

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Vestersøhus

År 2021, den 21. 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.
5. Status vedr. gennemgang af altaner og vinduesmaleprojekt.
6. Forslag
7. Forelæggelse af budget til godkendelse.
8. Valg af formand for bestyrelsen. Formanden blev valgt for 2 år ved seneste generalforsamling i september 2020.
9. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer Lene Andersen og Julie Tvillinggaard Bonde er på valg og begge er villig til genvalg.

Bestyrelsesmedlem Susan Bjerre Brink udtrådte af bestyrelsen december 2020, og suppleant Claes Petersen indtrådte som bestyrelsesmedlem. Claes Petersen er på valg som bestyrelsesmedlem og er villig til genvalg.
10. Valg af suppleanter til bestyrelsen. Diana Hierbaek, der blev valgt ved sidste generalforsamling sidste år for 2 år, er ikke på valg. Der skal vælges en ny suppleant.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Formanden Søren Risager-Hansen bød velkommen til aftenens generalforsamling. Bestyrelsesmedlemmerne præsenterede sig hver især.

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

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

Som stemmeoptæller blev valgt: Per Andersen og Preben Trandbohus.

Vicevært Leif Tvarnø, Inspektør Nicholas Pluchar fra Newsec A/S, Regnskabschef Finn Leth fra Newsec A/S, Louise Lee fra Newsec A/S samt formændene fra de to beboerrepræsentationer Anne-Marie Englén og Per Overgaard Rasmussen deltog på generalforsamlingen. Derudover var

adm. direktør Nicolai Overgaard og bygningskonstruktør Peter Villaume fra Rørbæk og Møller Arkitekter A/S inviteret af bestyrelsen.

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

Der var repræsenteret 160 ejere ud af 292, heraf 80 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 14.837 / 25.708.

Der var to forslag på dagsordenen (nr. 2 og nr. 5) som krævede kvalificeret flertal svarende til 195 enheder i antal ud af totalt 292 og i fordelingstal 17.139 ud af 25.708. Da der ikke var nok repræsenteret på generalforsamlingen kunne de to forslag kun vedtages foreløbigt, og begge forslag skal behandles endeligt på en ekstraordinær generalforsamling senest 2 måneder efter nærværende ordinære generalforsamling. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslagene vedtages med 2/3 af de tilstedeværende, både i antal og fordelingstal.

Foreningen har 292 enheder med et fordelingstal på 25.708. Ud af de 292 enheder er der 20 garager med 376 fordelingstal.

Danica ejer 34 restejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 3.076.

Vestersøhus Invest 2017 A/S ejer 39 restejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 3.463.

Ud over Danica og Vestersøhus Invest 2017 A/S er der 219 ejere svarende til 19.169 i fordelingstal.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som var udsendt den 13. september 2021 og som er vedlagt nærværende referat. Næstformanden Mogens Granborg supplerede med at berette om ejendommens overordnede større vedligeholdelsesarbejder herunder specielt altan-/facadeprojektet.

Der var flg. spørgsmål og kommentarer til årsberetningen:

1. En ejer roste bestyrelsens arbejde med affaldspavillonerne.
2. Samme ejer undrede sig over, at årsberetningen beskrev, at renovering af faldstammerne var udskudt til 2023, men iflg. langtidsbudgettet var årstallet 2025.

Mogens Granborg svarede, at det udsendte langtidsbudget ville blive tilrettet, når situationen med den kommende altanrenovering er afklaret og planlægges fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling - forventeligt primo 2022. Bestyrelsen vil udsætte flere arbejder, hvis det er forsvarligt; herunder renovering af faldstammerne, som muligvis derfor vil blive udsat yderligere.

3. Samme ejer spurgte, hvor lejerne fra Vestersøhus Invest 2017 A/S var placeret i forhold til reguleringen af udlejning af p-pladser.

Mogens Granborg svarede, at han ikke var klar over, om Vestersøhus Invest 2017 A/S-lejerne havde p-pladser, men bestyrelsen vil undersøge spørgsmålet

4. En ejer meddelte, at hun havde forsøgt at få svar fra kulturstyrelsen vedr. rørføring i bad, hvilket indtil videre ikke havde givet resultat, da kulturstyrelsen ikke vendte tilbage. Ejeren vil fortsat forsøge at få en afklaring.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, kunne dirigenten konstatere, at beretningen blev taget til efterretning.

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

Formanden gennemgik årsregnskabet for året 2020, som viste et underskud på kr. 971.546. Underskuddet blev overført til egenkapitalen, der pr. 31.12.2020 udgjorde kr. 2.167.877. Formanden erindrede om, at der i indkaldelsen var udsendt en uddybende note til regnskab, budget og langtidsbudget.

Der var flg. spørgsmål og kommentarer til årsregnskabet:

1. En ejer nævnte, at restlejlighederne / udlejningslejlighederne er vurderet langt lavere i Skats ejendomsvurderinger end ejernes lejligheder. Det faktum medfører, at de enkelte ejere bidrager mere til større vedligeholdelsesarbejder finansieret af grundfondsmidler end de to restejere Danica og Vestersøhus Invest 2017 A/S. I den forbindelse nævnte ejeren, at der på generalforsamlingen i 2010 var refereret en aftale om, at daværende ene-restejer Danica ville betale "krone for krone" og deltage økonomisk på lige fod med de øvrige ejere i forbindelse med finansiering via grundfonden af større vedligeholdelsesarbejder. Ejeren ønskede at vide, hvorvidt den aftale stadig var gældende.

Formanden svarede, at man var opmærksom på den rejste problemstilling og ville dykke ned i sagen. Spørgsmålet er, om det refererede tilsagn kun dækkede det dengang planlagte projekt, og om begge restejere er vidende om det og vil kunne holdes op på det.

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

Ad 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan.

Formanden takkede næstformanden Mogens Granborg for hans store indsats i forhold til vedligeholdelsesplanen, herunder det store altan-/facadeprojekt for ejendommen. Mogens nævnte, at normalt var langtidsbudgettet for vedligeholdelsesarbejder grundigt forarbejdet, men at budgettet - som det forelå - nu kun var retvisende for så vidt det omhandlede udgifterne til de mindre projekter. Bestyrelsen vil først kunne udarbejde et retvisende langtidsbudget, når der er hjemtaget tilbud på det store altan- og facadeprojekt.

1. En ejer efterlyste en detaljeret vedligeholdelsesplan.

Mogens Granborg svarede, at bestyrelsen vil indkalde til en ekstraordinær generalforsamling primo 2022, hvor der er mere klarhed over altan-/facadeprojektet, og derefter vil bestyrelsen kunne udarbejde et mere gennemarbejdet langtidsbudget. Formanden supplerede, at vores kompetente rådgivere også vil deltage på den ekstraordinære generalforsamling, og relevant materiale vil blive fremlagt.

Da der ikke var yderligere kommentarer, kunne dirigenten konstatere, at vedligeholdelsesplanen / langtidsbudgettet blev godkendt.

Ad 5 – Status vedr. gennemgang af altaner og vinduesmaleprojekt.

Mogens Granborg præsenterede adm. direktør Nicolai Overgaard og arkitekt/bygningskonstruktør Peter Villaume fra Rørbæk og Møller Arkitekter A/S.

