

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFOR- SAMLING I E/F VESTERSØHUS.

År 2021, den 26. oktober, kl. 17.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Vestersøhus ved pladsen / haven overgaragerne i Vestersøhus gårdområde.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag:
 - A. Anden behandling af forslag 2 - Dispensation § 19, stk. 1 – se bilag 1.
 - B. Anden behandling af forslag 5 – Vedtægtsændring § 18 – se bilag 2.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden Søren Risager-Hansen bød velkommen til aftenens generalforsamling

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

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

Der var to forslag på dagordenen som krævede kvalificeret flertal af de fremmødte såvel i antal som i fordelingstal. Forslagene var behandlet på generalforsamlingen den 21. september 2021, hvor forslagene kun var vedtaget foreløbigt, da der ikke var repræsenteret nok til endelig vedtagelse.

Foreningen har 292 lejligheder svarende til et fordelingstal på 25.708.

Danica ejer 34 restejlejligheder med et samlet fordelingstal på 3.076.

Vestersøhus Invest 2017 A/S ejer 39 restejlejligheder 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.

Der var repræsenteret 79 ejere, heraf 65 ved fuldmagt ud af 292. I fordelingstal var repræsenteret 7.571/25.708.

Punkt 2. Forslag:

- A. Anden behandling af forslag 2 – Dispensation §19, stk.1 – se bilag 1, som vedlægges nærværende referat.

Jon Wulff Petersen motiverede forslaget, og formanden Søren Risager-Hansen tilføjede at bestyrelsen anbefalede at stemme for forslaget.

En ejer spurgte, hvorvidt det vil være muligt at se lejligheden. Rita Petersen svarede, at det var forbeholdt medlemmer af Realdania, som ville stå for "åbent hus" arrangementer. Formanden opfordrede til et internt "åbent hus" arrangement forbeholdt medlemmerne af EF Vestersøhus, hvilket Jon og Rita Petersen ville arbejde videre med når det hele forhåbentlig var faldet på plads.

Forslagets vedtagelse krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige stemmer repræsenteret på denne ekstraordinære Generalforsamling. Forslaget kunne således endeligt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 53 i antal og 5.047 i fordelingstal af de repræsenterede stemmer.

For stemte 79, imod stemte 0, mens 0 stemte blankt, hvorfor forslaget blev endeligt vedtaget.

B. Anden behandling af forslag 5 – Vedtægtsændring af § 18 – se bilag 2, som vedlægges nærværende referat.

Bestyrelsesmedlem Mogens Granborg motiverede forslaget.

En ejer spurgte, hvorvidt bestyrelsen vil tage forbehold for fremleje. Mogens Granborg forsikrede, at det ikke vil blive tilladt at fremleje en lejet P plads ej heller et lejet pulterrum.

En ejer spurgte, hvor lang ventelisten var for en P plads. Mogens Granborg svarede, at der var ledige pladser, så der var ikke en forventning om lang venteliste. Bestyrelsen vil melde nærmere ud vedr. praktiske forhold i forbindelse med ansøgning om leje af P plads og pulterrum

Forslagets vedtagelse krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige stemmer repræsenteret på denne ekstraordinære Generalforsamling. Forslaget kunne således endeligt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 53 i antal og 5.047 i fordelingstal af de repræsenterede stemmer.

For stemte 79, imod stemte 0, mens 0 stemte blankt, hvorfor forslaget blev endeligt vedtaget.

Da der ikke var flere emner på dagsorden, afsluttede Mogens Granborg generalforsamlingen med at berette, at bestyrelsen var i fuld gang med indledende forberedelser af det store facade-/altan-projekt. Bestyrelsen forventer at indkalde til ekstraordinær generalforsamling medio januar 2022.

Generalforsamling sluttede kl. 17:20 og dirigenten 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.

Søren Risager-Hansen

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-314474265154
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2021 kl.: 15:54:53
Underskrevet med NemID

Ursula Bresemann

Dirigent NEM ID
RID: 50303873
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2021 kl.: 15:31:39
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 80f4e4715KX243720892

Til
Bestyrelsen i E/F Vestersøhus
Vester Søgade
1601 København V

Fra
Rita og Jon Wulff Petersen
Vester Søgade 78, 6-3
1601 København V

København, 27/8/2021

Undertegnede - Rita og Jon Wulff Petersen – som ejer lejligheden Vester Søgade 78, 6-3, stiller hermed forslag til Vestersøhus generalforsamling den 21/9/2021 om at Realdania By og Byg ved et evt. køb af vores lejlighed får dispensation fra vedtægtens bestemmelse punkt 19 stk.1 om udlejning, således at de får tilladelse til udlejning på de vilkår, der fremgår af vedlagte dokument.

