand for Ejerforeningen Vestersøhus

Søren Risager-Hansen