Nicolai Overgaard berettede, at Rørbæk og Møller A/S blev etableret i 1950, og at såvel Peter Villaume som han selv havde været ansat i ca. 20 år. Virksomheden har i dag 55 ansatte, og de har stor erfaring med fredede og bevaringsværdige bygninger.

Herefter tog Peter Villaume ordet og gennemgik det til dagsordenen udsendte bilag om altanernes og facadernes tilstand. Han supplerede med en powerpoint-præsentation, som er vedlagt nærværende referat.

Efter præsentationen takkede Mogens Granborg for gennemgangen. Mogens Granborg var klar over, at alle nok sad tilbage med spørgsmål til økonomien bag dette store projekt. Et forsigtigt bud med alle mulige forbehold, er at projektet sandsynligvis lander et sted mellem 40 og 45 millioner. En ejer spurgte, hvorledes ejerne skulle betale for projektet.

Mogens Granborg svarede, at omkostninger, der ikke kan indeholdes i budgettet for den relevante byggeperiode, ved tidligere projekter af den størrelse, plejer at blive opkrævet hos de enkelte ejere forholdsmæssigt efter fordelingstal. Ejerne har tidligere haft mulighed for at betale det fulde beløb på en gang eller alternativt deltage i et fælleslån. Bestyrelsen vil gøre alt for at søge støtte hos fonde, ikke mindst hos Realdania.

1. En ejer bemærkede, at han var tilfreds med Peter Villaumes udtalelse om, at de vil være meget opmærksomme på, hvilke underleverandører af håndværkere, som skal knyttes projektet. Ejeren mindede om, at foreningen i 2007 havde sat et større projekt i gang, netop som priserne var høje og underleverandørernes indsats ikke var tilsvarende tilfredsstillende.
2. En ejer undrede sig over, at det netop var de to ydre opgange nr. 58 og 44 som tilsyneladende var i ringeste forfatning.

Peter Villaume svarede, at han kun kunne gisne om at der var en sammenhæng med, at renoveringen startede som et pilotprojekt i opgang 58, hvor der blev eksperimenteret med metoder. Opgang 44 så ud til at være den sidste etape af renoveringen, og måske var kræfterne og resurserne sluppet op.

3. En ejer var bekymret for at det, som startede som et vinduesprojekt, nu var endt som et altanprojekt, og at vinduerne dermed blev nedprioriteret.

Mogens Granborg svarede kort, at det ikke var tilfældet.

Herefter var der en kort pause i generalforsamlingen.

Ad 6 – Forslag:

Forslagene var indstillet rettidigt jf. vedtægtsens bestemmelse § 4 og udsendt den 13. september 2021.

1. El-standere i gården – Preben Trandbohus

Preben motiverede sit forslag.

En ejer bemærkede, at der var en fejl i forslaget tekst, idet ordet "ikke" gav den modsatte mening. Dirigenten mente ikke, at fejlen gav anledning til at forkaste forslaget, da indholdet i forslaget var klart.

En ejer understregede at en løsning ikke bør medføre væsentlig øget trafik i gården.

Bestyrelsen bakkede op om forslaget, men kunne ikke nå at indfri tidsfristen i forslaget. Bestyrelsen stillede derfor et ændringsforslag med samme ordlyd minus ordet "ikke" og en frist til fremlæggelse af undersøgelse for mulighed af el-standere til den kommende ordinære generalforsamling i maj 2022. Forslagsstilleren accepterede ændringsforslaget.

Ændringsforslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

2. Dispensation vedtægten § 19, stk. 1 udlejning – Rita og Jon Wulff Petersen

En ejer foreslog, at teksten i vedtægtsændringen blev ændret, således at der kom til at stå som flg.: "Korttidsudlejning, herunder Airbnb " i stedet for "Korttidsudlejning gennem Airbnb ...", hvilket blev accepteret af forslagsstiller. Samme ejer bemærkede, at han havde observeret lidt små sjuskefejl i stavningerne i teksten, hvilket kunne efterlade et indtryk af, at Realdania ikke var seriøse nok.

Bestyrelsen havde ligeledes noteret sig fejlene, men fejl til trods havde bestyrelsen fuld tiltro til Realdanias hensigter og seriøsitet.

En ejer var bekymret for evt. "åbent hus-arrangementer" og lign. og ønskede, at naboerne i det mindste blev adviseret, hvis det vil forekomme.

Forslagsstiller svarede, at evt. besøg vil blive aflagt med mindst mulig gene og høj sikkerhed med bl.a. "blå skofutter", og svarede ja, naboerne vil blive adviseret forinden. Eventuelle besøg var forbeholdt medlemmer af Realdania.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal. Da der ikke var repræsenteret 2/3 i fordelingstal og antal af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 17.139 i fordelingstal af de repræsenterede stemmer. Forslaget blev foreløbigt vedtaget ved håndsoprækning med enstemmighed.

3. Areal mageskifte – Bestyrelsen

Mogens Granborg motiverede forslaget, og der var ingen spørgsmål.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

4. Ændring af husorden, cykel og oprydning – bestyrelsen

Formanden motiverede forslaget, og der var ingen spørgsmål.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

5. Retningslinjer for udlejning af p-pladser og lokaler – Bestyrelsen

Mogens Granborg motiverede forslaget.

En ejer spurgte, hvorvidt nogle af de ledige kælderrum evt. kan anvendes af fællesskabet.

Mogens Granborg svarede, at det var muligt, og bestyrelsen var opmærksom derpå.

Samme ejer spurgte, hvor lejerne fra Vestersøhus Invest 2017 A/S hørte til i forhold til p-pladserne.

Mogens Granborg svarede, at det ville bestyrelsen følge op på, men mente i øvrigt ikke, at lejerne fra Vestersøhus Invest 2017 A/S havde p-pladser.

Samme ejer spurgte, hvorvidt det kunne tænkes, at ejere med to p-pladser skulle vige og dermed afgive en p-plads i de tilfælde, hvor der var ejere som ikke kunne opnå mulighed for at leje en p-plads.

Mogens Granborg svarede, at det var svært at håndhæve, og at der kunne være eksempler, hvor et par f.eks. havde en invalidebil og en almindelig bil. Men bestyrelsen vil udarbejde retningslinjer, der vil blive administreret af ejendomskontoret.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal. Da der ikke var repræsenteret 2/3 i fordelingstal og antal af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 17.139 i fordelingstal af de repræsenterede stemmer. Forslaget blev foreløbigt enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

Ad 7 – Forelæggelse af budget til godkendelse.

Mogens Granborg gennemgik budgettet for året 2021, som indebar uændrede fællesudgifter. Der var kun tre måneder tilbage af budgettet.

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

Ad 8 – Valg af formand for bestyrelsen.

Punktet udgik, da formanden ikke var på valg.

Ad 9 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Lene Andersen og Julie Tvillinggaard Bonde var på valg, og begge var villige til genvalg. Susan Bjerre Brink udtrådte af bestyrelsen pga. flytning og blev afløst af suppleant Claes Petersen. Claes Petersen var på valg og villig til genvalg.