Baggrund

Vestersøhus er tegnet af arkitekterne Kay Fisker og C.F. Møller. Ejendommen er fredet. Vores lejlighed Vester Søgade 78, 6. sal, dør 3 blev opført som bolig for arkitekt Kay Fisker. Vi oplever at bestyrelsen og ejerforeningen løbende arbejder på at bevare ejendommens kvaliteter.

Vi er interesserede i arkitektur og indretning og har derfor løbende søgt information om lejlighedens udseende og indretning i de tidlige år, hvor familien Fisker boede her. Ud fra de oplysninger vi har fundet, er det lykkedes at finde eller genskabe et antal originale elementer i lejligheden, der således i dag fremstår i en sådan stand, at den - set fra vores synspunkt - fortjener at blive bevaret.

På den baggrund er vi pt. i dialog med Realdania By & Byg A/S (RDBB) om et muligt salg af lejligheden til dem. RDBB opbygger løbende en portefølje af "arkitekternes egne huse" <https://realdania.dk/tema/arkitekternes-egne-huse>. Kay Fiskers egen bolig i Vestersøhus vil i givet fald blive den første lejlighed i porteføljen.

Nærmere om baggrunden for RDBBs interesse i lejligheden og Vestersøhus fremgår af vedlagte **bilag 1**.

Vi har forstået at eventuelt salg til RDBB er betinget af, at RDBB kan få lov at leje lejligheden ud til helårsbeboelse med bopælspligt.

Anliggendet for generalforsamlingen.

Vi anmoder derfor bestyrelsen om på ordinær generalforsamling den 21. september 2021, at fremme et forslag om, at RDBB får dispensation fra udlejningsforbuddet i E/F vedtægter § 19, stk. 1 - på vilkår som beskrevet i vedlagte **bilag 2**. Hvis forslaget vedtages, skal påtegningen af vedtægterne efterfølgende tinglyses. RDBB har indvilliget i at afholde alle udgifter i forbindelse med tinglysningen.

Baseret på RDBB's erfaring med og engagement i ældre, bevaringsværdige ejendomme, mener vi at RDBB kan bidrage positivt til lejlighedens og ejendommens fremtid.

Vi håber, at såvel bestyrelsen som generalforsamlingen vil se positivt på vores henvendelse.



Rita Petersen



Jon Wulff Petersen

Supplerende information om RDBB.

RDBB er et 100 % ejet datterselskab af foreningen Realdania og har blandt andet til formål at opbygge en portefølje af danske bevaringsværdige ejendomme i bredeste forstand – dvs. fra ældre fredede ejendomme til nyopførte ejendomme, alle med væsentlige arkitektoniske, kulturelle eller historiske værdier. Porteføljen skal udgøre en repræsentativ samling eksempler på byggestil og arkitektur fra de forskellige tidsperioder og egne bredt i Danmark, og porteføljen skal tillige indeholde ejendomme af særlig kulturel eller historisk betydning. Den overordnede strategi er alene at købe eller bygge ejendomme, hvor der gennem ejerskab sikres kvaliteter, som ellers ikke vil blive udført eller som vil gå tabt for eftertiden.

20210521 – Uddrag af indstilling om køb af Vester Søgade 78, 6. sal, 1601 København V.

”Arkitekt Kay Fiskers egen lejlighed”

Modernismen kom til Danmark på et tidspunkt hvor den generelle boligmasse var nedslidt og utidssvarende. Der var boligmangel og mange mennesker var derfor stuvet sammen på meget lidt plads i boliger som i stort tal var usunde at opholde sig i. Modernisternes visioner om lys og luft, træk og slip og mulighed for at tage et bad, uden at skulle på den lokale badeanstalt kom derfor belejligt. Fra 1920'erne og op til 1960'erne var der derfor en slags guldalder i dansk boligbyggeri, ikke mindst for beskedne boliger til små indkomster.

