

## Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Vestersøhus

År 2019, den 23. maj, kl. 17.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Vestersøhus på adressen Richmond Hotel, Vester Farimagsgade 33, 1606 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, jævnfør vedtægtens § 4.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
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.

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, Administrator Alexander Luplaus fra Newsec A/S, samt formændene fra de to beboerrepræsentationer Anne-Marie Englén og Per Overgaard Rasmussen var inviteret til generalforsamlingen af bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelser.

Foreningen har 292 lejligheder svarende til et fordelingstal på 25.708.

Det følger af ejerlejlighedsloven:

§ 2, Stk. 4. "En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er gendulejet efter udgangen af 1979."

Danica ejer 42 restejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 3.730. Af de 42 restejerlejligheder er 37 gendulejet efter 1979 svarende til 3.270 i fordelingstal. Danica har 460 fordelingstal i forbindelse med afstemning.

AWDK Invest ApS ejer 44 restejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 4.030. Af de 44 restejerlejligheder er 36 gendulejet efter 1979 svarende til 3.271 i fordelingstal. AWDK Invest ApS har 759 fordelingstal i forbindelse med afstemning.

Ud over Danica og AWDK Invest ApS er der 206 ejere svarende til 17.948 i fordelingstal.

Der var repræsenteret 118 ejere ud af 292, heraf 46 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 7.201 / 25.708 fordelingstal, heraf 19.167 har stemmeret.

## **Ad 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.**

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

En ejer ønskede at vide om bemærkningen i beretningen vedr. fotografering skulle forstås mere skærpet end de almindelige regler for fotografering i det offentlige rum. Formanden svarede, at det ikke var tilfældet og at regler for fotografering af personer i gården, ved hotellet og garagerne følger loven om privatlivets fred og, at en eventuel krænkelse heraf vil være et forhold mellem fotografen og den forurettede.

En ejer spurgte, hvorvidt bestyrelsen huskede husorden. Formanden svarede, at såvel husorden, som vedtægten havde bestyrelsens iagttagelse.

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.**

Regnskabschef Finn Leth gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et underskud på kr. 283.558. Underskuddet blev overført til egenkapitalen, der pr. 31.12.2018 udgjorde kr. 8.219.645.

Der var ingen spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

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

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

Bestyrelsesmedlem Mogens Granborg bad forsamlingen tiltræde, at bestyrelsen gives handlerum til at kunne disponere hensigtsmæssigt i forhold til projekternes realisering indenfor den løbende 4 års ramme afhængig af praktiske forhold og de konkrete projekters økonomi.

En ejer spurgte til belsningen ved nr. 58. Formanden svarede, at bestyrelsen vil foranledige en grundig gennemgang af hele den udendørs belsning med henblik på udskiftning. Mulige løsninger ville blive drøftet med Slots og Kulturstyrelsen (SLKS)

En ejer spurgte, hvorvidt dug på tagterrasse skulle udskiftes hvert år. Inspektør Nicholas svarede, at det ikke var tilfældet, men at man hvert år udskiftede nogle membraner afhængig af konkrete problemer.

En ejer spurgte til udskiftning af thermovinduer. Bestyrelsen svarede, at vinduesrammerne ville blive efterset i forbindelse med vinduesmalingsprojektet. Eventuel samtidig udskiftning af ruder ønsket af beboere sker helt for egen regning og risiko og kan kun aftales individuelt hvis det er teknisk muligt og ikke vanskeliggør eller forsinker vinduesmalingsprojektet.

Da der ikke var flere spørgsmål kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen vedtog bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan, herunder bestyrelsens mulighed for at kunne disponere hensigtsmæssigt i forhold til projekternes prioritering og realisering. Undtaget fra beslutningen var dog de to forslag fremsat af bestyrelsen til senere beslutning, om affalds pavilloner og regulering af adgang til gården.

## Ad 5 – Forslag jævnfør § 4.

Forslagene var indstillet rettidigt jf. vedtægtens bestemmelse § 4 og udsendt den 15. maj 2019.

### A. Forslag fra Arne Bjørn Hansen og Ane Kirstine Høst Sode - se bilag 1.

Forslagsstiller havde forslag til vedtægtsændring, samt ændring til husorden. Forslaget krævede kvalificeret flertal.

#### 1) Forslag til vedtægtsændringen var som flg.:

Vedtægten §17, stk. 2:

"Der må ikke holdes husdyr i ejendommen."

Ændres til ny § 17, stk.2:

"Det er tilladt at holde et mindre dyr pr. lejlighed. Ved mindre dyr forstås kat eller lille hund ("skødehund"). Det pågældende dyr skal anmeldes til ejendomsmesteren, inden det indføres i lejligheden. Dyr, der på grund af støj, urenlighed eller andre forhold medfører gener for andre beboere, kan efter varsel kræves fjernet af bestyrelsen/udlejer."

#### 2) Forslag til ændring af husorden var som flg.:

HUSORDEN - FODRING

"Det er tilladt at holde et mindre dyr pr. lejlighed. Ved mindre dyr forstås kat eller lille hund ("skødehund"). Det pågældende dyr skal anmeldes til ejendomsmesteren, inden det indføres i lejligheden. Dyr, der på grund af støj, urenlighed eller andre forhold medfører gener for andre beboere, kan efter varsel kræves fjernet af bestyrelsen/udlejer."

"Fodring: Man må ikke fodre dyr og fugle fra vinduer eller altan, bl.a. fordi det kan tiltrække skadedyr."

Arne Bjørn Hansen motiverede forslagene.

Formanden nævnte, at det nuværende forbud mod husdyr gav bestyrelsen mulighed for at henvise til vedtægtens og husordens regulering for husdyr i de tilfælde, hvor f.eks. hunde var til gene for beboerne.

Dirigenten valgte at sætte begge forslag til afstemning på en gang og valgte afstemning ved håndoprækning.

13 stemte for forslaget og et overvældende flertal stemte imod forslaget. Forsamlingen og forslagsstilleren var enig med dirigenten om, at forslaget var faldet.

### B. Forslag fra Sven Perdrup – se bilag 2.

#### 1) Hjertestarter

Sven Perdrup motiverede forslaget.

Bestyrelsen sympatiserede med forslaget og indledte med at konstatere, at der var 2 hjertestartere inden for 150 meters afstand og stillede det alternative forslag at opsætte en uaflåst hjertestarter ud

for vicevært Leifs kontor, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Formanden foreslog, at der afholdes et frivilligt og fælles kursus i hjertestarterens brug.

Ved håndsoprækning kunne dirigenten konstatere, at der var tilslutning til opsætning af en hjertestarter.

## 2) Ejendommens maler

Sven Perdrup motiverede sit forslag.

Formanden svarede, at bestyrelsen var tilfreds med deres maler, hvorefter forslagsstilleren valgte at trække sit forslag.

## 3) Afslutning facaderenovering

Sven Perdrup motiverede sit forslag og nævnte i den forbindelse, at det ikke var et forslag, men et emne til drøftelse.

Formanden bemærkede, at han ikke var bekendt med andre kritikpunkter end dem som forslagsstilleren fremførte og henviste eventuelle bemærkninger vedr. dørliste og løse fliser til Newsec og Nicholas Pluchard der om nødvendigt ville forelægge dem for bestyrelsen.

## 4) Garager

Sven Perdrup motiverede sit forslag og nævnte i den forbindelse, at det ikke var et forslag, men et emne til drøftelse.

Formanden bemærkede, at garagerne har status som selvstændige ejerlejligheder. Efter aflysning på Danicas foranledning af en tidligere servitut, hvor Københavns Kommune var påtaleberettiget kan garagerne sælges til andre end beboere.

Forlagsstilleren viste en flyer, som var sat op på garagerne som opfordrede til udlejning. Formanden svarede, at han meget gerne ville se en flyer, så bestyrelsen kunne forholde sig til udfordringen.

## 5) Garager – EL målere

Sven Perdrup motiverede sit forslag og nævnte i den forbindelse, at det ikke var et forslag, men et emne til drøftelse.

Bestyrelsen har aftalt med ejeren af den konkrete garage, hvor der bliver opladet cykeltaxaer, at der for dennes regning opsættes en elmåler med en separat 6 amp sikring i, hvilket forventes af forhindre strømafbrydelser for garagerne Formanden bemærkede vedr garagerne i øvrigt, at disse vil være en del af den granskning af servitutter som bestyrelsen har sat i gang hos en advokat

## 6) Løse fliser

Sven Perdrup motiverede sit forslag og nævnte i den forbindelse, at det ikke var et forslag, men en opfordring til at se listerne efter.

Inspektør Nicholas tilbød at besigtige Sven Perdrup altan, hvor listen var knækket.

## C. Forslag fra Peter Baumann - se bilag 3.

### 1) Bestyrelsesreferater

Peter Baumann motiverede sit forslag.

Formanden svarede, at bestyrelsen på ingen måder ønsker at hemmeligholde oplysninger, men har behov for referater som et internt arbejdsredskab og et "fortroligt rum" i bestyrelsen. Bestyrelsen ønsker, at kommunikere via orienteringsbreve og i fremtiden vil en ny hjemmeside supplere bestyrelsens kommunikationsplatform.

Efter en kort debat valgte dirigenten at sætte forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

9 stemte for forslaget og et overvældende flertal stemte imod. Forsamlingen og forslagsstiller var enig med dirigenten, at forslaget var faldet.

## 2) Forretningsorden

Forslagsstiller trak sit forslag.

### D. Forslag fra Walther Griesé – se bilag 4.

#### 1) Forslag til husorden var som flg.:

"Rygning er ikke tilladt på fælles tagterrasser beliggende på 7. sal i ejendommen."

Walther Griesé motiverede sit forslag.

Formanden nævnte, at bestyrelsen bakkede op om forslaget og beklagede, at foreningen var nødt til at skærpe reguleringen, da der allerede i husorden var forbud mod åben ild. Bestyrelsen vil overveje, at sætte forbuds skilte op mod rygning.

Efter endt debat valgte dirigenten at sætte forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

1 stemte imod forslaget og et overvældende flertal stemte for forslaget. Forsamlingen og forslagsstiller var enig med dirigenten, at forslaget blev vedtaget.

Opdateret husorden er vedlagt nærværende referat.

### E. Forslag fra bestyrelsen vedr. affaldspavilloner – se bilag 5.

Formanden motiverede forslaget.

En ejer spurgte om pavillonerne blev aflåst. Formanden svarede ja.

Der vil ikke være ændrede lugtgener i forhold til situation i dag, og de "grønne" containere vil ikke mere stå op ad husmurene.