Der var ingen andre kandidater, og alle tre blev valgt ved fredsvalg.

Ad 10 – Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Suppleant Diana Hierbæk er på valg i 2022. Der skulle vælges en ekstra suppleant. Claus Alstrup Borre var villig til at stille op som suppleant. Claus Alstrup Borre præsenterede sig selv. Der var ingen andre kandidater, og Claus Alstrup Borre blev valgt med applaus.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Søren Risager-Hansen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Mogens Granborg	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Lene Andersen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Julie Tvillinggaard Bonde	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Claes Petersen	på valg 2023
Bestyrelsessuppleant Diana Hierbæk	på valg 2022
Bestyrelsessuppleant Claus Alstrup Borre	på valg 2023

Ad 11 – Valg af revisor.

Timevision blev genvalgt som revisor.

Ad 12 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- En ejer spurgte, hvorvidt bestyrelsen havde i sinde at lade grundfondsprocenten stige fra de nuværende 0,5 % til 1 %. Bestyrelsen svarede, at der pt ikke var planer herom, men det vil blive afklaret i forbindelse med altan-/facadeprojektet.
- Et hjertesuk lød fra en ejer som efterlyste vedligeholdelse af facadelamperne udenfor opgangene, nu hvor "selv gaffatapen var ved at slippe sit tag". Bestyrelsen svarede, at prototypen på lamperne var fundet, og opgaven var i proces.

- En ejer spurgte ind til afskalningen af maling i trappehalsene ned til kælderens. Bestyrelsen svarede, at det var en udfordring, da malingen havde svært ved at hæfte på betonen.
- En ejer spurgte til status vedr. markiser. Henrik Kjær Christiansen som på sidste års generalforsamling havde påtaget sig opgaven med at afklare mulighederne i forhold til Kulturstyrelsen svarede, at farven stadig ikke var afklaret. Så snart der er klare retningslinjer, vil Henrik melde ud, så evt. interesserede ejere kan få vejledning til opsætning af markiser.
- Mogens Granborg opfordrede ejerne til at henvende sig per mail til bestyrelsen med stort som småt: bestyrelsen@vestersoehus.dk

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 19:10 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.

BESTYRELSENS BERETNING

Generalforsamlingen i 2021 afholdes igen i år senere end normalt grundet coronakrisen, der har forhindret afholdelse af møder i større forsamlings.

BESTYRELSENS SAMMENSÆTNING

Efter generalforsamlingen i september 2020 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 Diana Hierbaek

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 i erkendelse af, at det ikke er optimalt, at alle er involveret i selv små opgaver. Formandskabet arbejder selvfølgelig med udgangspunkt i mandatet fra den samlede bestyrelse.

Susan Bjerre Brinck trak sig fra bestyrelsen i efteråret, og suppleant Claes Petersen trådte derfor ind som bestyrelsesmedlem.

BESTYRELSENS ARBEJDE

Siden generalforsamlingen i 2020 har bestyrelsen holdt 10 møder.

Bestyrelsen har i den forløbne periode varetaget bestyrelsesarbejdet med udgangspunkt i det langtidsbudget, der blev vedtaget den 29. september 2020. Vi har ikke igangsat yderligere projekter, men foretaget forskydninger i projekterne mellem de enkelte budgetår i overensstemmelse med den bemyndigelse, som generalforsamlingen godkendte på generalforsamlingen i 2019. Bestyrelsen har dog været nødt til at igangsætte det uventede arbejde med besigtigelse og vurdering af altanernes beton.

Kort efter sidste års generalforsamling viste det sig - ved besigtigelsen af vinduer og altaner som en forberedelse til vindues-male-projektet - at der er alvorlige skader i betonen på en del af altanerne. Dette problem har - sammen med projektet med affaldspavillonerne - præget arbejdet i bestyrelsen i den forløbne sæson.

Derudover har det vist sig, at et areal i gården, som vi har betragtet som en del af vores matrikel, tilhører 3F, og at en del, der blev betragtet som 3Fs, er

vores. Det var bestyrelsens plan at foretage en gennemgang af vedligeholdelsesplanen, men grundet de pludseligt opståede udfordringer med altanerne, er dette udskudt.

I det foreliggende budget og langtidsbudget for 2021-28 til dagens generalforsamling er der ikke taget højde for, at det, der skulle have været et simpelt vinduesmalingsprojekt, nu pludselig bliver et helt andet projekt. Et projekt, der har særligt fokus på:

- Renovering af de altaner, hvor betonen er nedbrudt
- Indhentning af tilbud på reparation og maling af facadevinduer mod Vester Søgade og Gyldenløvsgade, herunder nye mere holdbare vindueslister budgetteret til ca. 6 mio. kr.
- Undersøgelse af husets fuger, der adskillige steder er defekte
- Udskiftning af ødelagte vinduer og døre
- Udskiftning af altanbelægning, hvor der i dag er asbestfliser

Den planlagte udskiftning af den nuværende bom med en lav skydeport og justering af cykelchikaner for regulering af trafik gennem gården er blevet udskudt, til pavillonerne er færdiggjort.

Slots- og Kulturstyrelsen har givet 15 % tilskud til renovering af de første 3 kældertrapper. Arbejdet var i langtidsbudgettet planlagt i 2022, men forventes igangsat i slutningen af 2021. Udgangspunktet er prøverenoveringen af kældertrappen ved nr. 66.

ANSATTE OG ADMINISTRATION

Bestyrelsen takker Vestersøhus ejendomskontors medarbejdere Leif, Kim, Helmuth og Jesper for at passe på ejendommen og hjælpe beboere og bestyrelse med stort og småt. Helmuth, der har vasket vores trapper, gik på efterløn den 1. juli 2021. Efter anbefaling fra Leif og Nicholas (Newsec) besluttede vi at hyre et eksternt firma til den meget fysisk belastende trapperengøring

Tak til Newsec for professionel administration og rådgivning.

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

EJENDOMMEN

De lejligheder, der ikke er ejet af privatpersoner, ejes af Danica og "Vestersøhus Invest 2017 A/S".

Fordelingstallet for ejendommen er pr. 31. august 2021 således:
"Private ejere" 75 %, svarende til 219 lejligheder
Danica 12%, 34 lejligheder
Vestersøhus Invest 2017 A/S 13 %, 39 lejligheder.

EJENDOMSFORSIKRING

Ejendomsforsikringen hos Tryg er forlænget med 3 år efter anbefaling fra vores forsikringsmægler.

AFFALDSPAVILLONER og AFFALD

I løbet af foråret er der etableret tre affaldspavilloner i gården. Pavillonerne blev taget i brug i juli og fungerer efter hensigten. Vi har indtryk af, at beboerne har taget godt imod dem. Pavillonerne har erstattet 49 containere, der tidligere stod langs husets mur. Vi kan nu opbevare affald i lukkede rum, hvor der ikke kommer ubudne gæster, og vi undgår at opbevare brandfarligt affald op af husets mur.

Det er vigtigt, at man sorterer sit affald ordentligt, da kommunen ellers ikke vil afhente det.

ALTAN- OG VINDUESPROJEKT

Bestyrelsen har siden oktober 2020 i flere nyhedsbreve beskrevet problemstillingen omkring skader på altaner, vinduer mm.