Kay Fisker var en betydelig skikkelse i denne periode og hans arkitektur blev noget andre arkitekter søgte inspiration i og hans talent bredte sig derfor ud over hans eget arbejde.

Baggrund for indstilling

Vestersøhus er en af de væsentligste etageejendomme fra modernismen og har haft en stor betydning for det efterfølgende boligbyggeri i Danmark. Ejendommen er opført på det tidligere baneterræn, som var en del af Københavns første banegård. Området ligger mellem det gamle voldterræn og Sankt Jørgens Sø, som helt frem til opførelsen af Arne Jacobsens SAS Royal Hotel var et af de sidste områder uden for den gamle vold, som blev udbygget med etageejendomme. I begyndelsen af 1950'erne stod der stadig et-etages træboder hvor SAS-hotellet står i dag. Efter voldenes fald opstod der et byggeboom, hvor den forældede byggeby ikke kunne forhindre, at der blev opført 5 ½ etages beboelsesejendomme med tredje og fjerde baghus, hvor den bagerste gård kun var tre meter dyb. En af disse karreer lå i området hvor Vestersøhus blev bygget og Vestersøhus blev i sin samtid derfor et symbol på det moderne og troen på en bedre fremtid med sunde hygiejniske boliger med lys og luft.

At arkitekten indretter sin egen kombinerede beboelsesejlighed og tegnestue i ejendommen er derfor interessant. Kay Fisker er på dette tidspunkt i centrum af moderne arkitektur i Danmark og at han tager sin egen medicin og flytter selv ind i den moderne ejendom, hvor han indretter sin lejlighed i en højere kvalitet end de øvrige lejligheder og med nogle særlige tilføjelser. Han tror med andre ord på sit eget projekt.

Arkitekten Kay Fisker (1893-1965)

Kay Fisker er en af dansk modernismes væsentligste arkitekter. Kay Fisker studerede på Kunstakademiets Arkitektskole fra 1909 til 1920 og tegner i sin karriere adskillige beboelsesejendomme af forskellig karakter, ejerboliger, udlejning, almennyttigt, aldersrenteboliger osv. Fælles for dem er, at der, uanset størrelse og beliggenhed, er en enorm opmærksomhed på den enkelte boligs kvalitet og materialevalg og måden hvorpå bygningen er indpasset i sine omgivelser. Ud over Vestersøhus kan man fremhæve ejendommen på den anden side af søerne på hjørnet af Gammel Kongevej og Vordroffsvej, de almennyttige boliger i Horbækhus på Nørrebro og aldersrenteboligerne på Jagtvej i København.

Ejendommen

Vestersøhus er opført i 1935-39 og er tegnet af Kay Fisker og Mogens Møller og regnes for en af modernismens væsentligste bygninger. Den lange vestvendte facade opdeles ved hjælp af altaner, karnapper og indgangspartier. Altanerne skyder sig ud af bygningen og er også skubbet ind i bygningskroppen. Det giver, sammen med de inde liggende indgangspartier, en meget stor variation i facaderne, trods den monotone takt.

Altaner var en af modernismens store forbedringer af boligkvaliteten og i Vestersøhus øges den funktionelle og æstetiske kvalitet ved delvis at ligge inde i bygningskroppen. Derfor ses Fisker altantype fra Vestersøhus også gentaget i mange senere etageejendomme.

Vestersøhus er kendetegnet af mange 2-3-værelses lejligheder, hvor den rumlige disponering af værelser, køkken- og baderums moderne installationer og indbyggede inventar udgør ejendommens fredningsværdier. De store taglejligheder med deres dobbelt lange terrasser, afslutter bygningen som en moderne fortolkning af et klassisk gesimsbånd. Vestersøhus blev opført som en udlejningsejendom, med blandet bolig og erhverv og de større taglejlighederne er, i modsætning til lejlighederne i normaltagerne, udformet som moderne herskabslejligheder og ret forskellige. Med den store variation i lejlighederne, har bygherre kunne tiltrække en bredere lejergruppe. Kay Fiskers egen lejlighed tilhører kategorien af herskabslejligheder og er endda helt sin egen, fordi den er placeret i ejendommens nord-østlige hjørne og optager de skævheder matriklen har, rundt om hjørnet til Gyldenløvsvej, derfor er Fiskers lejlighed også i tre plan.

