

## REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F VESTERSØHUS DEN 28. FEBRUAR 2022

År 2022, den 28. februar, kl. 17.00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i E/F Vestersøhus på Hotel Scandic Copenhagen Vester Søgade 6, København V

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen om igangsætning af vedligeholdelsesprojektet vedrørende altaner og facade.

### Dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent og referent.

Jacob Linvald fra Newsec blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Foreningens byggetekniske rådgiver Arkitekt og bygningskonstruktør Peter Villaume MAA og Direktør Nicolai Overgaard fra Rørbæk og Møller Arkitekter A/S deltog i generalforsamlingen. Byggesagsadministrator Heidi Hjortgaard Jeppesen fra Newsec blev valgt som referent.

Til stede var 196 medlemmer med fordelingstal 18.172, heraf var 61 repræsenteret ved fuldmagt. Foreningens samlede fordelingstal i alt 25.708

Vestersøhus Invest af 2017 A/S var fremmødt med 37 lejligheder og fordelingstal 3.318

Danica Pension var repræsenteret ved fuldmagt med 32 lejligheder og fordelingstal 2960

### Dagsordenens punkt 2. Forslag fra bestyrelsen om igangsætning af vedligeholdelsesprojektet vedrørende altaner og facade.

- **Bestyrelsens indstilling og motivation**

Der var med indkaldelsen fremsendt følgende dokumenter:

- Bestyrelsens motivation for projektet.
- Projektbeskrivelse fra Rørbæk og Møller.
- Oversigt over ejernes enten kontante betaling eller månedlige ydelse i 30 år.

Formanden fremlagde bestyrelsens indstilling og motivation for projektet, og mindede om, at der siden efteråret 2020 og senest på den ordinære generalforsamling i september 2021, var informeret grundigt om projektet.

- **Gennemgang af vedligeholdelsesprojektet v/Peter Villaume fra Arkitektfirmaet Rørbæk og Møller**

Peter Villaume gennemgik det udsendte byggetekniske oplæg og viste en slidepræsentation, der vedlægges som bilag til nærværende referat.

Der blev under gennemgangen stillet en række spørgsmål fra ejerforeningens medlemmer og disse blev løbende besvaret af Peter Villaume, ligesom bestyrelsen supplerede med enkelte kommentarer.

Der blev spurgt til omfanget af malerarbejdet og Peter Villaume oplyste, at der vil blive afrenset maling på undersiden af alle altaner for at sikre beskyttelse mod fugt der i den sidste ende kunne føre til rustdannelse af stålkonstruktionen. Det er ikke alle altaner, som skal betonrenoveres.

En ejer spurgte, om der ikke kunne sandblæses i stedet for den kemiske afrensning. Sandblæsning havde vist sig mindre skånsomt og kunne derfor ikke godkendes af Slots- & Kulturstyrelsen. Der vil derfor kun kunne benyttes kemisk rensning. Det er beskidt arbejde og der skal afskærmes.

En ejer havde et stort ønske om udskiftning af vinduer til energivenlige ruder. Peter Villaume oplyste, at karmene på vinduerne ikke kan tåle belastningen/vægten af de mest energioptimale 3 lags ruder. Der vil blive valgt de bedst mulige ud fra de foreliggende hensyn. Det undersøges nærmere om termoruder kunne erstattes af vakuumruder.

Iht. vedtægten står ejerforeningen for den udvendige vedligeholdelse. Hvis ejerne ønsker termoruder, skal de selv bekoste dette men arbejdet vil skulle koordineres i forhold til tilgængelighed på det opstillede stillads og under hensyn til fremdriften på de øvrige arbejder

Hvis en ejer opdager fejl og mangler ved vinduer, som ikke er registreret i forbindelse med den indledende bygningsregistrering, dvs. vinduer som burde kunne åbne, men ikke kan det, skal det meldes ind på bestyrelsesmailen hurtigst muligt.