Bestyrelsen havde efter sidste års generalforsamling besluttet at igangsætte en besigtigelse af samtlige altaner i ejendommen for at have et ordentligt grundlag for de planlagte opgaver med vinduerne.

Det viste sig at der - udover udskiftning af en række vinduer - også var nogle asbestfliser, der var begyndt at smuldre, og at det formentlig ville være fornuftigt at udskifte disse.

En tidligere ingeniør - der var rådgivende ingeniør på facaderenoveringen fra 2006 til 2010 - fortalte, at der dengang blev sparet meget på renoveringen. Han mente - på basis af besigtigelse og nedfaldne betonstykker - at man burde afdække alle altanbunde for at sikre disse mod nedfald af betonstykker.

Bestyrelsen besluttede derfor at foretage en analyse af betonpladerne på en række altaner, hvor der viste sig rustdannelse og revner i betonpladerne.

For sikre mod betonnedfald valgte bestyrelsen at få foretaget en besigtigelse af samtlige altanbunde. Denne besigtigelse viste betydelige skader på betonen, og der forestår nu en omfattende renovering af betonpladerne.

I samarbejde med vores fredningsrådgivere Rørbæk og Møller arbejdes der nu med en teknisk vurdering af, hvordan reparationerne skal foretages, så de kan holde længere end de reparationer, der blev udført fra 2006 til 2010.

Derefter skal der forhandles med Slots- og Kulturstyrelsen, da der skal indhentes tilladelser til alle typer af byggearbejderne.

Sideløbende med indhentning af tilladelser udarbejdes der udbudsmateriale, så der kan præsenteres et beslutningsgrundlag på en kommende - formentlig ekstraordinær – generalforsamling, forhåbentlig i begyndelsen af det nye år

Senere på dagsordenen i dag har bestyrelsen bedt Rørbæk og Møller om en kort beskrivelse af de konstaterede fejl og mulige løsninger.

KOMMUNIKATION

Bestyrelsen kommunikerer løbende til beboerne om aktuelle sager gennem nyhedsbreve. Nyhedsbrevene kan også læses på hjemmesiden: www.vestersoehus.dk. På hjemmesiden findes derudover diverse oplysninger om ejendommen, om generalforsamlinger, nyheder fra ejendomskontoret, vedtægter og husordenen samt centrale kontakter, bl. a. ejendomskontoret og vores døgnservice. Lene Andersen er fortsat webmaster for hjemmesiden.

Vi har desuden en mailadresse, hvor der kan kommunikeres direkte til bestyrelsen: bestyrelsen@vestersoehus.dk.

På frivilligt initiativ er der også oprettet en facebookside

NABOER

Vi har fortsat en god positiv dialog med vores naboer. Der er fra tid til anden enkelte klager over forhold hos vores naboer i gården. Vi har accepteret, at kørsel med materiel til pudsning af vinduer på hotellets gårdside kan ske gennem vores gård på tidspunkter, som bliver aftalt med Leif. Vi har ligeledes accepteret, at 3F har trafikadgang gennem porten til Vester Søgade, dog kun i særlige situationer.

Vi har et godt samarbejde med 3F, og det er lykkedes at nå til enighed om, hvordan vi løser problemet med, at skellet mellem vores to ejendomme må justeres.

PARKERINGSPLADSER

Danicas dispositionsret over parkeringspladserne i gården er blevet reduceret i henhold til vedtægternes §18, hvilket betyder, at 28 ud af i alt 56 parkeringspladser er overgået til ejerforeningens disposition.

Foreningen ejer pt pladser i gården. 7 af disse er blevet sløjfet i forbindelse med opførelsen af affaldspavillonerne, og 5 er inddraget til cykelparkeringspladser. Vi vurderer at Ejerforeningen har mulighed for at udleje op til 16 pladser. Danica har 28 pladser, der lejes ud.

Ved sidste års generalforsamling blev det accepteret, at vi kan udleje foreningens pladser. Der er i dagsordenen for dagens generalforsamling et punkt om netop p-pladser og regler herfor. Vi ønsker at have pladserne til disposition til andre projekter, og der vil derfor være en opsigelsesfrist på p-pladserne på 12 måneder.

DRIFT OG VEDLIGEHOLD

- Igangværende projekter:

- Faldstammer i badeværelser og gæstetoiletter: Det var forventet, at faldstammeprojektet skulle igangsættes i forlængelse af stigstrengsprojektet; men da det er et kompliceret og omfattende indgreb - og der sker nyudviklinger på området - er projektet foreløbigt udskudt til start tidligst 2023.
- Arbejdet med udskiftning af elevatorstole og lakering af trappeløb er udskudt - foreløbig til 2022 - af økonomiske årsager.
- Vi har fortsat en elevatormotor "på lager". Derved sparer vi ca. 8-12 ugers leveringstid, når en motor skal udskiftes.

- Afsluttede projekter:

Stigstreng. Projektet - der tog i alt 4 år - er nu afsluttet. Som noget helt nyt har bestyrelsen forlangt, at der udarbejdes en slutrapport for hele projektet, så fremtidige bestyrelser kan se, hvad der er lavet.

Fjernvarme er nu implementeret, og der arbejdes pt med støjgener fra pumperne.

Montering af nye lofts- og kælderdøre med magnetlukning ved brand.

GÅRDLAUG

Bestyrelsen ønsker at forbedre forholdene i gården, både med hensyn til udseende og funktionalitet.

Økonomien er - som det fremgår af langtidsbudgettet - presset af de store projekter, hvorfor der vil være økonomiske begrænsninger.

Der er etableret et gårdlaug - hvor alle beboere er velkomne - for at diskutere, hvordan vi bedst kan forskønne gården - og gøre den grønnere - med de begrænsede ressourcer, der er til rådighed.

Der er indtil nu 10 beboere, der har været aktive i arbejdet, og bestyrelsen vil opfordre til, at flere melder sig via facebookside

Bestyrelsen har bevilget et mindre beløb til forbedring af plantekasser og beplantning.

KÆLDERTRAPPER

Kælderhalse og -trapper i gården er nedslidte. Efter forsøgsreovering af en enkelt kældertrappe er der planlagt 3 reoveringer i det foreliggende langtidsbudget. Måske starter reoveringen allerede i dette efterår.

Vi har af Slots- og Kulturstyrelsen fået tilsagn om tilskud på 15% til første etape af reovering af kældertrapperne.

FREDNING AF VESTERSØHUS

Slots- og Kulturstyrelsen har udarbejdet en manual i forhold til fredning, moderniseringer og andre arbejder. Fredningsmanualen er tilgængelig på hjemmesiden. Det fremgår her tydeligt, hvilke projekter man må gennemføre blot ved underretning af Slots- og Kulturstyrelse; og hvilke, man skal have specifik tilladelse til. Alle forhold vedrørende fredningen og de enkelte boligejere - for så vidt angår indvendige arbejder - er en drøftelse mellem den enkelte ejer og Slots- og Kulturstyrelsen.

Bestyrelsen er informeret om, at Slots- og Kulturstyrelsen i flere tilfælde har skredet ind over for beboere, som ikke har fulgt retningslinjerne. Vi opfordrer kraftigt alle til at følge retningslinjerne.