En ejer spurgte, hvorvidt hun kunne risikere at miste sin P-plads. Formanden svarede, at så længe en aftale om P-plads er indgået med Danica, vil ingen miste deres P-rettighed i henhold til denne aftale, men, at pladsen måske vil blive flyttet lidt for at tilgodese den samlede affaldsløsning

En ejer spurgte hvorvidt hun kunne risikere at miste sin P-plads. Formanden svarede, at så længe en aftale om P-plads er indgået med Danica, vil ingen miste deres P-rettighed i henhold til denne aftale, men, at pladsen måske vil blive flyttet lidt for at tilgodese den samlede affaldsløsning

En ejer roste de grønne tage på pavillonerne og spurgte om det samme tag kunne anvendes på "materielgården". Formanden svarede, at bestyrelsen vil tage ønsket til efterretning.

En ejer roste projektet, men savnede at se materialet. Formanden svarede, at bestyrelsen var klar over, at power point fremvisning havde sine begrænsninger, men at bestyrelsen havde valgt materialer i bedste kvalitet. Æstetik og smag vil altid være forskellig, og forslagets mål var at skabe mere tryghed i gården, bedre organisering og struktur, samt dæmme op for udefrakommende personer, som ikke var velanset hos foreningen.

En ejer fandt projektet interessant, men efterlyste en helhedsplan over gårdarealet. Formanden svarede, at det var et relevant spørgsmål, men bestyrelsen havde en idé inden for de rammer som gårdarealets geometri tillod, og vil sørge for at en helhedsplan bliver fremlagt når yderligere tiltag i gårdområdet skal besluttes.

En ejer spurgte ind til belysning. Formanden svarede, at en bedre belysning i gården skal øge trygheden og vil blive udført så den ikke er generende set fra lejlighederne.

Vedrørende forslag om adgangsregulering til gården henviste formanden til begrundelsen i beretningen, og at dette skal ses som et første skridt henimod at skabe større tryghed gennem en bedre organisering af gården.

En ejer spurgte, hvorvidt det var muligt, at få tilsendt præsentations materialet. Formanden svarede, at det var muligt og materialet vil sendes ud i forbindelse med udsendelse af nærværende referat.

Da der ikke var flere spørgsmål, valgte dirigenten at sætte forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### F. Forslag fra bestyrelsen vedr. adgang til gårdområdet – se bilag 6.

Formanden motiverede forslaget om ændret adgangsregulering og henviste til begrundelsen i beretningen. Forslaget skulle sammen med de nye affaldspavilloner, og den forbedrede belysning medvirke til at skabe et mere trygt gårdmiljø. I debatten blev det foreslået, at der udarbejdes et helhedsforslag, som giver et overblik og en forståelse for hvilke kvaliteter og forbedringer det er bestyrelsen foreslår og i hvilken rækkefølge. Et forslag som bestyrelsen tog til sig. Forslaget skal også godkendes af SLKS

En ejer udtrykte tilfredshed med de øvrige projekter på gårdarealet, men fandt ikke at en bom opsætning ville kunne retfærdiggøre udgiften på 300.000 kr. inkl. moms.

En ejer ville ikke støtte bom opsætning, da bommen ikke vil kunne forhindre cykler.

En ejer spurgte om bommen ud mod gården ville kunne åbnes. Formanden svarede ja.

Efter endt debat valgte dirigenten at sætte forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

21 var for forslaget, mens et overvældende flertal var imod, og forslaget faldt.

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

Finn Leth gennemgik budgettet for året 2019, som indebar uændrede fællesudgifter.

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Budgettet blev herefter godkendt med den ændring, at udgiften til bestyrelsens bom projekt trækkes ud af budgettet.

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

Punktet udgik, da formanden ikke var på valg.

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

1. suppleant Lene Andersen var indtrådt som bestyrelsesmedlem i stedet for bestyrelsesmedlem Hanne Tranberg, som valgte at trække sig fra bestyrelsen efteråret 2018.

Som bestyrelsesmedlemmer var Lene Andersen og Julie Tvillinggaard Bonde på valg for to år. Begge var villige til genvalg og begge blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Søren Risager-Hansen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Susan Bjerre Brink	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Mogens Granborg	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Lene Andersen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Julie Tvillinggaard Bonde	på valg 2021

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

Som suppleant blev valgt Kasper Panum som 1. suppleant og Claes Petersen som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

**Ad 10 – Valg af revisor.**

Timevision blev genvalgt som revisor.

**Ad 11 – Eventuelt.**

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Bestyrelsesmedlem Julie Tvillinggaard Bonde opfordrede ejere og lejere til at melde sig til "have – og pentang udvalget" ved enten at tage direkte kontakt til Julie eller give administrator Ursula Bresemann besked. Julie beklagede meget, at den oprindelige liste med deltagere var forsvundet fra hendes pc.
- Danica lejligheder solgt til AWDK reguleres af vedtægten og husorden som hidtil.
- Stueetagerens lem i loftet i opgangene er godkendt af inspektør Nicholas.
- Utryghed på gårdarealet blev drøftet.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 19:04 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: 17-06-2019 kl.: 10:58:22

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Søren Risager-Hansen

---

Formand

PID: 9208-2002-2-314474265154

Tidspunkt for underskrift: 17-06-2019 kl.: 15:40:43

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: 3949dd48qunt23 120993



# **EJERFORENINGEN VESTERSØHUS GENERALFORSAMLING DEN 23. MAJ 2019 BESTYRELSENS BERETNING**

## **BESTYRELSENS ARBEJDE**

Efter generalforsamlingen den 8. maj 2018 samledes bestyrelsen til et strategiseminar for at få et overblik over de mange udfordringer der er omkring forvaltning og drift af Vestersøhus og for at skabe et bedre fundament for samarbejdet i bestyrelsen. Samtidig tog vi fat på de spørgsmål, der blev rejst på generalforsamlingen i 2018.

For at give et godt billede af mangfoldigheden af de mange opgaver, bestyrelsen har arbejdet med, har beretningen i år et nyt format i forhold til tidligere.

Ved seminaret var der enighed om en ny arbejdsform, hvor vi som bestyrelsesmedlemmer hver især i langt højere grad end før, skulle være tovholdere og ansvarlige for konkrete opgaver og for at de blev beskrevet og fremstillet i indstillingsnotater til drøftelse og beslutning på bestyrelsesmøderne.

Opgaverne blev fordelt under hensyntagen til vores individuelle interesser, kompetencer og tidsmæssige ressourcer. Der var også enighed om en hyppigere mødefrekvens for at få løst de mange opgaver. Siden generalforsamlingen i 2018 har bestyrelsen derfor holdt 1 seminar og 10 møder. Der blev i året istandsat et lokale i kælderen, som bestyrelsen kunne anvende til møder. Lokalet er blevet indrettet for små midler med møbler, "klunset" hos bestyrelsens medlemmer. Bestyrelsen deler lokalet med de to lejerforeninger.

Bestyrelsen tog straks fat på økonomien, specielt budgettet for 2018 og 2019 samt langtidsbudgettet.

Hidtil har bestyrelsen kun bearbejdet budgettet for det aktuelle år i detaljer. Men vi besluttede at have et øget fokus på langtidsbudgettet for de efterfølgende år. På baggrund af mere detaljerede oplysninger fra Newsec/Datea, konstaterede bestyrelsen, at langtidsbudgetterne for de efterfølgende år tidligere var udarbejdet på et alt for løst grundlag.

Som omtalt i nyhedsbrev fra oktober 2018 nåede vi i bestyrelsen til den konklusion, at de mere opdaterede og realistiske tal ville føre til at vores egenkapital hurtigt ville blive opbrugt.

I det foreliggende budget og langtids budgettet har bestyrelsen derfor arbejdet mere grundigt med de kommende tre års budgetter ud over årets budget.

Til trods for de meget store og nødvendige projekter, der fremgår af budget og langtidsbudget, har bestyrelsen ved udarbejdelse af budgetterne for 2020-22 arbejdet ud fra den forudsætning, at bidraget fra ejerne holdes uændret i denne periode.

I det nye budget og langtidsbudget for 2020-22, der foreligger til beslutning på dagens generalforsamling, er der i forhold til sidste års budgetgrundlag nu indarbejdet:

- Yderligere omkostninger til fjernvarmekonvertering på 500.000 kr., forventet total ca. 1.1 mio. kr.
- Yderligere omkostninger til maling af facadevinduer mod Vestersøgade og nye mere holdbare vindueslister på ekstra 4 mio. kr., forventet total 6 mio. kr.
- Omkostninger til etablering af nye aflåselige affaldspavilloner, der lever op til myndighedskrav og har en adfærdsregulerende og tryghedsskabende funktion

- Omkostninger til brandsikring af loft og kælder samt opsætning af brandslukkere
- Indretning af haveanlæg og bedre belysning i tilknytning til affaldspavilloner og cykelskure
- Udførelse af cykelchikaner for regulering af trafik igennem gården

## **BESTYRELSENS SAMMENSÆTNING**

Efter generalforsamlingen i maj 2018 bestod bestyrelsen af:

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

I november 2018 besluttede Hanne Tranberg at forlade bestyrelsen, og Lene Andersen overtog som 1. suppleant hendes post i bestyrelsen.

## **ANSATTE OG ADMINISTRATION**

Bestyrelsen vil gerne takke 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 bestyrelse med stort og småt.

Fra vores ejendomsadministrator, Newsec, står Nicholas Pluchard fortsat for vores ejendomsdrift, Finn Leth sørger for regnskabet og Ursula Bresemann har hjulpet med 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 ejendommen.

## **EJENDOMMEN**

Sidste år solgte Danica en del af sine lejligheder til "Vestersøhus Invest 2017 A/S", så lejerne nu er grupperet hos 2 ejere, Danica og Vestersøhus Invest. Bestyrelsen har haft drøftelser med begge ejere.

Ved Danicas salg af lejlighederne er deres dispositionsret over parkeringspladserne i gården blevet reduceret, i henhold til vedtægternes §18, hvilket betyder, at 19 ud af i alt 59 parkeringspladser er overgået til ejerforeningens disposition. Dette berøres senere i beretningen.

Fordelingstallet for ejendommen er pr. 31. december 2018 således:

"Privat ejerne"	71 %
Danica	14 %
Vestersøhus Invest 2017 A/S	15 %

## **KOMMUNIKATION**

Udsendelse af nyhedsbreve vedrørende bestyrelsens arbejde er fortsat i perioden og fungerer i dag som en god kommunikationskanal.

Vores administrator Newsec er underlagt den nye persondatalov og bestyrelsen opfordrer derfor igen alle ejere til at registrere sig hos Newsec med det formål at kunne modtage post digitalt. Dette vil lette administrationen betydeligt og sikre at al relevant og vigtig kommunikation kommer nemt og hurtigt frem til alle modtagere, samtidig med at ejerforeningen sparer et anseeligt beløb i porto.

