



Velkommen til Vestersøhus

Vestersøhus er en helt særlig ejendom, der som et stort skib ligger for anker ved søerne lige op ad Indre By, Frederiksberg og Vesterbro. Det er et godt sted at bo, ikke kun på grund af den centrale beliggenhed, fine udsigt og gode naboer, men også fordi ejendommen rummer en masse arkitektoniske kvaliteter, som man som beboer nyder godt af hver dag. Derfor er Vestersøhus udtaget i det fornemme selskab som én af de få fredede bygninger fra perioden. En arv vi forvalter, mens vi er så heldige at bo her.

I denne lille introduktion kan du læse lidt om ejendommen, fredningen og hvad det betyder for dig som beboer at bo i et fredet hus. Til slut finder du en række links, der leder dig til yderligere information og mere læsning til de nysgerrige.

Velkommen til Vestersøhus!

### At bo i Vestersøhus

At Vestersøhus er fredet, betyder ikke, at bygningen som en museumsgenstand ikke må berøres. Dog er det vigtigt at understrege, at moderniseringer og ombygninger let kan svække bygningens særlige kvaliteter. Det medfører en generel forringelse af ejendommen, såvel som de enkelte lejligheds værdi, også økonomisk.

For os som ejere betyder ejendommens fredning, at før der igangsættes nogen som helst former for bygningsarbejder, uanset om det er renovering af facade eller fornyelse af køkken eller bad, udskiftning af døre m.m., skal der foreligge en tilladelse fra fredningsmyndigheden Slots- og Kulturstyrelsen (SLKS). Det betyder ikke, at man skal leve uden opvaskemaskine eller lave mad ved et meget lavt køkkenbord, men det betyder at der ikke er frit valg på alle hylder ved fx renovering eller reetablering af køkkener og badeværelser. Som udgangspunkt må man ikke ændre på rumfordeling, gulve, fjerne skabe, vindueskarme, dører, paneler og andet inventar. Hvilke muligheder der er for renovering er grundigt beskrevet i en manual for Vestersøhus, som ejerne er forpligtiget til at følge.

### Bygningen

Vestersøhus er tegnet af arkitekterne Kay Fisker og C.F. Møllers tegnestue og opført i to etaper – henholdsvis i 1935/36 og 1938/39. Ejendommen var i sin samtid meget moderne og banebrydende. Huset forener datidens funktionalistiske idealer om sunde boliger med lys og luft med dansk arkitekturs traditionelle materialer og formsprog.

Den lange regelmæssige og fint bearbejdede facade kendetegner bygningen mod søerne. Den umiddelbart ensartede facade gemmer på en rig variation af lejlighedstyper- og størrelser. Alle er kendetegnet af et omhyggeligt materialevalg, fine detaljer og gode rumligheder samt det karakteristiske parti med tilbagetrukne hvide altaner og store vinduer mod søen.

A  
Badeværelse renoveret i henhold til manual.

B  
Køkken renoveret i henhold til manual.  
Køkkenbord er hævet, der er installeret  
opvaskemaskine og der er etableret nyt  
underskab med indbygget ovn samt  
gasblus i en terrazzoplade.

C  
Nyt køkken udført efter manual.  
Stålbordplade og vitrineskab genbrug  
fra ejendommen og renoveret.



A



B



C

## Fredning

De karakteristiske partier med hjørnevinduet og altanen blev en stor inspiration for de kommende årtiers boligbyggeri, som man ser kopieret flere steder. Dette sammen med ejendommens særlige arkitektur med den gennembearbejdede detaljering, er en af årsagerne til at Vestersøhus i 1994 blev fredet efter lov om bygningsfredning og bevaring.

Ved fredningen blev alle lejligheder nøje gennemgået. Fredningsmyndighederne har registreret samtlige originale dele i de enkelte lejligheder. I forbindelse med udarbejdelsen af manualen i 2019, er lejlighederne atter gennemgået. Fredningen skal sikre at husets arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter fastholdes.

Bygningsarbejder, der er udført uden tilladelse eller underretning kan kræves tilbageført eller lovliggjort af bygningsfredningsmyndigheden. Den nuværende ejer er også ansvarlig for ulovlige bygningsarbejder, som er udført af tidligere ejere. Myndighederne kan kræve lovliggørelse af arbejder, der er udført uden tilladelse og som svækker fredningsværdierne, hvilket også er sket i Vestersøhus.

Fredede huse, hvor beboerne ikke passer på ejendommen, risikerer at blive affredet. Dermed bortfalder de økonomiske fordele for beboerne, herunder muligheden for at søge økonomisk tilskud til istandsættelse samt fritagelsen for at betale grundskyld. Det udgør for den enkelte en betragtelig sum. Kun 0,2 procent af Danmarks bygningsmasse er fredet, et selskab vi er stolte af at være en del af.

## Hvis du vil istandsætte eller modernisere

Der er SLKS, der som myndighed under Kulturministeriet, administrerer Bygningsfredningsloven. Dermed er det hos SLKS du søger om tilladelser til alle istandsættelser.

Der er udarbejdet en manual, der er tænkt som en støtte for de/n enkelte beboer/e, således at lejlighederne kan istandsættes eller moderniseres med udgangspunkt i ejendommens oprindelige arkitektur. Orientér dig i manualen, hvis du påtænker at modernisere eller tilbageføre. Blandt andet beskrives det i manualen, hvordan køkken og bad skal istandsættes i de forskellige lejlighedstyper. Når SLKS har valgt at udarbejde en manual for Vestersøhus, er det fordi at netop detaljerne og

de originale bygningsdele er en vigtig del af fredningsværdierne.

Arbejder der følger manualen skal indberettes til SLKS inden man går i gang. Hvis man ønsker andre løsninger end dem, der er beskrevet i manualen, skal man ansøge SLKS.

Bestyrelsen i Ejerforeningen Vestersøhus bakker op om den gældende fredning og følger som bestyrelse også her lovgivningen. Bestyrelsen er i løbende dialog med SLKS og er i tæt dialog omkring fælles bygningsprojekter som f.eks. kældertrapper, elevatortårne, altanprojekter, belysningsarmatur mm.

Hvis du som beboer har spørgsmål om fredningen, kan bestyrelsen være behjælpelig, men det er SLKS, der som myndighed giver de nødvendige tilladelser. Det er også SLKS der fører det formelle tilsyn med ejendommen og udstikker påbud og bøder i de grelle tilfælde, hvor fredningsbestemmelserne ikke overholdes og fredningsloven dermed brydes.

Det er muligt at ansøge om økonomisk tilskud til istandsættelsesarbejder, der styrker fredningsværdierne hos SLKS.

Tak for at du er med til at passe på vores fine hus!

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen i EF Vestersøhus

### Mere information:

Slots- og Kulturstyrelsen: [www.slks.dk](http://www.slks.dk)  
Fredningsbeskrivelsen og manualer:  
[www.kulturarv.dk/fbb/sagvis.pub?sag=3100254](http://www.kulturarv.dk/fbb/sagvis.pub?sag=3100254)  
Ejerforeningen: [bestyrelsen@vestersoehus.dk](mailto:bestyrelsen@vestersoehus.dk)

Hvis du som nuværende eller ny ejer gerne vil se eksempler på renoveringer og fornyelser af fx køkkener, er du velkommen til at kontakte bestyrelsen på ovenstående adresse. Bestyrelsen kan skabe kontakt til ejere af lejligheder, hvor der er gennemført godkendte renoveringer.