OPGAVER I DET KOMMENDE ÅR

Bestyrelsen vil i det kommende år have flere vigtige opgaver at arbejde med:

Altan-/facadeprojektet:

- Igangsættelse af projekt vedrørende reovering af de altaner, hvor betonen er nedbrudt
- Maling og reovering af facadevinduer
- Undersøgelse af husets fuger, der adskillige steder er defekte
- Udskiftning af asbestfliser på adskillige altaner

Kældertrapper og gården:

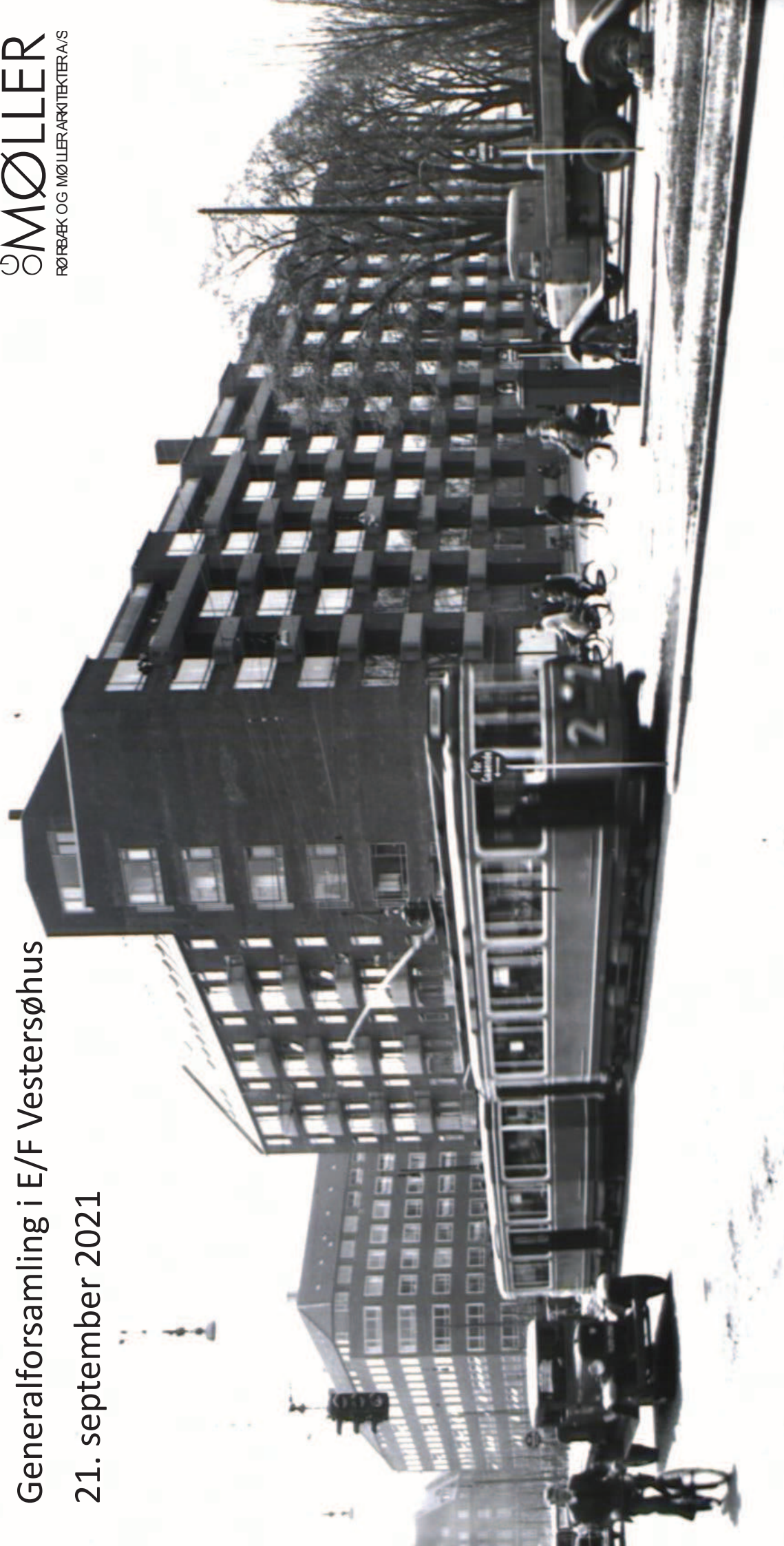
- Fortsat arbejde med reovering på ejendommens gårdside (kælderhalse og vinduer) samt etablering af cykelskure, tryghedsforanstaltninger og adfærdsreguleringer


Bestyrelsen vil gerne takke alle for samarbejdet i det forgangne år.

På bestyrelsens vegne

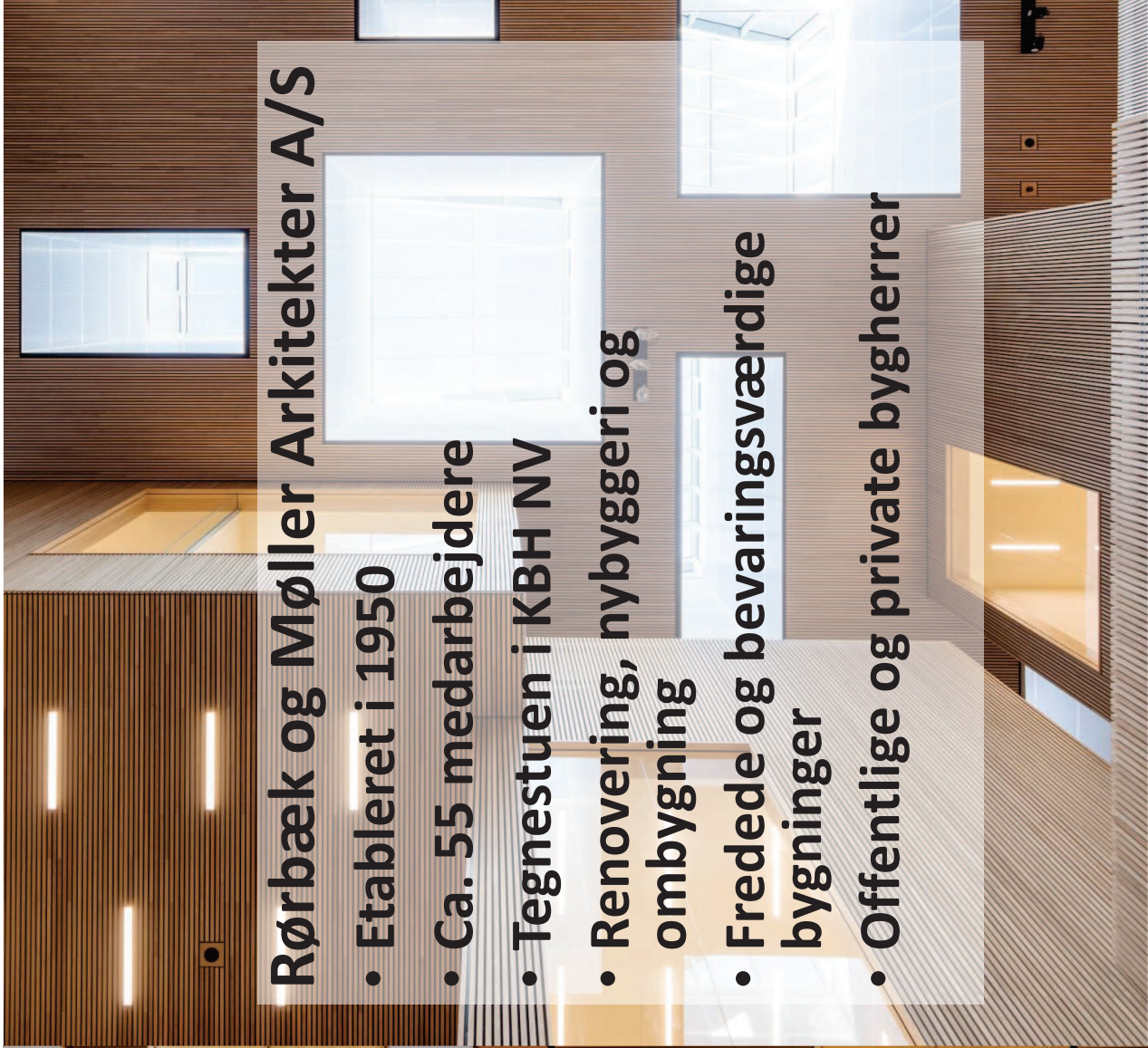
Formand for Ejerforeningen Vestersøhus
Søren Risager-Hansen