Vi arbejder på etablering af en ny hjemmeside og indførelse af en mailadresse til bestyrelsen. Der kan også kommunikeres direkte til Leif, som også løbende opsætter information og meddelelser om aktiviteter i ejendommen.

Vi har igangsat en systematisk dialog med vores forskellige "naboer", og vi har opnået en god og positiv dialog.

Driften af hotel "Manon le Suites" på hjørnet af Gyldenløvesgade og Nyropsgade har været udfordrende såvel for de af vores beboere, der bor i den ende af Vestersøhus, som for det generelle naboskab. Der har været fokus på støjgener fra køkken, tekniske anlæg og tagterrasser, ved afhentning af affald og ved cykeludlejning og på færdsel gennem Vestersøhus' gård af service og varebiler til og fra hotellet.

Miljøkontrollen har været involveret i sagen flere gange og overtrædelser af gældende regler er blevet konstateret

Dialogen med Hotellet og ejendommens ejer har nu resulteret i, at de har ændret deres affaldshåndtering, så en stor del af affaldet nu håndteres fra gadesiden af hotellet uden for vores gård. De har også gennemført en støjdæmpning af de kompressorer der driver køkkenets kølerum, som har støjet når kølingen er sat i gang. De har desuden accepteret, at deres cykeludlejning skal foregå fra fortovet uden for hotellet i stedet for i vores gård.

Vi har på vores side accepteret, at tilkørsel for materiel til pudsning af vinduer på hotellets gårdside kan ske gennem vores gård, på tidspunkter, som bliver aftalt med Leif.

Vi har anerkendt at hotellets ansatte også har krav på privatliv, når de opholder sig på hotellets egen matrikel i gården, hvorfor fotografering af medarbejderne, uagtet hvilket formål det måtte have, ikke accepteres af bestyrelsen. Tilsvarende gælder al anden fotografering af tredje personer i gården, uagtet formålet. Bestyrelsen advarer om, at sådan fotografering kan risikere en anmeldelse fra hotellet eller tredje personer for krænkelse af privatlivets fred.

Princippet er, at ønsker vi deres respekt for vores rettigheder, skal vi også respektere deres rettigheder.

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. Dette vil blive et meget nyttigt element i forbindelse med udarbejdelsen af gårdprojektet.

Vi har også været i dialog med 3F i forbindelse med støjende adfærd ved vinduespudsning meget tidligt om morgenen fra EL Forbundet, der er lejer i 3F's ejendom.

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 Bispebuens fremtid.

## **DRIFT OG VEDLIGEHOLD**

Bestyrelsen har haft fokus på at fortsætte og sikre gennemførelsen af ejendommens langsigtede vedligehold.

- Arbejdet med udskiftning af ejendommens stigstreng på badeværelserne pågår, og der er nu gennemført 2 ½ ud af 4 ½ etaper.

- Resultatet har været godt, idet udgift til reparation og vedligeholdelse af denne type rør er faldet markant i den del af ejendommen, hvor arbejdet er afsluttet. Samtidig er man i de opgange, hvor stigstrengene er udskiftet, sluppet af med et problem som man har haft i mange lejligheder, hvor der, på grund af opblanding af vand i de gamle installationer, kom varmt vand ud af hannerne til koldt vand.
- Arbejdet med stigstrengene har været vanskeliggjort af at man ikke på forhånd vidste, hvordan rørene løb, idet det afviger fra opgang til opgang. Dette problem vil ikke opstå i fremtiden, idet man i forbindelse med projektet har dokumenteret den nye rørføring.
- I forbindelse med projektet gennemgås vandrørene på loftet, og diverse sprækker og utætheder ved rørgennemføringer udbedres. Dette er hensigtsmæssigt, også i forbindelse med brandsikkerheden på loftet.
- Arbejdet med udskiftning af stigstrengene vil fortsætte, og opmuntret af de gode resultater arbejder bestyrelsen på at fremskynde de kommende etaper. Som det fremgår af budgettet og langtidsbudgettet, anbefaler bestyrelsen, at vi fremskynder projektet for at realisere besparelsen på den akutte vedligeholdelse hurtigt, så projektet kan afsluttes i 2020.

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

Af andre projekter i ejendommen skal nævnes:

- Faldstammer. 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 2020.
- Arbejdet med udskiftning af elevatorstole fortsætter. 2 elevatorstole er udskiftet/renoveret i 2018
- Vi har fortsat én elevatormotor på "lager". Derved sparer vi ca. 8-12 ugers leveringstid, når en motor skal udskiftes
- Vedligeholdelse af opgange og kælder, herunder epoxy-maling af gulvet i kælderen, samt døre og karme i kælderen fortsætter også. Vi har med vores egen maler Jesper, en god fremdrift og organisering af dette omfattende arbejde
- Arbejdet med udskiftning af rør, pumper og ventiler i forbindelse med fjernvarmekonverteringen er færdiggjort i foråret 2019, således at vi i løbet af 2019 har overstået skiftet fra dampbaseret til vandbaseret fjernvarme.
- Vi har haft besøg af Dansk Brandsikringsinstitut, og efterfølgende igangsat en forbedret brandsikring på loftet. Der er på baggrund af deres anbefaling opsat brandslukningsmateriel, og der vil blive skiftet til et antal mere brandhæmmende døre i kælder og loft. Brandsikkerheden følger det forhold at ejendommen er fredet og vi følger naturligvis Dansk Brandsikringsinstituts anbefalinger. U hensigtsmæssig omgang med cigaretter førte til en brand på en af de fælles tagterrasser.
- 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
- Etablering af rottespæringer på rørene i kælderen er fortsat, og vi har ikke fået meddelelser om rotter i lejligheder i en lang periode

- Vore kælderhalse og trapper i gården er slemt nedslidte. Derfor er der sat gang i renovering af en enkelt, så den kan danne model for hvordan de resterende skal renoveres, samt give øget budgetsikkerhed.

## **VORES GÅRD**

Bestyrelsen har længe ønsket at forbedre forholdene i vores gård, både med hensyn til udseende og funktionalitet. I efteråret 2018 påbegyndte vi et haveprojekt på garagetaget. Vi håber, at beboerne vil tage godt imod dette, og benytte faciliteterne. Det bliver spændende at følge hvordan haven folder sig ud i her i foråret og sommeren.

### **Adgangsforhold:**

I forbindelse med drøftelserne om gårdprojekt på generalforsamlingerne de seneste 2 år har bestyrelsen såvel i 2017 som 2018 drøftet at regulere adgangsforholdene til ejendommens gård på baggrund af en række egne oplevelser og henvendelser fra beboere, herunder:

- Cyklende, der med høj fart kører igennem gården
- Talrige uvedkommende der roder i skraldecontainerne og oven i købet kravler over pighegnet ind til containerpladsen
- Kanyler, lattergaspatroner og andet rusmiddel i kælderhalsene
- Menneskeafføring ved og i kælderhalse ved bagtrapperne
- Uvedkommende der følger efter ældre beboere op i lejligheder og begår tricktyverier
- indbrud igennem kælderdøre og cykeltyverier

Bestyrelsen har drøftet flere forskellige tryghedsskabende foranstaltninger, lige fra en total aflukning af gården til trafikbegrænsende foranstaltninger. Fælles for sådanne tiltag skal være, at de i mindst muligt omfang forringer beboernes brug og adgang til gården eller vanskeliggør det servicearbejde vores egne funktionærer og andre udfører med til- og frakørsel.

Der findes desværre 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 for lav bygningshøjde ved Arne Jacobsen bygningen. Vor egen renovation og redningskøretøjer skal også have adgang til gården.

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

Bestyrelsen fremsætter derfor forslag til generalforsamlingen om en opgradering af det nuværende bom- og pullertsystem i et forsøg på at afhjælpe ovennævnte.

### **Affaldspavilloner:**

Gårdrenovering har været tema på generalforsamlingen de seneste 2 år og bestyrelsen har i den forbindelse drøftet placering af affaldscontainere.

Med hensyn til optimering af de funktioner, der finder sted i gården, så er der behov for at etablere et antal affaldspavilloner i gården. Affaldspavillonerne skal erstatte de mange containere, vi har stående langs med huset. Da mange af containerne indeholder blandt andet brændbart indhold, er det en uhensigtsmæssig opbevaring af affald. Affaldspavillonerne skal placeres i gården så det bliver nemmere for alle beboere at finde de relevante containere, også under hensyntagen til kommunens krav til øget affaldssortering.

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

Schul Landskabsarkitekter har hjulpet os med at udarbejde et forslag til etablering af 3 affaldspavilloner, som det fremgår af vedhæftede forslag til generalforsamlingen. Den præcise placering af affaldspavillonerne vil blive nærmere vurderet og besluttet af bestyrelsen, også under hensyn til redningsveje, ledige p – pladser og træer.

### **Fælles tagterrasser:**

Der har som sagt 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.

### **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 påbegyndte i marts 2019 arbejdet med en fredningsgennemgang af vores ejendom og bestyrelsen er som aftalt blevet konsulteret og inviteret til at deltage i arbejdet

SLKS har udvalgt 60 lejligheder, der tilsammen repræsenterer de typer lejligheder, der findes i ejendommen.

Gennemgangen skal resultere i en fredningsmanual, der skal hjælpe os med at bevare og genskabe de særlige detaljer ved ejendommen, når vi renoverer til nutidens standarder.

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.

### **AIRBNB OG SERVITUTTER**

Bestyrelsen har indhentet juridisk rådgivning vedrørende udlejning af hele eller dele af lejligheder, herunder hotellignende udlejning. Vi er i gang med at identificere de lejligheder hvor der synes at foregå udlejning, der ikke er i overensstemmelse med vedtægterne. Den ekstra trafik slider på vores fælles ejendom og fører også til at man aldrig kan være sikker på, hvem der egentlig er ens naboer.

Det er nødvendigt at være meget professionel på dette område så vi ikke anklager nogen uretmæssigt.

### **GARAGERNE**

Vi har kendskab til at en garager er solgt til en person, der ikke bor i Vestersøhus. Denne ejer har videreudlejet garagen til brug for nogle unge mennesker med cykeltaxaer, der desværre oplader batterierne i deres cykeltaxaer med det resultat at strømmen går i garagerne.

Vi opsætter derfor bimåler med separate sikringer i denne garage.

### **FORSIKRING**

Der er blevet tegnet en ny forsikring for ejendommen, der løber i år.