Lejligheden

Kay Fiskers lejlighed er indrettet som en traditionel herskabslejlighed, med en klar opdeling i soveafdeling, stuer og domestikafdeling. Hvor den traditionelle herskabslejlighed har de fine stuer ud mod gaden i forhuset og domestikafdeling og værelser mod gården, er der i Fiskers lejlighed, pga. ejendommens mangel på side- og baghus, brudt med denne tradition. Helt i modernismens ånd betjener den store terrasse både stuer og forældresoveværelse og de to børneværelser mod gården deler en lille altan. Et soveværelse/gæsteværelse, ligeledes med adgang til terrassen, er på et senere tidspunkt blevet sammenlagt med stuen, samtidigt blev et indbygget garderobeskab fjernet. I stuen er der, som det eneste sted i ejendommen, et originalt åbent ildsted, i grønlandsk marmor og det store vindue mod Søgade har et indbygget drivhus med varmerør tilsluttet radiatoren, så kuldefølsomme planter kunne komme trygt igennem den danske vinter.

Domestikafdelingen ligger i hjørnet af Gyldenløvesgade og Søgade. Det bestod oprindeligt af køkken, anretterkøkken og et pigeværelse, hvor sidstnævnte ligger en halv etage nede for køkkenet med egen adgang fra en køkkentrappe med udgang til Gyldenløvesgade. Fra anretterkøkkenet har der været adgang til spisestuen via entreen. Før fredningen er spisestue og køkken og anretterkøkken blevet sammenlagt og alle originale forrammede køkkenskabe er fjernet og erstattet med moderne elementkøkken og højskabe. Domestikafdelingen er derfor i dag svært aflæselig, hvis man ikke har den originale plantegninger, at støtte sig til.

De to børneværelser og en forbindingsgang er før fredningen, blevet sammenlagt til et stort værelse. I den forbindelse er der også her fjernet en del original fast inventar. Det har medført at en installationsskakt står noget umotiveret og deler rummet i to.

Fra den dobbelthøje entre er der en åben trappe op til Fiskers arbejdsværelse som tidligere havde adgang til tegnestuen, der lå i tagetagen ud mod Gyldenløvesgade. Tegnestuen er i dag udstykket i en selvstændig ejerlejlighed.

Arbejdsværelset er beliggende på syvende sal og har et panoramavindue med en dør til en lille altan. Arbejdsværelset er fra gaden synlig som et tårnmotiv og formidler overgangen mellem den lange, flade moderne karre langs Søgade og bygningen langs Gyldenløvesgade, som har sadeltag. Netop dette hjørne har stærke referencer til Aarhus Universitets karakteristiske bygninger (også tegnet af Fisker og Møller) og er et lærestykke i, hvordan et hus kommer rundt om et besværligt hjørne. Når man sidder ved arbejdsbordet i arbejdsværelset, er der, grundet det højtstående vindue, kun udsigt til himlen. Fisker trækker her på et klassisk kunstneratelier tema, hvor vinduet handler om lys og ikke udsigt og arbejdsværelsets direkte forbindelse til entreen er et moderne og afslappet greb i en ellers traditionel herskabslejlighed.

Matr.nr.: 370
Ejerlav: Vestervold Kvarter, København
Ejerlejlighed nr.: 1-292

Anmelder: LE34 København
Energievej 34
2750 Ballerup

Christian Peter Hansen
+45 7733 2217
+45 5131 4217
cph@le34.dk

Beliggenhed: Vestersøgade 44-78 og Gyldenlovsgade 21
1601 København V
Nyrupsgade 18L
1602 København V

Projekt: 2107897
Dokument: D21-395274

18-08-2021

Tinglysningsafgift kr. 1.750,-

Påtegning

på vedtægter for Ejerforeningen Vestersøhus tinglyst med dato/løbenr.: 10.03.2000-28475-01:

I forbindelse med køb af ejerlejlighed nr. 47 i Vestersøhus har E/F Vestersøhus meddelt Realdania By & Byg A/S en uigenkaldelig dispensation fra vedtægternes punkt 19, stk. 1 om udlejning.

Forslag herom blev fremsat på ordinær generalforsamling i E/F Vestersøhus den *.*.2021 og vedtaget med kvalificeret flertal.