Orientering vedr. facadevedligehold
Generalforsamling i E/F Vestersøhus
21. september 2021





Rørbæk og Møller Arkitekter A/S

- Etableret i 1950
 - Ca. 55 medarbejdere
 - Tegnestuen i KBH NV
 - Renovering, nybyggeri og ombygning
 - Fredede og bevarelsværdige bygninger
 - Offentlige og private bygherrer
- 

Indledende forarbejder

- Besigtigelser
- Forundersøgelser
- Planlægning
- Slots- og Kulturstyrelsen

Etape 1

Etape 2

Omfang vedligehold

- Udskiftning af asbestholdige klinker på altanoversider*
- Betonreparation af altandæk*
- Maling af underside altandæk*
- Udskiftning af nedslidte døre og karnapvinduer
- Reparation af døre og vinduer
- Udskiftning af glaslister på karnapper
- Murværksarbejder (primært over karnapper)*
- Maling af karnapper, vinduer og døre
- Pletvis maling af værn



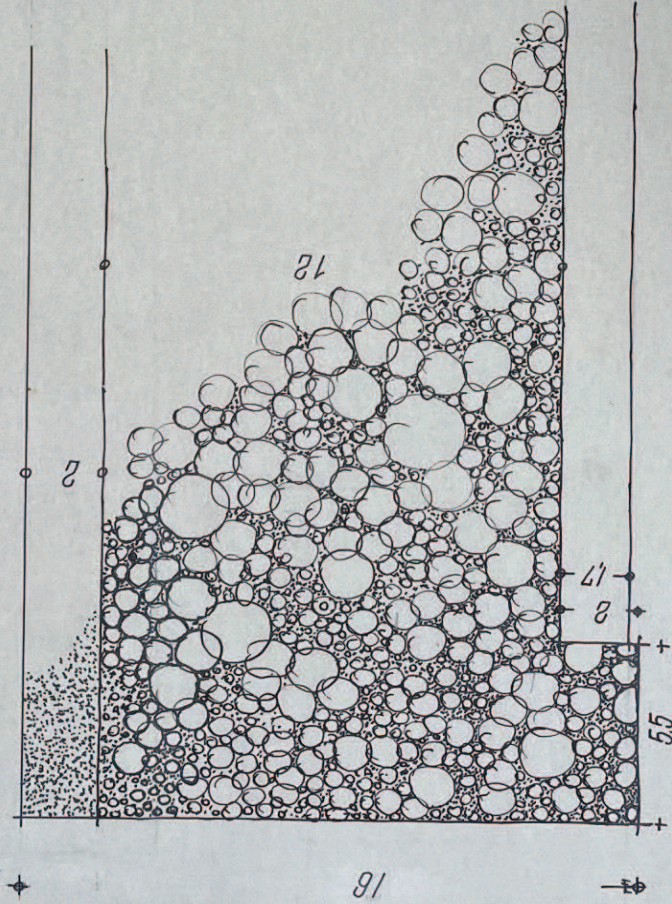
Foto fra besigtigelse af altan/facade



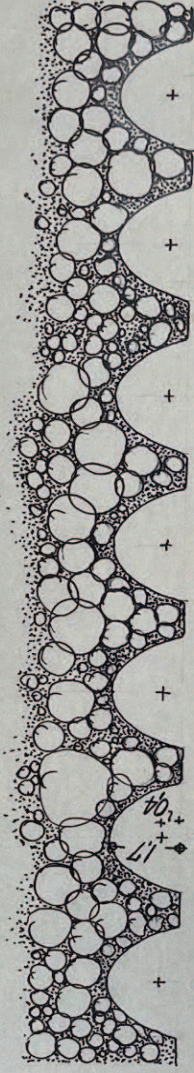
Forundersøgelser - betonplader

- Undersøgelse af betonens tilstand
- Fjernelse af løse betonfragmenter
- Vurdering af årsager til skader
- Udbedringsmetode
- Arkivundersøgelser

Original tegning af altanplade



snit gennem altanforkant.



snit gennem altanplader, langs med fasaden (rillerne vinkelret paa fasaden)

Vestersøhus II
 Detailtegning af altaner
 Maal 1:1 nr. 100.17
 Dato 10.5.1938.
 Kay Fisker og C.F. Møller

8X

Prøve mærket:

K21 (Lab nr.: P210406-21)

Prøvetagningssted:

Altanplade, overside – bagkant.
Vester Søgade 58, 6 sal (etape 2)

Prøvetype:

Borekerne

Orientering:

Lodret udboret fra overside

Dimensioner (kerne):