### **OPGAVER I DET KOMMENDE ÅR**

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

med og forhandle med naboer og andre interessenter

- Opfølgning på efterlevelse af ejendommens vedtægter og eftersyn af servitutter der gælder for ejendommen
- Generel opfølgning på de budgetterede projekter
- Samarbejde med SLKS om fredningsmanualen for Vestersøhus
- Igangsættelse af pilotprojekt til udvendig maling af facadevinduer og udskiftning af vindueslister mod vest ud mod søen. Det er selvfølgelig meningen at alle vinduer skal males, men som pilotprojekt vil vi måske starte med at få prøvemalet 2 opgange i 2020, og idet vi ønsker at minimere generne for beboerne, forsøger vi at undgå opstilling af et stort stillads.
- Fortsat arbejde med renovering på ejendommens gårdside (kælderhalse og vinduer) og etablering af affaldspavilloner, cykelskure, tryghedsforanstaltninger og adfærdsreguleringer
- Samarbejde med de to lejerforeninger

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

På bestyrelsens vegne,

Formand for Ejerforeningen Vestersøhus

Søren Risager-Hansen

**Tillæg 23. maj 2019.**

**HUSORDEN**

for

**VESTERSØHUS**

Maj 2018 opdateret efter generalforsamlingen 23. maj 2019



## **Tilføjelse til afsnit i husorden for Vestersøhus dateret maj 2018 efter beslutning på generalforsamlingen 23. maj 2019**

### **Fællesarealer**

Åben ild.

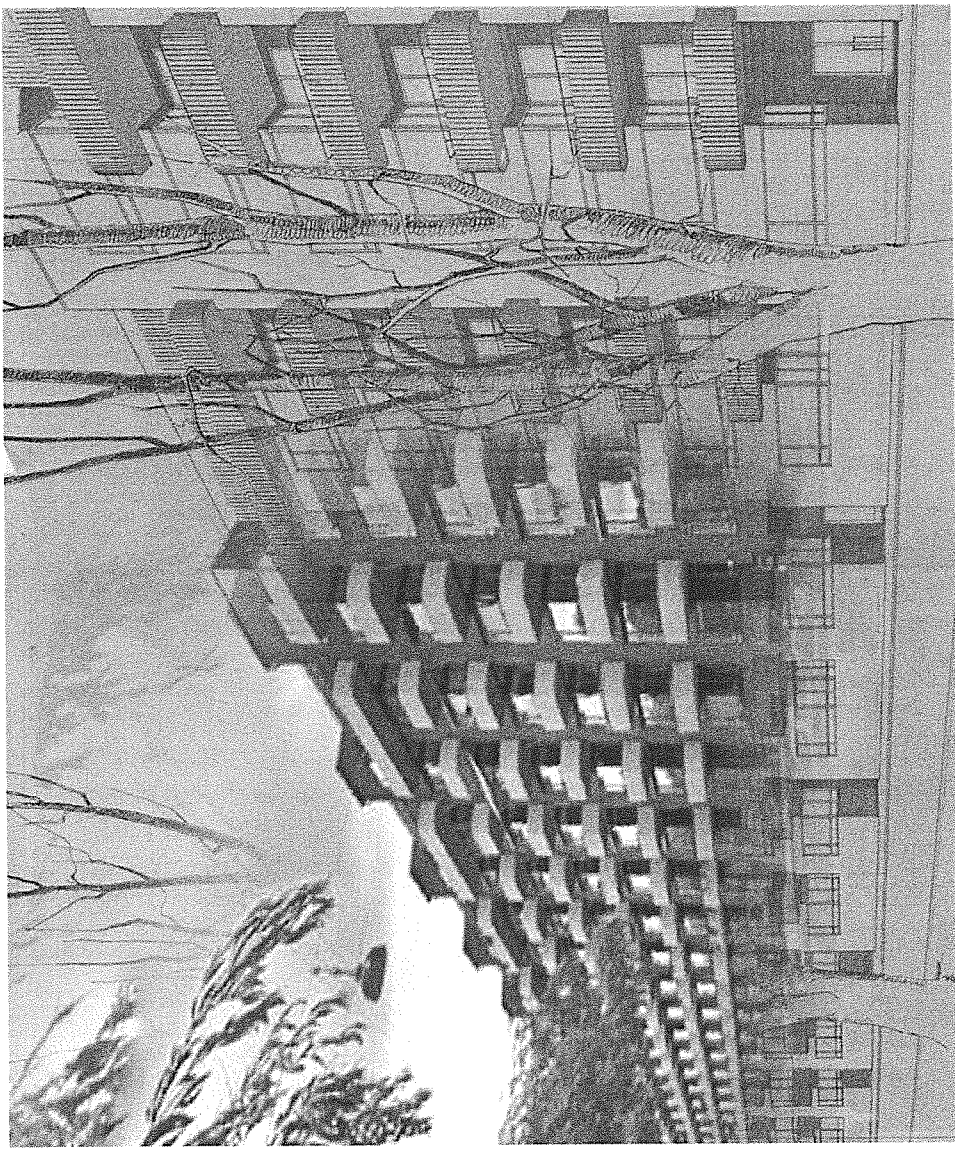
Brug af åben ild, herunder grill og afbrænding af fyrværkeri mm., på fællesterrasserne er forbudt.

Rygning på fællesterrasserne er ligeledes forbudt.

**Schul**

1

# Vestersøhus

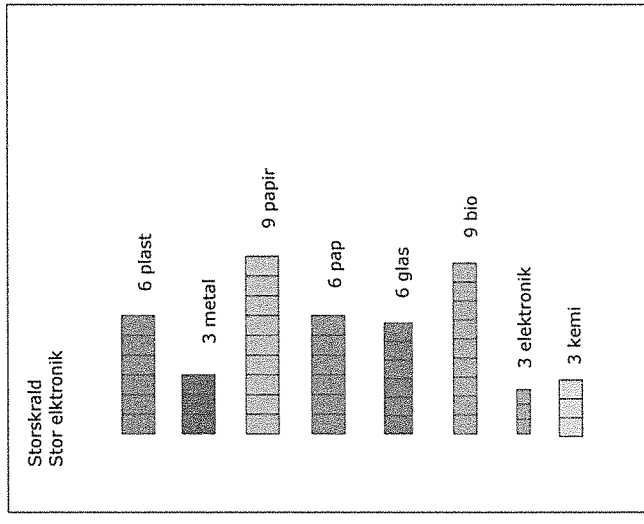


Vester Sogade - VESTERSØHUS - K. Fisher J.F.Møller

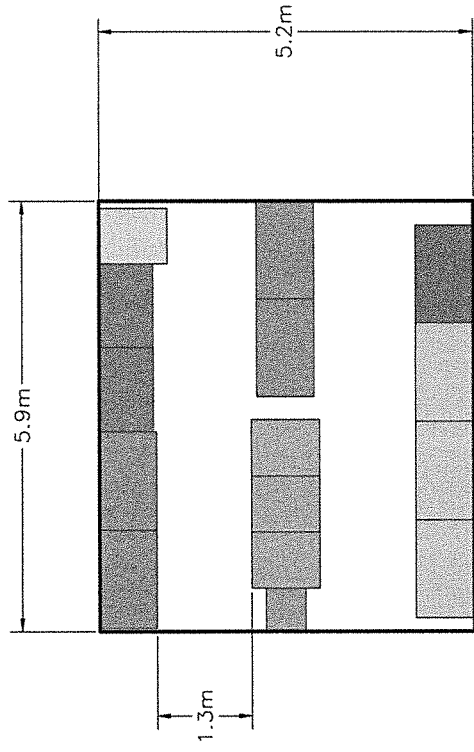
Beregning antal beholdere (med nuværende skakt ordning)

København Kommuns normering	Antal
140 l Elektronikbeholder	Antal 2
190 l Biobeholder med dobbeltlåg	Antal 8
600 l Metalbeholder med små hjul	Antal 2
600 l Papbeholder med små hjul, brunt låg og brems	Antal 5
600 l Papirbeholder med små hjul og brems	Antal 9
600 l Plastbeholder med små hjul	Antal 5
Batteriboks med søjle	Antal 3
Batteriboks uden søjle	Antal 6
Glasbobbel 900 l Grå	Antal 5
Løst afhentet storskald (1/2m <sup>2</sup> pr husstand)	Antal 2
Løst afhentet stort el-affald	Antal 2

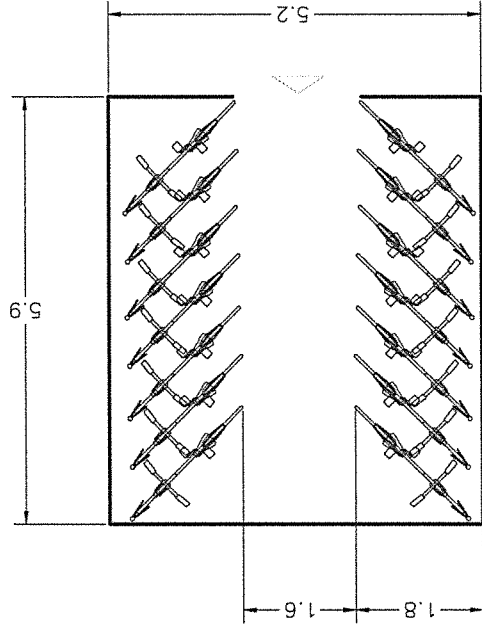
Bygherrens normering	Antal
140 l Elektronikbeholder	Antal 3
190 l Biobeholder med dobbeltlåg	Antal 9
600 l Metalbeholder med små hjul	Antal 3
600 l Papbeholder med små hjul, brunt låg og brems	Antal 6
600 l Papirbeholder med små hjul og brems	Antal 9
600 l Plastbeholder med små hjul	Antal 6
Batteriboks med søjle	Antal 3
Batteriboks uden søjle	Antal 6
Glasbobbel 900 l Grå	Antal 6
Kemi 600 l	Antal 3
Løst afhentet storskald (1/2m <sup>2</sup> pr husstand)	Antal 2
Løst afhentet stort el-affald	Antal 2



Dimensionering af affaldspavillon



Mulig senere tilbygning for cykler



## Løsning med 3 affaldspavilloner:

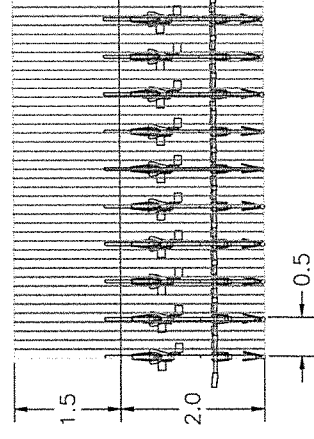
### FORDELE

- Samme type skur (økonomi)

