

# Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Vestersøhus

År 2023, onsdag den 29. marts, kl. 17:00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Vestersøhus på adressen Hotel Scandic Copenhagen, Vester Søgade 6, 1601 København V.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Facade/altan projekt.
4. Ejerforeningens vedtægter og husorden.
5. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan / langtidsbudget.
7. Forslag:
  - a) Bestyrelsen stiller forslag om El ladestandere.
  - b) Bestyrelsen fremlægger revideret forslag til mageskifte med 3F.
8. Forelæggelse af budget til godkendelse.
9. Valg af formand for bestyrelsen
10. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
11. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
12. Valg af revisor.
13. Eventuelt.

***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 blev valgt: Jacob Linvald fra Newsec A/S.

Som 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 repræsenteret 79 ejer, ud af 292, heraf 40 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 10.553/25.708.

## **Punkt 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år**

Formanden Søren Risager-Hansen fremlagde bestyrelsens beretning, som var udsendt med indkaldelsen og vedlægges i forlængelse af nærværende referat.

Næstformanden Mogens Granborg supplerede med nedenstående bemærkninger:

Det er afgørende at fredningsbestemmelserne for ejendommen respekteres. Manglende overholdelse heraf kan blive kritisk for alle ejeres økonomi. Slots og Kulturstyrelsen har både i 2022 og 2023 skredet ind med krav overfor ejere der ikke har overholdt fredningsbestemmelserne.

Den store Vanløsebrand har medført øget fokus på alle etageejendomme som vores og derfor er det afgørende at ejendommen holdes ryddelig og at vi alle medvirker ved ikke at oplagre ting i loftsrum og kældre som burde smides ud.

Selvom vi i 2021 fik nye branddøre i lofter og kældre og fik opsat brandslukningsudstyr op begge steder kan nye tiltag komme på tale.

Orden og ryddelighed gælder også i vores affaldspavilloner og vores ejendoms kontor vil være ekstra opmærksomme på at reglerne overholdes. Enkelte beboere klager over at der klunses.

Se supplerende beretnings bemærkninger fra bestyrelsen vedr. facadeprojektet under punkt 3

Beretningen blev taget til efterretning.

## **Punkt 3. Facade / altan projekt**

Nicolai Overgaard og Peter Villaume fra Rørbæk & Møller gennemgik slides med projektstatus – se bilag 1.

Flg. emner blev berørt i forbindelse med spørgsmål fra medlemmer af foreningen og besvaret:

- Der er langt flere betonskader end forventet men armeringen er stærk nok, så foreløbig har det ikke været nødvendigt at udskifte armeringen, men der er stor fokus på området.
- Alle vinduer skal være i stand til at åbne, kontakt Rørbæk & Møller, hvis det ikke er tilfældet.
- I forbindelse med tilkøb af bl.a. termoruder, vil der blive omdelt en seddel for nærmere information. Det er kun de ruder, som ikke er oplukkelige, som kan udskiftes til termoruder. Ulovlige termoruder i oplukkelige vinduer vil blive fjernet og erstattes med enkeltglas hvis vinduesrammen skal repareres.
- Der kan opstå farvenuancer ved udskiftning af ruder.
- Utætheder, som medfører træk og vandindtrængen, vil aldrig helt kunne undgås, da materialerne ikke arbejder sammen. Glas er i bogstaveligste forstand hårdt og meget lige / kantet, hvorimod vindueslisterne af træ er knap så skarpe i kanterne, hvilket medfører ujævnheder.
- Det er strengt forbudt at sætte tætnings lister på ydre vinduer, da der vil dannes kondensvand og fugt, hvilket vil nedbryde trælisterne og vinduesrammerne. Skal der monteres lister, skal det derfor ske indvendigt på de inderste vinduer.

Efter at Nicolai og Peter havde besvaret spørgsmål, takkede bestyrelsen for deres gennemgang af projektet.

Bestyrelsens næstformand Mogens Granborg gennemgik bestyrelsens refleksioner.

Det var overraskende for bestyrelsen at der var så mange betonskader idet det kun var 15 år siden der senest var sket en gennemgang af facaden og de mange skader var den væsentligste årsag til den stærkt forsinkede fase 1 i efteråret 2022.

Der var ligeledes langt flere ødelagte vinduer der skulle udbedres/udskiftes efter Slots og Kulturstyrelsens retningslinjer. Desværre har en del af arbejdet ikke været udført tilfredsstillende og skal nu repareres som led i den igangværende mangelgennemgang.

Selvom der havde været en god dialog med beboerne var enkelte beboere berettiget utilfredse. Beboerne kan ikke forvente at tidligere forekomne skader/utætheder vil blive repareret som en del af dette projekt – det er der slet ikke midler til.

Vi må kun reparere i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne og vi skal have tilladelse til alle væsentlige arbejder fra Slots og Kulturstyrelsen.

Det er beklageligt at visse altaner derfor ikke kan benyttes som tiltænkt for øjeblikket.

Selvom der var indregnet en del reserver i det godkendte budget på 50.7 mio. kr. (+ 2.5% i generalforsamlings godkendt reserve) er reserverne i fase 1 brugt og lidt til.

Bestyrelsen vil om nødvendigt bede om godkendelse af at bruge en del af den jævnfør budgettet i 2023 og 2024 opsparede egenkapital for at prøve at undgå at skulle opkræve yderligere projektbidrag fra ejerne.