E/F Vestersøhus giver således Realdania By & Byg A/S en uigenkaldelig ret til at foretage udlejning af ejerlejlighed nr. 47 i Vestersøhus til helårsbeboelse med bopælspligt, så længe Realdania By & Byg A/S er ejer af lejligheden.

Korttidsudlejning gennem Airbnb og lignende tjenester er således under ingen omstændigheder tilladt.

Retten til udlejning tilkommer alene Realdania By & Byg A/S og kan ikke overdrages – bortset fra concernforbundne selskaber, hvis ejerskab kontrolleres af foreningen Realdania samt lejelovens beskyttelsespræceptive bestemmelser om fremleje.

Realdania By & Byg A/S er til enhver tid forpligtet til sikre, at lejere af lejligheden er bekendt med og overholder gældende vedtægter og ordensforskrifter for E/F Vestersøhus.

Realdania By & Byg A/S er forpligtet til at optage bestemmelser svarende til indholdet af denne servitut i kontrakter med lejere af lejligheden.

Dato:

Den tegningsberettigede bestyrelse for Ejerforeningen Vestersøhus:

Vestersøhus 9.september 2021

Vestersøhus generalforsamling 2020 forslag og retningslinjer om udlejning p-pladser og ledige lokaler.

Ved generalforsamlingen i september 2020 fremlagde Bestyrelsen forslag om at udleje Ejerforeningens ledige p-pladser for at forbedre foreningens økonomi og oplyste at det i den forbindelse var nødvendigt at sikre at der også kunne ske udlejning til nuværende lejere i Vestersøhus som hidtil har lejet en p-plads af Danica. Sidstnævnte havde indtil nu ikke været muligt grundet vedtægternes formulering og derfor fremsættes der i dag forslag om en vedtægtsændring der muliggør udlejning.

Det har hidtil ikke været muligt at udleje ledige lokaler i loft og kælder til beboere der har ønske herom og derfor har der været praktiseret et gratis udlån af sådanne til personer der har haft et særligt behov.

Der vedlægges forslag til de nødvendige vedtægtsændringer.

Danicas p-pladser indbringer, som det fremgik af seneste generalforsamling, til Danica ca. 360.000 kr. pr år et beløb der løbende reduceres i takt med at p-pladserne overgår til ejerforeningen ved salg af Danica lejligheder.

Bestyrelsen skønner, at der i dag kan udlejes 10 – 15 p-pladser af de 28 p-pladser der allerede i dag er overgået til Ejerforeningen. Hvis de lejes ud - vil de kunne indbringe 12.000 kr.+ moms årligt pr p-plads.

Bestyrelsen vil udarbejde et sæt retningslinjer der administreres af ejendomskontoret og planlægger at udleje P-pladser og lokaler efter nedenstående hoved retningslinjer der administreres af ejendomskontoret efter standardkontrakter:

Pris for en p-plads månedligt 1000 kr. plus moms.

Pris for kælderlokaler/loftlokaler 50 kr./m² på måned for lokaler større end 10 m², 40 kr./ måned for lokaler mindre end 10 m² og 100 kr. pr måned for lokaler mindre end 2 m². Betaling forfalder årligt.

Opsigelsesvarsel 12 måneder fra aftalens indgåelse

Bestyrelsen Ejerforeningen Vestersøhus

Forslag om ændring af foreningens vedtægter § 18 (Pulterrum og fællesarealer m.v.)

Bestyrelsen stiller forslag om følgende ændring af foreningens vedtægter § 18 omkring Pulterrum og fællesarealer mv.

Nuværende ordlyd § 18:

Pulterrum og fællesarealer m.v.

§ 18.

Til hver beboelseslejlighed hører et kælderrum/pulterrum. Det kælderrum/pulterrum, der hører til en ejerlejlighed første gang, ejerlejligheden sælges, skal i mangel af anden aftale mellem ejeren af ejerlejligheden og foreningen til stadighed høre til ejerlejligheden. Foreningen fører register over, hvilke kælderrum/pulterrum der hører til de enkelte ejerlejligheder.