### ULEMPER

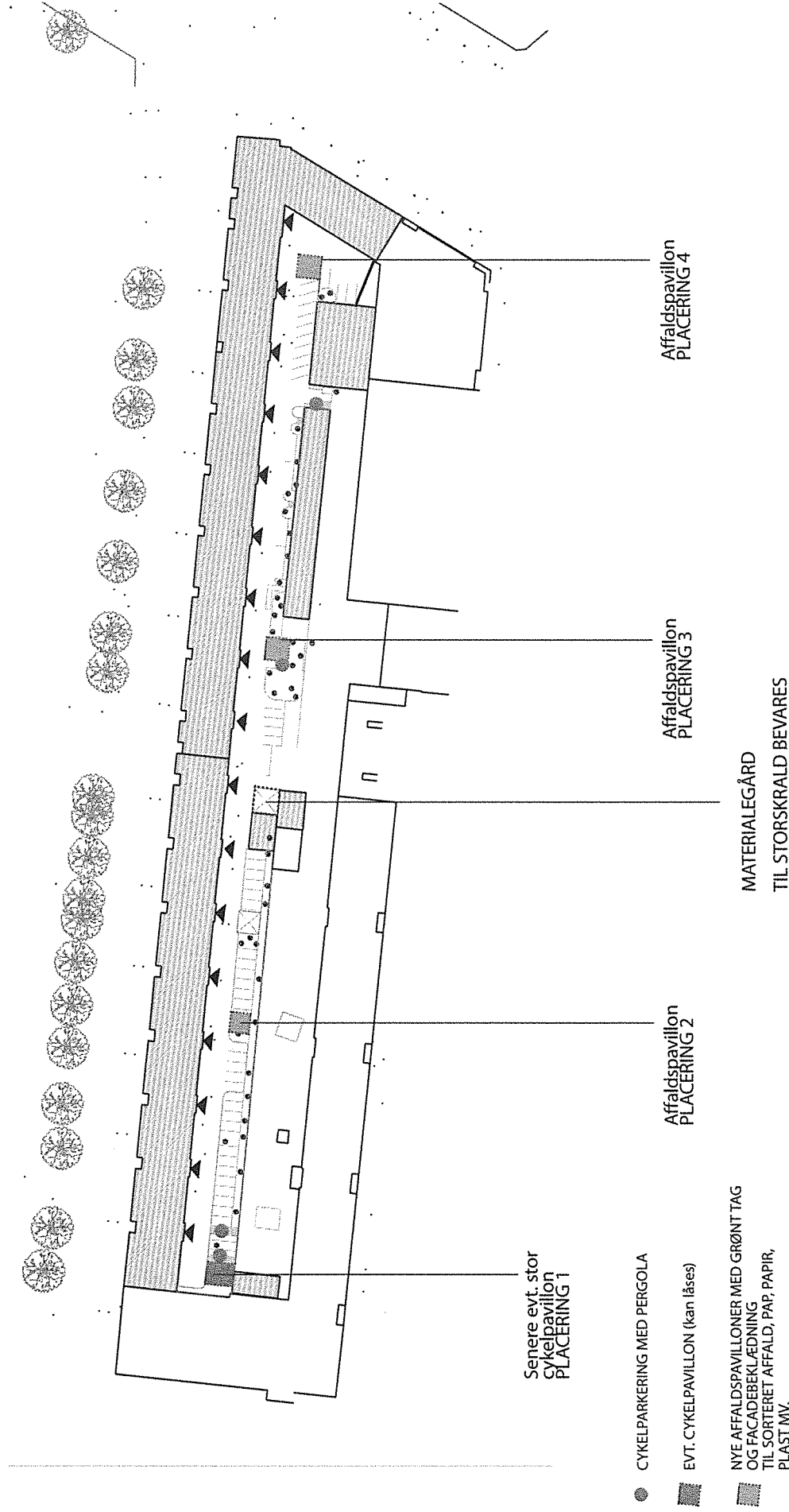
- Større behov for faldning af træer/nedlægning af parkeringspladser
- Ikke nødvendigvis lige lang afstand til containerne for alle beboere

Cykelpavillon (14 alm. cykler)



Åben cykelparkeringsmodul (græsarrering)

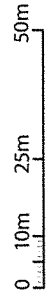
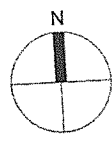
## Dimensionering af affaldspavilloner

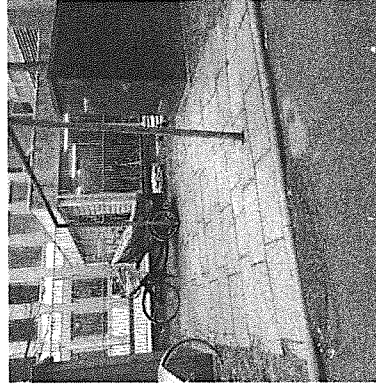


- CYKELPARKERING MED PERGOLA
- EVT. CYKELPAVILLON (kan låses)
- NYE AFFALDSPAVILLONER MED GRØNT TAG OG FACADEBEKLÆDNING TIL SORTERET AFFALD, PAP, PAPIR, PLAST MV.

Storskrald beholdes i den nuværende placering, som sikrer en afstand < 30m fra skel mod vej.  
Der kan etableres cykelparkeringer med pergola i forbindelse med skuret

**OBS!** Alle placeringer er cirka placeringer, afhængig af P-pladser, træer og brandvej





**Cykelpavillon  
PLACERING 1**

**FORDELE**

Mulighed for et større pavillon, som kan låses, kombineret med åben cykelparkering med pergola  
Ikke behov for at nedlægge p-pladser eller fjerne træer

**ULEMPER**

Afstand fra porten



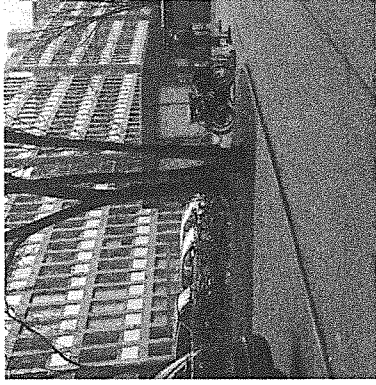
**Affaldspavillon  
PLACERING 2**

**FORDELE**

Affaldspavillonen ligger central for alle beboere i den sydlige del af gården og relativt tæt på porten

**ULEMPER**

Nedlæggelse af ca.3 p-pladser



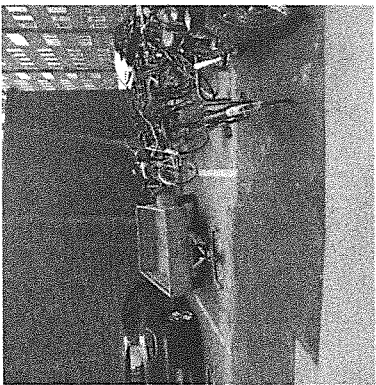
**Affaldspavillon  
PLACERING 3**

**FORDELE**

Mulighed for at kombinere affald og cykelparkering  
Fin placering meget tæt på porten

**ULEMPER**

Nedlæggelse af ca. 3 p-pladser



**Affaldspavillon  
PLACERING 4**

**FORDELE**

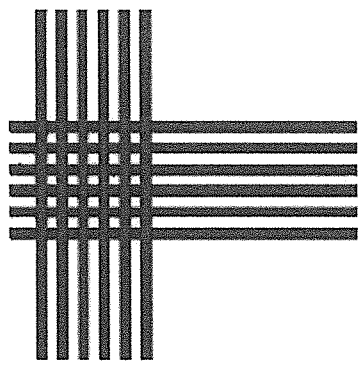
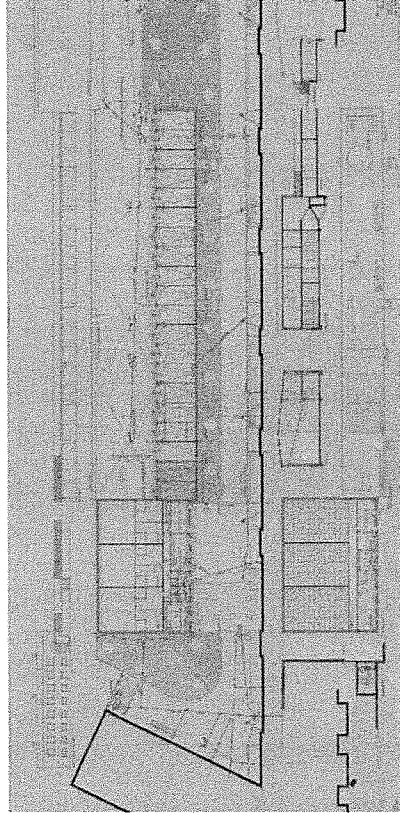
Mulighed for at kombinere affald og cykelparkering i et område med høj dækningsgrad af cykler og høj beboertæthed

**ULEMPER**

Nedlæggelse af 2 p-pladser  
Afstand fra porten



Udformning af affaldsøer - KARAKTER



Funktionalistiske elementer og detaljer

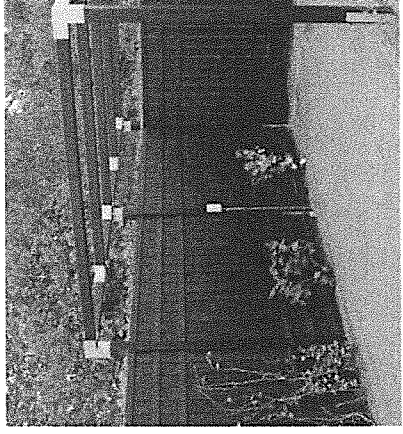
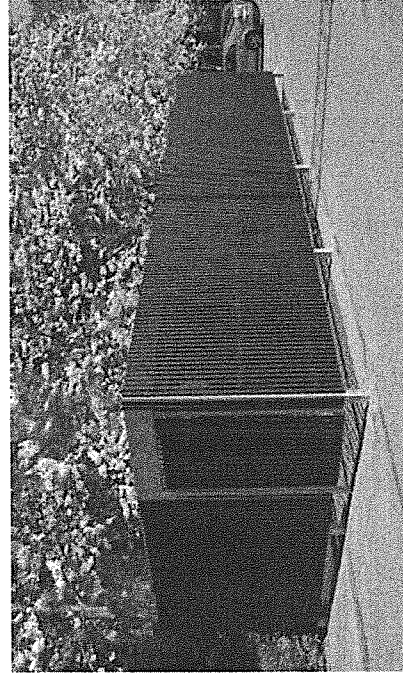
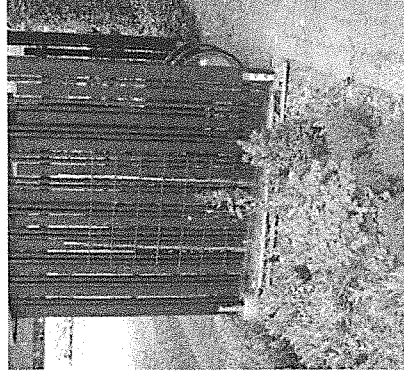
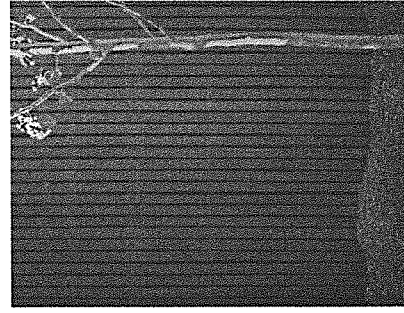
Horisontale og vertikale linjer (mursten og jern

elementer er en vigtig del af det funktionalistiske sprog i gårdrummet.