Ø52 x 185-203 mm

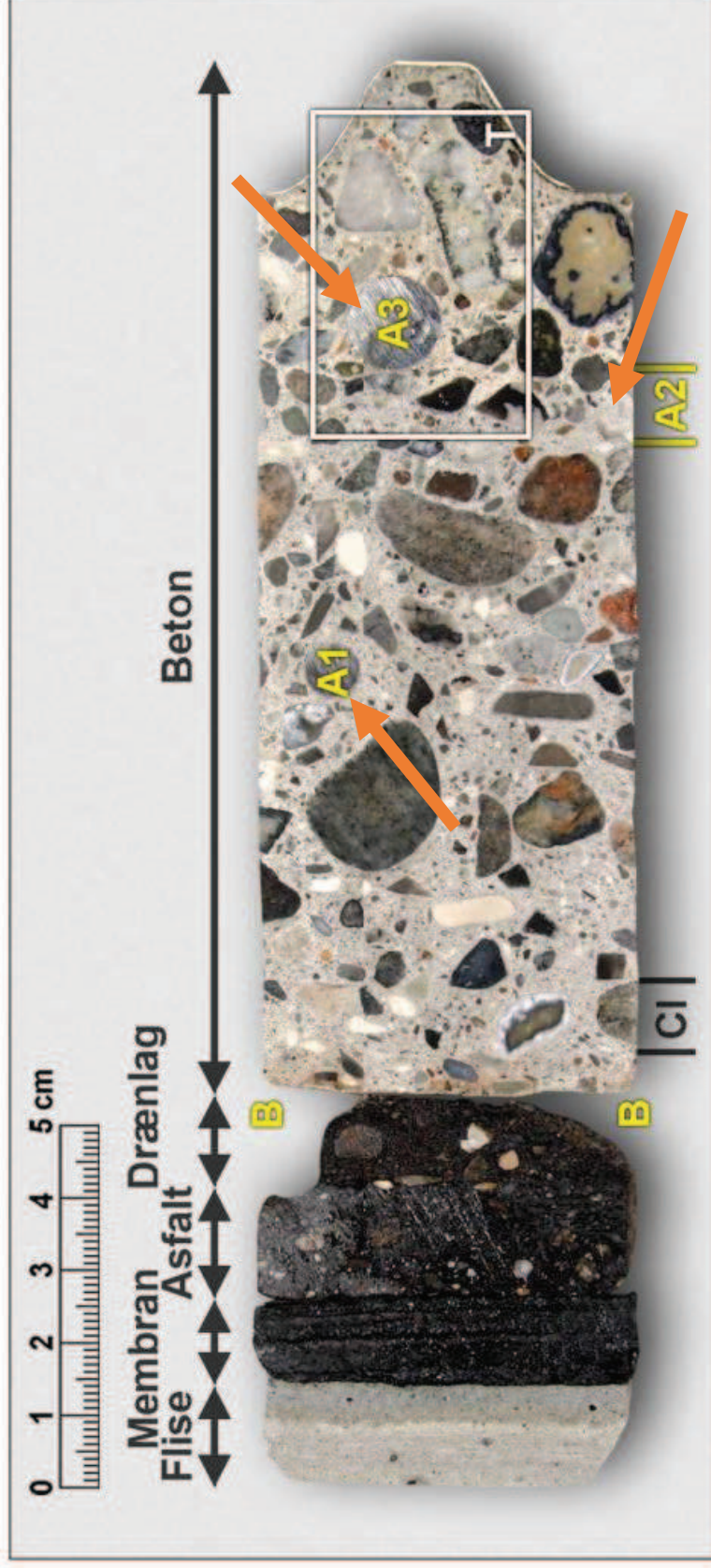
Bemærkninger:

Område uden synlige skader.

Orientering af planslib:

Lodret, parallelt med facaden og vinkelret på armering

Altanpladen er gennemboet



Kerne-endeplade 1

Kerne-endeplade 2

T: Placering af analyseret tyndslib

Cl: Placering af delprøve for chloridanalyse

B: Brudflade opstået i forbindelse med udboringen

A1, A2 og A3: Armering

Foto: P210406-21



Fotos fra liftbesigtigelse af altanundersider og facade



Foto fra liftbesigtigelse af altan-undersider og facade



Undersøgelse af fragmenter

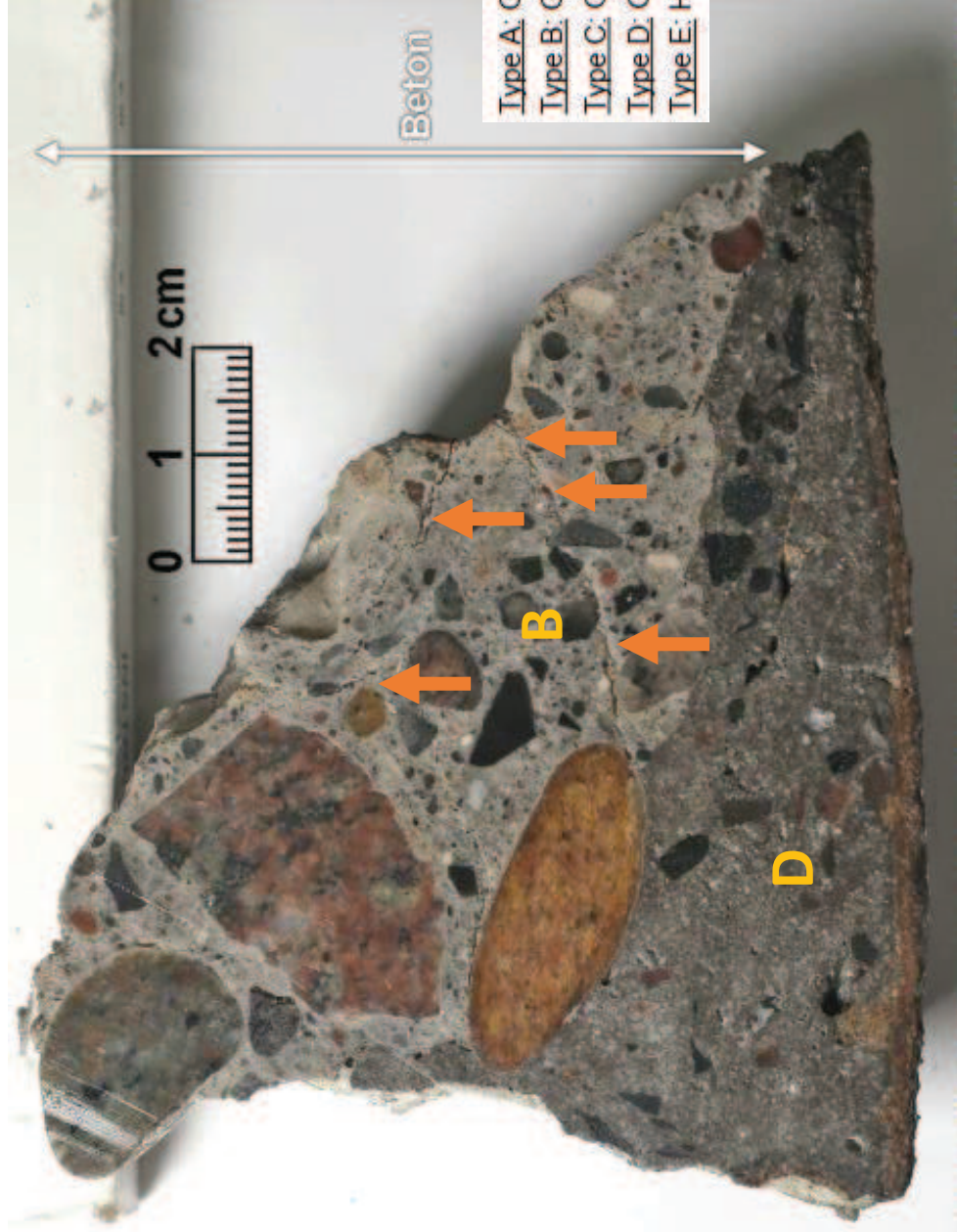


Foto 15. Betonstykke P36: På fotoet ses et tværsnit gennem betonstykket på foto 14 med altanens forkant nederst. I betonstykket kan to type reparationsmørtel udskilles. Op til betonen ses flere påføringer af en grå, grovkornet mørtel (type B) som fremstår håndudsat med store luftindeslutninger. Nederst ses et tyndt lag grå, finkornet mørtel (type D).