## **Punkt 4. Ejerforeningens vedtægter og husorden**

Bestyrelsessuppleant Arne Gerlyng-Hansen gennemgik baggrunden for, at bestyrelsen arbejder med at kunne fremstille forslag om ny vedtægt og husorden i 2024.

Ejerforeningens nuværende vedtægter med en række tilhørende tillæg dateres tilbage til år 2000 og Boligministeriet har i 2020 udarbejdet er ny normalvedtægt der gælder for alle ejerforeninger som træder i stedet for den nuværende hvor denne ikke dækker et konkret emne.

Bestyrelsen arbejder på ovenstående grundlag sammen med en ekstern advokat for at komme med et forslag til en ny Vestersøhus generalforsamling der skal rumme de særbestemmelser som vi har behov for.

Bestyrelsen planlægger at indkalde i efteråret 2023 til en ekstraordinær generalforsamling til drøftelse af et konkret forslag.

## **Punkt 5. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse**

Regnskabschef Finn Leth gennemgik årsregnskabet for året 2022, som viste et overskud på 606.711 kr. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgjorde pr. 31. december 2022 4.826.809 kr. inkl. grundfondsmidler på 4.201.647 kr.

Vedr. facadeprojektet oplyste Finn Leth, at der for de der ikke allerede havde indbetalt kontant ville blive åbnet mulighed for fornyet kontant indbetaling til projektet som følge af de stigende renter.

Der var et enkelt opklarende spørgsmål og årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

## **Punkt 6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan/langtidsbudget**

Regnskabschef Finn Leth gennemgik materialet, som var udsendt med indkaldelsen, og som er at finde i forlængelse af nærværende referat. Næstformand Mogens Granborg bemærkede at der var forudset en helt nødvendig forøgelse af ejerforeningsbidraget med 10 % fra 2025 da det havde været uforandret i 10 år og ikke gav mulighed for at indhente prisstigninger og de stigende vedligeholdelsesudgifter

Der var ingen spørgsmål og langtidsbudgettet blev enstemmigt godkendt.

## Punkt 7. Forslag fra bestyrelsen

- a) Bestyrelsen stillede forslag om El ladestandere.

Formanden begrundede jf. bilag, som var udsendt med indkaldelsen, (og er at finde i forlængelse af nærværende referat). Da kun en enkelt beboer havde udtrykt et reelt ønske om el ladestander i gården konstaterede formanden at bestyrelsen ikke havde i sinde at gå videre med forslag om el ladestandere. Forsamlingen tog bestyrelsens indstilling til efterretning.

- b) Bestyrelsen fremlagde revideret forslag til mageskifte med 3F.

Næstformanden motiverede forslaget, som er at finde i forlængelse af nærværende referat. Forsamlingen vedtog enstemmigt forslaget og bemyndigede formanden og dirigenten til at foretage de nødvendige justeringer i forslaget som offentlige myndigheder måtte kræve.

## Punkt 8. Forelæggelse af budget til godkendelse

Finn Leth gennemgik budgettet for året 2023, som indebar uændrede fællesudgifter.

Der var ingen spørgsmål og budgettet blev godkendt.

## Punkt 9. Valg af formand for bestyrelsen

Formandsposten var ikke på valg og punktet udgik.

## Punkt 10. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Julie Tvillinggaard Bonde var på valg, men ønskede ikke genvalg. Bestyrelsen indstillede bestyrelsessuppleant Diana Hierbæk som afløser for Julie. Bestyrelsesmedlem Lene Andersen var på valg og var villig til genvalg. Lene Andersen og Diana Hierbæk blev valgt ved fredsvalg. Bestyrelsen takkede Julie for hendes store indsats.

## Punkt 11. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som suppleant blev Arne Gerlyng-Hansen genvalgt som 1. suppleant. Bestyrelsen indstillede Morten Amadeus Krog til den ledige post som 2. suppleant. Morten præsenterede sig selv for forsamlingen. Begge blev valgt for et år.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Søren Risager-Hansen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Claus Alstrup Borre	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Mogens Granborg	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Lene Andersen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Diana Hierbæk	på valg 2025
Bestyrelsessuppleant Arne Gerlyng-Hansen	på valg 2024
Bestyrelsessuppleant Morten Amadeus Krog	på valg 2024

## Punkt 12. Valg af revisor

Timevision blev genvalgt som revisor.

## Punkt 13. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Grundfonden. Køber indtræder i sælgers forpligtelser til at betale iht. indestående på grundfondens konto for den pågældende lejlighed.
- Gårdens sikkerhed. Bestyrelsen gør, hvad de kan, for at begrænse trafikken, men foreningen må ikke lukke for passage mod Vester Søgade der principielt kun er tilladt for gående.
- Der er nu igangsat en syn og skønsproces vedr altanbelægningen på 6. sals gårdaltaner som vender mod øst. De vil blive udbedret efter fejl, men på nuværende tidspunkt vides ikke hvornår.
- Bestyrelseskandidater. Har man interesse for bestyrelsesarbejde, opfordres man til at kontakte Mogens Granborg.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 19:10 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen 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.

## 42381 - SØREN RISAGER- HANSEN

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Risager-Hansen

Formand

På vegne af Foreningen

ID: cb81cf2f-2239-4b3c-aa83-00c2fcf27da6

Tidspunkt for underskrift: 21-04-2023 kl.: 17:29:53

Underskrevet med MitID



## Jacob Linvald

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jacob Linvald

Dirigent

På vegne af Newsec

ID: 20813181

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 12:32:03

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: cce7ceWqMjS249848724

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).