De eksisterende skure, med plankeværk monteret lodret og balausterhegne sikrer, at det oprindelige udtryk i gårdrummet er bevaret.

Jern, mursten, malet træ og betonfliser er tidstypiske.

Udformning af affaldsøer - Inspiration karakter, materialer og farver





Projektets udviklingsmuligheder

Foreløbigt estimat for omkostninger



## Elementer

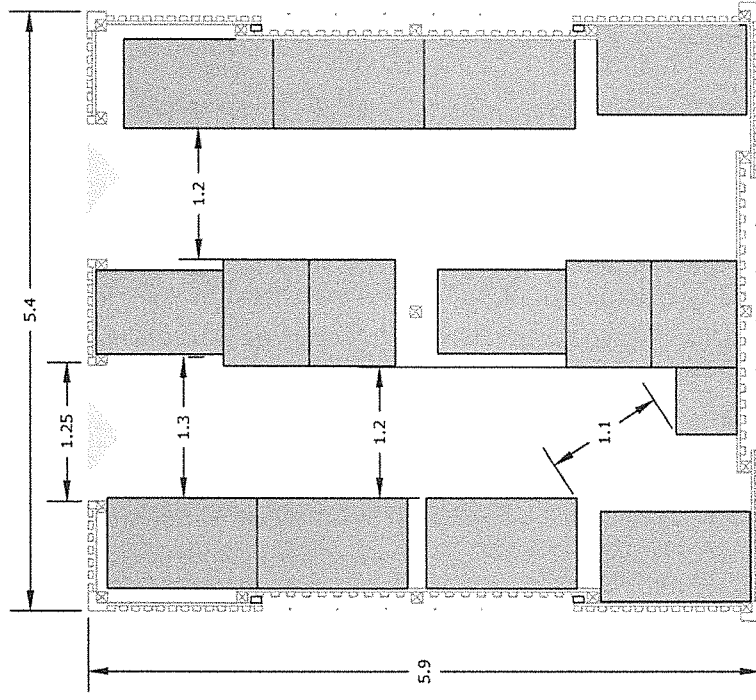
- Belægning
  - Trækonstruktion
    - Træbeklædning
    - Belysning
      - Wire
        - Beplantning
        - Grønt tag
          - Belægning cykelparkering
            - Cykelstativer

### Vester Søgade 21.03.2019

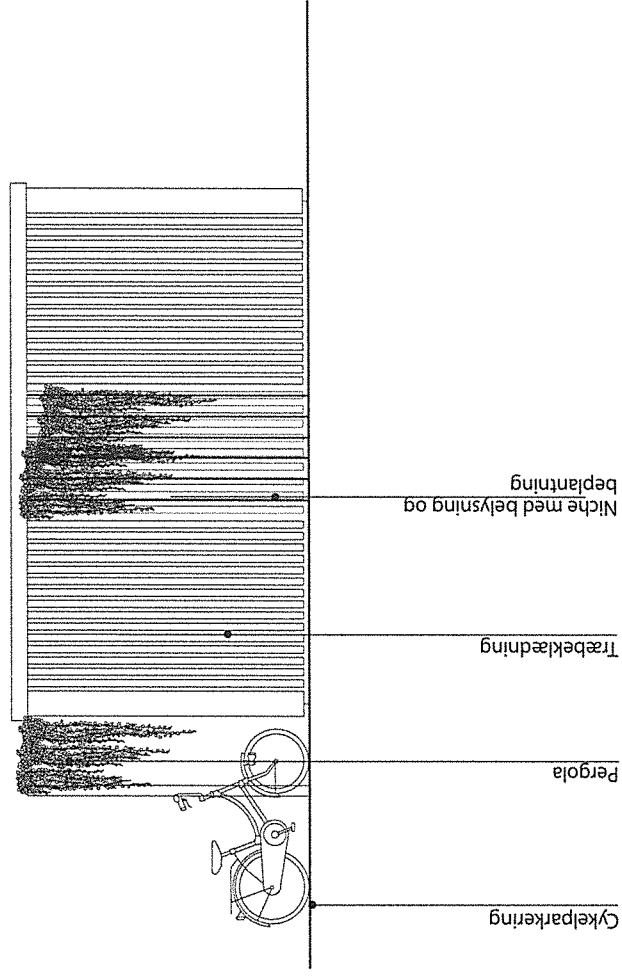
Emne	Enhed	Mængde	Enhedspris	Sum
Byggepladskomkostninger	stk	1	40.000,00 kr.	40.000,00 kr.
Rydning og forberedt terræn	stk	1	55.000,00 kr.	55.000,00 kr.
Belægning skure, som betonfliser inkl bærelag	m2	130	700,00 kr.	91.000,00 kr.
Trækonstruktion, stolper sat med stolpesko	lbm	150	750,00 kr.	112.500,00 kr.
Træbeklædning, lister i malet imprægneret fyr	lbm	150	750,00 kr.	112.500,00 kr.
Belysning, LED line	stk	4	2.500,00 kr.	10.000,00 kr.
Wire, 4 mm rustfri inkl strammer	stk	11	1.500,00 kr.	16.500,00 kr.
Beplantning, akacia og kaprifolie	stk	11	1.500,00 kr.	16.500,00 kr.
Grønt tag inkl. konstruktion, intensiv sedum (7-14 cm)	m2	120	1.200,00 kr.	144.000,00 kr.
Belægning cykelparkering, som betonfliser inkl bærelag	m2	80	700,00 kr.	56.000,00 kr.
Cykelstativer, galvaniseret	stk	60	1.000,00 kr.	60.000,00 kr.
UFO	%	15		714.000,00 kr.
				107.100,00 kr.
<b>Byggeomkostninger</b>				<b><u>821.100,00 kr.</u></b>
Administration, udbudsmateriale, rådgivning og byggeledelse	%	15		123.165,00 kr.
<b>I ALT</b>				<b><u>944.265,00 kr.</u></b>

## Skur - Detaljetejning

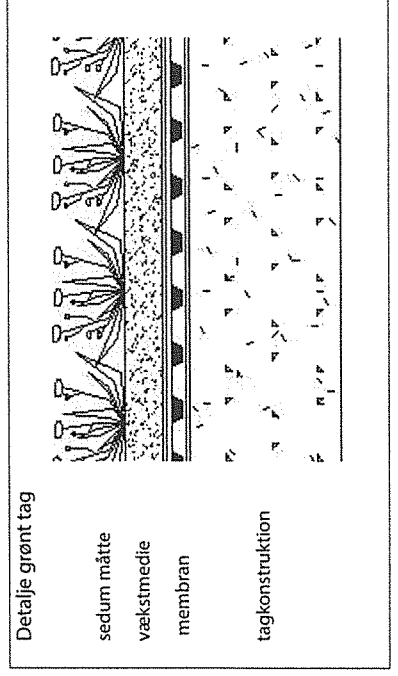
Plantegning af pavillon



Opstalt



Detalje grønt tag



## Note til Generalforsamlingsdagsordens punkt 4 vedr. Langtidsbudgettet

Bestyrelsen har i år sammen med Newsec foretaget en grundig gennemgang af langtidsbudgettet med speciel fokus på budgetteringen af især de store poster i vedligeholdelsesbudgettet.

I betragtning af de 3 særligt store vedligeholdelses projekter som alle også var indeholdt i materialet til sidste års generalforsamling har bestyrelsen haft som målsætning at undgå, at der bruges flere midler end der er opsparet og budgetteret i årene 2019 til 2022. Derved kan vi undgå at foreningens egenkapital bliver negativ i perioden og dermed formentlig undgå behov for yderligere ejerforeningsbidrag.

De allerede gennemførte udskiftninger af stig strenge har medført væsentlige reduktioner af udgifter til akut vedligeholdelsesarbejde. Derfor har bestyrelsen besluttet at fremskynde udskiftningen af de resterende stig strenge, så hele projektet planlægges afsluttet i 2020.

Som en sideeffekt bør de beboere, der synes, at det kolde vand ikke rigtig er koldt kunne opleve en hurtigere forbedring.

Maling af facadevinduerne inkl. udskiftning af glaslisterne mod gaden kan så begynde i 2021.

Vedr. udskiftning/foring af faldstammer finder der stor teknologisk udvikling sted hvorfor bestyrelsen foreslår at vente til 2022 med at påbegynde arbejdet.

Bestyrelsen anmoder ved godkendelse af langtidsbudgettet om mandat til at måtte udskyde/fremskynde projekterne i langtidsbudgettet i perioden 2019 til 2022 under hensyntagen til de praktiske forhold og resultaterne af den detaljerede budgetlægning, når der er indhentet egentlige tilbud. Målet er at fastholde ejerforeningsbidraget uændret i perioden.

På baggrund af udviklingen i egenkapitalen som fremgår af langtidsbudgettet anbefaler bestyrelsen at der ikke sker tilbagebetaling af opsparede vedligeholdelsesmidler da det bare vil medføre, at vi skal opkræve beløbene igen.