Vedrørende fællesarealer herunder p-pladser, fællesanlæg m.m. er foreningens bestyrelse berettiget til at råde herover efter de retningslinjer, der fastsættes af generalforsamlingen. Såfremt foreningen beslutter, at der på samtlige ejerlejligheder og de dertil hørende fællesarealer skal tinglyses deklARATIONER vedrørende nævnte råden, er foreningens bestyrelse bemyndiget til at udfærdige sådanne deklARATIONER, at underskrive disse og lade deklARATIONERNE tinglyse på de enkelte ejerlejligheder samt fællesarealer. Dette omfatter f.eks. eventuelle fællesantenneanlæg, Internet-opkobling, transformerstation, regnvandsbassin, parkeringspladser, varmtvandsanlæg, vaskerier m.m.

Generalforsamlingen kan beslutte, at de foreningen ejede parkeringspladser kan udlejes, dog kun til medlemmer af foreningen herunder til den oprindelige ejer af ejendommen. der kan kun udlejes 1-plads pr. lejlighed.

Den oprindelige ejer af ejendommen har dog fuld dispositionsret over parkeringspladserne, så længe den oprindelige ejer af ejendommen ejer lejligheder minimum svarende til antallet af parkeringspladser. Herefter overdrages parkeringspladserne vederlagsfrit til foreningen i takt med, at den oprindelige ejer sælger lejligheder, idet den oprindelige ejer ikke kan disponere over et større antal parkeringspladser end det antal, der svarer til antallet af ejede lejligheder.

Foreslås ændret til (ændringer er markeret med **skrå skrift**):

Pulterrum og fællesarealer m.v.

§ 18.

Til hver beboelseslejlighed hører et kælderrum/pulterrum. Det kælderrum/pulterrum, der hører til en ejerlejlighed første gang, ejerlejligheden sælges, skal i mangel af anden aftale mellem ejeren af ejerlejligheden og foreningen til stadighed høre til ejerlejligheden. Foreningen **Bestyrelsen** fører register over, hvilke kælderrum/pulterrum, der hører til de enkelte ejerlejligheder. **Overskydende kælderrum/pulterrum, som ikke hører til en beboelseslejlighed i ejendommen, samt loftsrum, kan udlejes til både medlemmer af foreningen og restlejere, dvs. lejere i lejligheder ejet af den oprindelige ejer af ejendommen. Bestyrelsen fastsætter de nærmere retningslinjer samt vilkårene for udlejningen af de overskydende kælderrum/pulterrum samt loftsrum.**

Vedrørende fællesarealer herunder p-pladser, fællesanlæg m.m. er foreningens bestyrelse *i øvrigt, dvs. ud over de i §§ 18, stk. 1 og stk. 3 nævnte tilfælde*, berettiget til at råde herover efter de retningslinjer, der fastsættes af generalforsamlingen. Såfremt foreningen beslutter, at der på samtlige ejerlejligheder og de dertil hørende fællesarealer skal tinglyses deklARATIONER vedrørende nævnte råden, er foreningens bestyrelse bemyndiget til at udfærdige sådanne deklARATIONER, at underskrive disse og lade deklARATIONERNE tinglyse på de enkelte ejerlejligheder samt fællesarealer. Dette omfatter f.eks. eventuelle fællesantenneanlæg, Internet-opkobling, transformerstation, regnvandsbassin, parkeringspladser, varmtvandsanlæg, vaskerier m.m.

~~Generalforsamlingen kan beslutte, at De af foreningen ejede parkeringspladser kan udlejes til både dag-kun til medlemmer af foreningen og restlejere, dvs. lejere i lejligheder, ejet af den oprindelige ejer af ejendommen herunder til den oprindelige ejer af ejendommen. Bestyrelsen fastsætter de nærmere retningslinjer samt vilkårene for udlejningen af de af foreningen ejede parkeringspladser. Der kan kun udlejes 1 plads pr. lejlighed, dog kan bestyrelsen dispensere fra dette.~~

Den oprindelige ejer af ejendommen har dog fuld dispositionsret over parkeringspladserne, så længe den oprindelige ejer af ejendommen ejer lejligheder minimum svarende til antallet af parkeringspladser. Herefter overdrages parkeringspladserne vederlagsfrit til foreningen i takt med, at den oprindelige ejer sælger lejligheder, idet den oprindelige ejer ikke kan disponere over et større antal parkeringspladser end det antal, der svarer til antallet af ejede lejligheder.