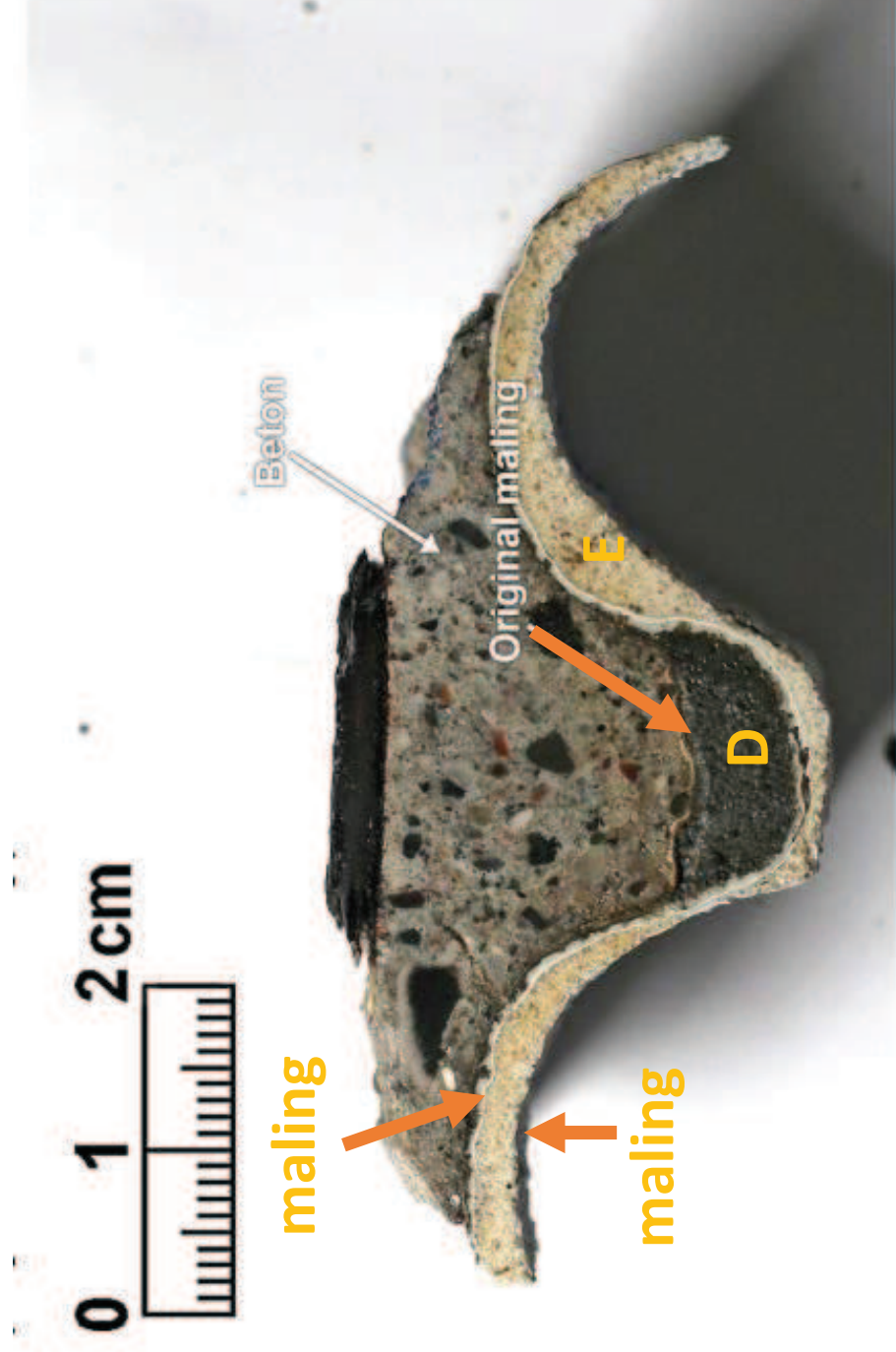


Foto 19. Betonstykke P38: På fotoet ses et tværsnit gennem betonstykket på foto 18 med altanpladens riflede underside nederst. I betonstykket optræder en grå, finkornet mørtel (type D) som er påført udenpå altanpladens riflede underside med beton og original maling. Den grå reparationsmørtel er påført flere lag hvidgrå maling efterfulgt af et tyndt lag hvid, finkornet mørtel (type E).

- Betonplader med indbyggede fejl og mangler
- Udbedring har været nødvendigt nærmest siden opførelsen
- Skader er vanskelige at udbedre
- Skader har mange steder været udbedret tidligere – med svingende resultat

Overblik skader

Vestersøhus		Skadesoplyselse. Antal registrerede skader pr etage															Gyldenløvesgaden					Date: 06.07.2021.2021								
		Etape 2					Etape 1					60 altaner					15 altaner													
		44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78	21	23	25	sum							
Opgang																														
Etage. Overliggende dæk underside																														
st.		3	1	2	4	2	2	1	4	2	1	3	1	4	5	4	3	3	1											
1.		6	0	0	2	4	2	4	6	4	0	1	1	1	1	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.		4	1	3	5	3	4	1	4	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
3.		2	4	5	0	2	0	0	2	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.		0	3	0	3	5	3	1	5	1	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5.		0	3	0	3	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum		15	12	10	17	16	11	7	25	10	1	4	2	5	6	7	5	9	4	0	1	0	1	0	0	0	166			
Antal skader Etape 2		113																												
Antal skader Etape 1																	53													
Gyldenløvesgade Etape 1																						1								
Altaner med skader Etape 2		4	5	3	5	5	4	4	6																		36	75 %		
Altaner med skader Etape 1										5	1	2	2	2	2	2	3	2									23	38 %		
Altaner med skader Gyldenl.g. Etape 1																			0	1	0	0	1	0	1	0	7	7 %		

Andre bygningsdele

- Udskiftning af asbestholdige fliser, 40 altaner
- Udbedring af murværk
- Værn i opgang 58
- Bærejern





Fotos fra liftbesigtigelse
Skader på murværk





Fotos fra liftbesigtigelse
Utilstrækkelig fastgørelse af værn



Fotos fra liftbesigtigelse
Rust på indstøbt bærejern for værn

Myndigheder

- Løbende dialog med Slots- og Kulturstyrelsen
- Godkende metoder, materialer, farver
- Besigtige prøver og udførte arbejder
- Mere kontrol end tidligere
- Har ændret holdning til flere ”aftaler” der tidligere er indgået



Det videre forløb

- Overslag (økonomi)
- Prøveudbedringer:
 - a) Malerafremsning
 - b) Betonudbedring
 - c) Murværk over karnapper
- Udbudsmateriale
- Licitation
- Ekstraordinær generalforsamling



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: 11-10-2021 kl.: 11:59:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Søren Risager-Hansen

Formand
PID: 9208-2002-2-314474265154
Tidspunkt for underskrift: 11-10-2021 kl.: 13:25:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 684d4c71Xhx243511362

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.