Vestersøhus 15. april 2019

Bestyrelsen

## E/F Vestersøhus, 1601 København V

Vedligeholdelsesplan for ejendommen  
Langtidsbudget 2019 - 2028

Udgifter: (Alle priser er i hele 1.000 kr. incl. moms)	Realiseret	Budget									
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Rep. og vedligeholdelse:</b>											
Akut, løbende rep. og vedligeholdelse	518	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Vedligeholdelse finansieret over driften:	2.876	4.142	4.077	2.182	3.687	3.692	3.697	702	707	712	717
<b>Sum</b>	<b>3.394</b>	<b>4.742</b>	<b>4.677</b>	<b>2.782</b>	<b>4.287</b>	<b>4.292</b>	<b>4.297</b>	<b>1.302</b>	<b>1.307</b>	<b>1.312</b>	<b>1.317</b>

## Vedligeholdelse finansieret over driften:

Udskiftning/foring faldstammer					1.500	1.500	1.500				
Maling vinduer mod gade, opstart 2021				1.500	1.500	1.500	1.500				
Udskiftning stigstrenge bad	1.500	1.500	2.300								
Ventiler ifbm fjernvarme konvertering			500								
Gårdprojekt/grønt miljø garageanlæg	263	500	500								
Branddøre kælder			400								
Prøverenovering kældertrappe, gård			300								
Ombygning ifbm fjernvarme konvertering	284	270									
Udskiftning 2 elevatorstole samt døre (19 i alt)	258	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260
Branddøre loft		230									
Alarmer elevator			200								
Opgang, slibning+lak	116	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
Materialer til egen maler	82	88	90	92	94	96	98	100	102	104	106
Kloak arbejder	70	70									
Brandslukkere (Leje årligt) samt EI-tavle		65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
Løbende udskiftn ventiler, ca 10 stk årligt	23	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Ny dug tagterrasse 46+76	52	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Gennemgang gadedøre, snedker, oliering mm	50	50									
Rottesikring		50									
Rensning tagrender inkl lift	0	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
Batteri backup gadedøre	49										
Ny motor elevator	96										
Riste gadedøre, nye	33										
<b>I alt, vedligeholdelse finansieret over driften:</b>	<b>2.876</b>	<b>4.142</b>	<b>4.077</b>	<b>2.182</b>	<b>3.687</b>	<b>3.692</b>	<b>3.697</b>	<b>702</b>	<b>707</b>	<b>712</b>	<b>717</b>

Overskud/underskud ved uændret ejerforeningsbidrag -1.689 -1.624 271 -1.234 -1.239 -1.244 1.751 1.746 1.741 1.736

Egenkapital (ex. Grundfond): 3.995 2.306 682 953 -281 -1.520 -2.764 -1.013 733 2.474 4.210

Fordelingstal, i alt: 25.708

Udgifter: (Alle priser er i hele 1.000 kr. incl. moms)	Budget									
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028

## Vedligeholdelse finansieret over grundfonden:

Udskiftning stigstrenge bad	3.000	5.865									
Udskiftning/foring faldstammer				3.000	3.000	3.000					
<b>I alt, vedligeholdelse finansieret over GF:</b>	<b>3.000</b>	<b>5.865</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## Finansiering af vedligeholdelsesopgaver, (der finansieres via grundfond):

(Alle priser er i hele 1.000 kr. incl. moms)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Primosaldo	4.225	3.545	0	2.320	1.640	960	280	2.600	4.920	7.240
Årets tilgang, grundfond	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320
Egenbetaling, ekstra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse over GF	3.000	5.865	0	3.000	3.000	3.000	0	0	0	0
Ultimosaldo	3.545	0	2.320	1.640	960	280	2.600	4.920	7.240	9.560

## Forudsætninger:

Indbetalinger til Grundfond sker med 0,5% af ejd. vurdering pr. år indtil den udgør 4%.  
4% af den samlede ejendomsværdi er ansat til kr. 18.560.400 og 0,5 % svarer til kr. 2.320.050 (max. Årlig indbetaling)  
Der er ikke forudsat stigning i ejendomsværdien i beregningen.

Forslag til generalforsamlingen den 23. maj 2019 / EF Vestersøhus.

I forlængelse af sidste års generalforsamlings afvisning af et forslag til ændring af husordenen med henblik på at tillade hold af mindre dyr, under henvisning til at det krævede en vedtægtsændring, genfremsættes forslaget hermed dels som forslag til en vedtægtsændring og dels som en ændring til husorden:

Vedtægten ændres som flg.:

Vedtægten §17, stk. 2:

*Der må ikke holdes husdyr i ejendommen.*

Ændres til ny § 17, stk.2:

*Det er tilladt at holde et mindre dyr pr. lejlighed. Ved mindre dyr forstås kat eller lille hund ("skødehund"). Det pågældende dyr skal anmeldes til ejendomsmesteren, inden det indføres i lejligheden. Dyr, der på grund af støj, urenlighed eller andre forhold medfører gener for andre beboere, kan efter varsel kræves fjernet af bestyrelsen/udlejer.*

Husorden ændres som flg.:

#### HUSORDEN - FODRING

*Det er tilladt at holde et mindre dyr pr. lejlighed. Ved mindre dyr forstås kat eller lille hund ("skødehund"). Det pågældende dyr skal anmeldes til ejendomsmesteren, inden det indføres i lejligheden. Dyr, der på grund af støj, urenlighed eller andre forhold medfører gener for andre beboere, kan efter varsel kræves fjernet af bestyrelsen/udlejer.*

*Fodring: Man må ikke fodre dyr og fugle fra vinduer eller altan, bl. a. fordi det kan tiltrække skadedyr.*

København den 1. maj 2019

Arne Bjørn Hansen og Ane Kirstine Høst Sode,

Vester Søgade 70, st. th., 1601 Kbh. V.

**Forslag til evt. afstemning på ejerforeningens generalforsamling, 23.maj 2019****1. Forslag til afstemning.**Hjertestarter.

Er der nogen hjertestarter i ejendommen?

Hvis ikke, foreslås det, at der i kælderen bliver monteret 3 hjertestartere, der kan åbnes med nøglechip.

- En i gyldenløvesgade-fløjen.
- En mellem nr. 60 og 78.
- En mellem nr. 44 og 58.

Tydelig skiltning i kældergang tilsluttet nødbelysning.

Vedligehold pålægges ejendomsmester.

**2. Forslag til afstemning, såfremt bestyrelsen er utilfreds.**Ejendommens maler.

Bestyrelsen bedes oplyse, om den er tilfreds med udført arbejdes kvalitet.

Hvis ikke, stemmes om hvorvidt der skal ansættes en ny maler.

**3. Forslag til afstemning, såfremt bestyrelsen er utilfreds.**Afslutning af facaderenovering mod gård.

Jeg har haft en mailkorrespondance Newsec Datea siden februar 2018, hvor emnet har været afslutning af mangler.

En mangel, der både er udførelses- og materialemæssigt er uæstetisk, er dørtrin – se foto.

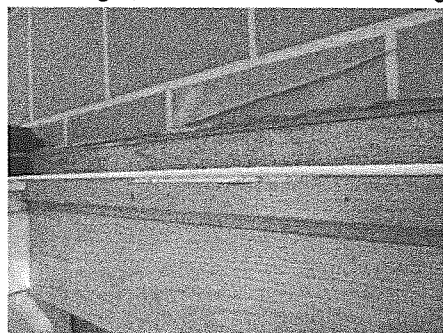


Foto pr. d.d. viser, at

- Trin i egetræ har ikke samme bredde som lysning.
- Tætningsliste i bøgetræ har ikke samme bredde som karm.
- Tætningsliste flækker, når man træder på den.

Det er, hvad byggeledelsen kalder 'god restaureringsskik'.

Foto pr. 8. februar 2018.

Uddrag af lang korrespondance:

Projektleder Michael Idoff har oplyst, at arkitekt Mette Nørgård har lovet at fremsende detalje af dørtrin, der skulle være godkendt af SLKS (slots og kulturstyrelsen), hvilket blev fulgt op med følgende besked fra bestyrelsen til Newsec Datea:

*Hej Michael*

*Kasper og jeg vil gerne bede om nogle tegningsdetaljer om hvordan montagen er foretaget og hvilke materialer og konstruktionstykkelser der er anvendt.*

*Vi kan ikke tillade at der udføres løsninger som ikke er godkendt af SLKS og vi kan heller ikke leve med at listen skal udskiftes i en uendelighed.*

*Vi er derfor interesseret i at se konstruktionsdetaljen.*

Denne mail er for mig set ubesvaret.

Jeg har overfor projektleder Michael Idoff foreslået en alu-skinne med tætningsliste. Svaret til mig var:

*Der har som sådan ikke været en korrespondance med SLKS. Der er indsendt en ansøgning med tilhørende projektmateriale som er blevet godkendt af SLKS. Vi har ikke ansøgt SLKS om udførelse af en aluskinne, men det er vores klare overbevisning af SLKS ikke vil give tilladelse til en sådan. Vi har lavet dørtrinet i tråd med god restaureringsskik.*

Til dette svarede jeg, at jeg gerne selv ville lade dørtrin udføre indenfor byggesagens økonomi, så det blev mere i overensstemmelse med husets øvrige detaljer, med følgende afsluttende bemærkning:

*PS: I øvrigt forstår jeg ikke, at SLKS kan give tilladelse til nye lemme i hovedtrapper (det er da en fredningsmæssig ændring, der vil noget) når du ikke kan få tilladelse til noget så fredningsmæssigt nærmest ligegyldigt som et dørtrin.*

Mail til Newsec Datea pr. 11.november 2018

**Kære Thomas Kaarø**

*Jeg kan ikke forstå, at en medarbejders barselsorlov betyder, at mangler ikke bliver fulgt op, og at du som drifts- og projektchef ikke får klaret dette af en anden medarbejder i Newsec Datea, og jeg kan slet ikke forstå, at jeg ikke kan få oplyst, hvem i Slots- og Kulturstyrelsen jeg kan henvende mig til.*

*Jeg har fornemmelsen af, at enten er der noget, jeg ikke må vide, eller at der er tale om en projekteringsfejl, som nogen ikke vil kendes ved.*

Uanset om det drejer sig om projektering, tilsyn eller anvendelse af forkerte materialer, er arbejdet ikke udført efter "god restaureringsskik" som Newsec Datea A/S kalder det, for så ville denne fejl ikke forekomme.

Du er meget velkommen til selv at bese arbejdets udførelse, og vise mig den detalje, der er godkendt af SLKS.

Da jeg som ejer har været med til at betale for facaderenoveringen, hvor jeg flere gange måtte intervenere på grund af udførelsesfejl på min gårdaltan, bliver jeg desværre nødt til endnu engang at sætte vores ejerforenings formand Søren Risager-Hansen som modtager af denne mail, i håbet om, at han vil gå ind i afhjælpningen af denne mangel.

**Kære Søren Risager-Hansen**

Vil du være så venlig at få afklaret, hvorfor denne lille sag ikke kan blive afklaret og udført, så det holder til dagligt brug. Jeg synes ærlig talt, jeg har ventet længe nok

Det drejer sig om, at anvendte materialer ikke modsvarer de fredede nu nedrevne materialer, hvilket gælder både træsort, profil og tilpasning.

Venlig hilsen

Jeg har intet hørt fra Newsec Datea, og nu er der gået over et halvt år.

**Bestyrelsen bedes oplyse**, om den er tilfreds med Newsec Dateas håndtering af tilsyn og byggeledelse af renoveringsarbejder.

Hvis ikke, stemmes om at bestyrelsen fremover skal finde et andet firma til at varetage rådgivning og byggeledelse af renoveringssager.

#### 4. Forslag til eventuel afstemning.

Garager.

På skøde til min garage er oplyst, at 'garagen må alene benyttes af ejendommens beboere personligt og derfor kun videresælges til ejere og lejere af beboelseslejligheder i ejerforeningen Vestersøhus. Garagen må således ikke anvendes til selvstændig udlejning.'

Det var en gældende fornuftig regel, så ejendommens få garager altid vil være til rådighed for beboerne, men som på mærkværdig vis ikke er gældende mere, hvilket er sket uden at dette har været til afstemning i ejerforeningen.

**Bestyrelsen bedes for god ordens skyld redegøre for**, hvordan denne ændring kunne lade sig gøre, at garager må anvendes af andre end beboere i ejerforeningen Vestersøhus. Reglen var gældende, da jeg var køber af en garage, uden at reglen efterfølgende er behandlet på en generalforsamling. Garagerne inkl. taget – den nyindrettede legeplads - er omfattet af ejerforeningens domæne.

I vedtægter for ejerforeningen, § 18 står, at 'vedrørende fællesarealer . . . er foreningens bestyrelse berettiget til at råde herover efter de retningslinjer, der fastsættes af generalforsamlingen. . . . Generalforsamlingen kan beslutte, at de af foreningen ejede parkeringspladser kan udlejes, dog kun til medlemmer af foreningen.

Tænk hvis overskydende kælder- eller loftrum – eller tagterrasser for den sags skyld - på samme måde uden en vedtagelse på en generalforsamling kunne anvendes af andre end beboerne i ejerforeningen. På skøde til min lejlighed står, at 'der er brugsret til fælles tagterrasse', men det er ikke ensbetydende med, at tagterrasser også kan anvendes til utilsigtede formål på samme måde, som garagerne i øjeblikket bliver.

Nu viser resultatet sig.

Der er udsendt en opfordring fra ParkPrivate til ejerne af garagerne, om at udleje sin garage, og man kan selv bestemme sin udlejningspris. Der er, som de skriver, stor efterspørgsel efter p-pladser i dit område.

Det betyder mere støj og trafik samtidig med, at med garagen følger en låsebrik, som kan åbne porten – en brik, som også kan åbne alle udvendige døre i ejendommen.

**Bestyrelsen bedes komme med et forslag** til at afhjælpe denne ulempe, både økonomisk og praktisk, et forslag som eventuelt bringes til afstemning, hvis der er behov for det.

#### 5. Forslag til afstemning, såfremt der ikke allerede er separate el-målere.

Garager.

Forslaget er en reminiscens af forslag 4.

Der har været meget debat om rigtigheden i at anvende garager til andet formål end parkering.

Nogle garager bliver anvendt til liberalt erhverv – se foto.

Bestyrelsen bedes oplyse, om der er separate el-målere i de garager, der ikke anvendes til parkering.

Hvis ikke stemmes om, at der skal etableres separate el-målere på ejers bekostning.



Billedet er bevidst utydeligt.

## 6. Opfordring til bestyrelsen.

### Løse fliser på altaner.

Flere fliser er løse – når man træder på dem, vipper de.

Vores udmærkede og travle Leif Tvarnø oplyser, at man ikke kan finde en løsning på problemet.

Bestyrelsen bedes få afklaret med rådgiver for renoveringsarbejder med projektansvar, hvordan dette problem afklares og løses.

Venlig hilsen

København 29. april 2019

Sven Perdrup  
Nr. 50, 6



E/F Vestersøhus  
v. formanden Søren Risager-Hansen  
[fredningvestersoehus@gmail.com](mailto:fredningvestersoehus@gmail.com)

Vi ønsker følgende 2 forslag behandlet på generalforsamlingen i E/F Vestersøhus den 23. maj 2019 (dagsordenspunkt 5):

**1.**

**Forslag:**

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at lægge bestyrelsesmødereferater – efter anonymisering eller fjernelse af personfølsomme oplysninger – på foreningens hjemmeside umiddelbart efter referaternes godkendelse.

**Begrundelse:**

Efter vedtægternes §9, stk. 6, udarbejder bestyrelsen referat af bestyrelsesmøderne. Disse referater har gennem mange år været kommunikeret til medlemmerne.

Bestyrelsen ophørte pludseligt med at lægge mødereferater på foreningens hjemmeside. Samtidig er de bestyrelsesreferater, der allerede lå på hjemmesiden, fjernet.

Foreningens medlemmer har en væsentlig interesse i at følge med i bestyrelsens arbejde på en mere direkte måde end gennem de kvartalsvise nyhedsbreve. Det ville også give medlemmerne mulighed for at byde ind med bidrag til aktuelle sager.

Det er i mange ejerforeninger fast praksis, at referater af bestyrelsesmøder gøres tilgængelige for medlemmerne. Der er ikke legitime argumenter, der kan begrunde, at referaterne ikke er tilgængelige for medlemmerne.

Personfølsomme oplysninger skal selvfølgelig ikke lægges på hjemmesiden. Det markeres blot i referatet ved overstregning, eller ved at de anonymiseres.

**2.**

**Forslag:**

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at lægge bestyrelsens forretningsorden, retningslinjer for indhentning af tilbud og andre dokumenter af interesse for medlemmerne på foreningens hjemmeside.

**Begrundelse:**

Efter vedtægternes § 8, stk. 5, kan bestyrelsen ved forretningsordenen træffe nærmere bestemmelsen om udførelsen af sit hverv.

Medlemmerne har en klar og legitim interesse i at vide, hvordan bestyrelsen "kører" ledelsen af ejendommen. Bestyrelsens forretningsordenen, der så vidt vides senest er revideret i 2018 bør derfor ligge på hjemmesiden. Det samme gælder andre dokumenter, der giver indblik i ejendommens ledelse.

Det gælder f. eks. retningslinjer for indhentelse af tilbud. For at sikre, at arbejder på ejendommen udføres til den bedste mulige pris/kvalitet vil man ved arbejder af nogen størrelse normalt indhente flere tilbud. Bestyrelsens retningslinjer for indhentning af tilbud bør derfor være tilgængelige for medlemmerne på hjemmesiden.

16. april 2019.

For ejerlejlighed nr. 147

Peter Baumann

Forslag modtaget den 1. maj 2019

### **Forslag til Vester Søhus-generalforsamling 2019**

Der foreslås følgende tilføjelse til husordenen for Vester Søhus:

**Rygning er ikke tilladt på fælles tagterrasser beliggende på 7. sal i ejendommen**

#### **Begrundelse**

Der opstod ildebrand på tagterrassen i Vester Søgade 52 på grund af tankeløs omgang med cigaretter natten mellem den 14. og 15. juli 2018.

Gulvbelægningen på tagterrasserne er træbrædder, hvorimellem der ligger visne blade, der let antændes.

Se gerne video-optagelser fra brandnatten på <https://bit.ly/2VzK5gL>

Derudover har beboere på flere 6. sals-altaner fået ødelagt (blandt andet) borde, markiser og hynder på grund af cigaretter, der er blevet kastet ud over rækværket.

#### **Forslagsstiller**

Walther Griesé - Vester Søgade 52, 6.

## **Forslag om affaldspavilloner i Vestersøhus gårdområdet**

Som nævnt i beretningen har bestyrelsen i såvel 2017 som 2018 drøftet gårdprojektet herunder etablering af affaldspavilloner i forbindelse med regulering af adgangsforholdene til gårdområdet.

Affaldsbeholderne er i dag placeret langs husmurene på en uhensigtsmæssig og lidt tilfældig måde hvor der kan være langt til visse af affaldsbeholderne og hvor de ikke altid er placeret på samme sted hver gang.

For at rette op på de forhold og samtidig gøre det vanskeligere for uvedkommende at rode i affaldsbeholderne planlægges disse placeret i tre 3 lukkede affaldspavilloner placeret i gårdområdet så alle beboere får nogenlunde lige langt til beholderne og dermed sikre en øget affaldssortering i overensstemmelse med kommunens krav Landskabsarkitekterne SCHUL har drøftet vores behov for affaldsbeholdere med ejendommens viceværter og Københavns Kommune. Konklusionen er at vi faktisk har det nødvendige antal beholdere. Formålet er derfor ikke at øge kapaciteten, men at forbedre adgangsforhold m.m. i gården.

Vi råder over 19 ubenyttede P-pladser og vi planlægger i videst muligt omfang at benytte disse men det kan blive nødvendigt at flytte lidt rundt på de pladser der i dag er udlejet så affaldspavillonerne kan placeres hensigtsmæssigt også af hensyn til færdslen i gården herunder redningsveje.

Affaldspavillonerne vil blive indrettet med alle nødvendige typer af affaldsbeholdere.

De bliver aflåst så man kan bruge sin nøglebrik som adgangsmetode og der vil blive etableret belysning indenfor og uden for affaldsstationerne.

Projektet bliver nærmere præsenteret på generalforsamlingen.

På basis af de foreløbige økonomiske overslag forventer vi at de 3 affaldspavillonerne kan etableres for ca. 750.000 kr. hvilket er indeholdt i det forelagte budget og langtidsbudget

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af projektet.

2. maj 2019

Bestyrelsen Vestersøhus

## **Forslag om regulering af adgangsforholdene til Vestersøhus gårdområdet.**

Som nævnt i beretningen har vi haft en række utilsigtede hændelser i og omkring ejendommens gård og bestyrelsen har derfor såvel 2017 som 2018 drøftet at regulere adgangsforholdene til gården.

Bestyrelsen anbefaler derfor at den nuværende kombination af pullerter og bom erstattes af 2 "chikaner" for at regulere den uvedkommende trafik, skabe tryggere forhold og eliminere den uhensigtsmæssige hurtige cykeltrafik.

Chikanerne skal kunne åbnes med automatik af alle der har en låsebrik eller sensor, så biler, redningskøretøjer, servicevogne, ladcykler med videre, der har et legitimt ærinde i gården kan få adgang efter samme princip som ved den eksisterende bom/pullertløsning. Samtidig opretholdes den tinglyste adgang for gående igennem gården.

Bestyrelsen vurderer at denne opgradering kan afhjælpe nogle af de problemstillinger der er nævnt i beretningen.

Bestyrelsen anmoder om godkendelse af at gennemføre denne opgradering af pullert-/bomsystemet inden for en ramme af 250.000 kr. + moms. Beløbet er indeholdt i det foreliggende budget og langtidsbudget.

Bestyrelsen vil vende tilbage på generalforsamlingen 2020 med en evaluering af effekten. Hvis ikke den opgraderede løsning har vist den ønskede effekt vil bestyrelsen vende tilbage med forslag til mere radikale tiltag.

2 maj 2019

Bestyrelsen Vestersøhus