Peter Villaume oplyste, at arbejdet var udbudt samlet, men vil blive opdelt i 2. etaper. Første etape (år 2022+2023) og anden etape i år 2024 for dels at kunne styre kvaliteten af arbejdet og for at kunne gribe ind, hvis der opdages fejl dels at give entreprenøren et incitament til at gøre et godt stykke arbejde i første etape, og derfor blive valgt til anden etape. I første omgang tegnes kun kontrakt på første etape, men entreprenørerne byder ind med en bindende pris på anden etape også.

En beboer mente, at der var en alt for lang periode med stillads opstillet ud for hver enkelt opgang og mente, at det var bedre at strække projektet over flere år, så generne for den enkelte beboer blev reduceret. Der blev ligeledes rejst spørgsmål om, hvorvidt det ville fordyre projektet at strække det over en længere periode.

Peter Villaume oplyste, at anbefalingen også fra det tilknyttede ingeniørfirma var at få gennemført projektet hurtigst muligt for at undgå yderligere nedbrydning.

Formanden oplyste, at det var den fremgangsmåde der var valgt for at sikre foreningens økonomi bedst muligt i forhold til de mange omfattende vedligeholdelsesopgaver og for at undgå, at der stilles stillads op i endnu længere tid end de planlagte 2,5 år.

Formanden medgav at der i visse områder ville være opstillet stillads i mange måneder hvilket, naturligvis ville være generende, men nødvendigt.

En ejer spurgte om der ville kunne skaffes tilstrækkeligt med kvalificerede håndværkere til at det berettigede at have stillads stående i så lang en periode. Peter Villaume bemærkede, at de bydende firmaer var nøje udvalgt netop for at kunne sikre kvalificerede håndværkere og den planlagte fremdrift.

Peter Villaume oplyste i relation til de 2 ovenstående spørgsmål, at arbejdet i juli-november 2022 ville blive benyttet til at finde ud af, om man ville kunne reducere stilladsperioden i de enkelte sektioner.

Som svar på et spørgsmål blev det oplyst, at der var sat et beløb ind i budgettet til index-regulering af byggeomkostningerne, idet det er normal praksis når entreprisen strækker sig over en så lang periode.

En ejer spurgte om det kunne kræves, at det blev en transparent inddækning, hvilket Peter Villaume ville undersøge og oplyste supplerende at inddækningen/ sikkerhedsnettet, hvis praktisk muligt måske kan ruller til side i mindre områder inden weekenden, men spørgsmålet var om det var realistisk i forhold til tid og omkostning.

Formanden oplyste, at bestyrelsen indtil videre havde fravalgt reklamebannere, idet reklamebannere ville reducere lyset i lejlighederne. En ejer gjorde opmærksom på, at der kunne være et indtjeningspotentiale. Bestyrelsen ville undersøge spørgsmålet.

Det blev oplyst, at Slots og Kulturstyrelsen som fredningsmyndighed ville skulle godkende en række af de valgte vedligeholdelses/renoveringsløsninger og forventes løbende at besigtige arbejderne.

En ejer spurgte, om der var risiko for at ejerne, ved en generalforsamling igen om fx 10 år, igen vil skulle træffe beslutning om yderligere vedligeholdelses projekter. Formanden bekræftede, at ja det var der en overvejende sandsynlighed for, idet det er en gammel bygning og alle bygninger løbende skal vedligeholdes, Allerede nu kan det forventes at fuger og murværk mod både gård og gade skulle eftergås, ligesom kældertrapperne fortsat skulle renoveres. Ejendommen havde tidligere været fuldt og helt ejet af én kapitalejer, som havde haft fokus på at begrænse de løbende vedligeholdelsesomkostninger, hvor en privat ejerforening ville have fokus på den langsigtede vedligeholdelse af ejendommen og glæden og værdiforøgelsen ved at bo i en velvedligeholdt ejendom, som det aktuelt sker nu.

Næstformanden oplyste, at såfremt projektet blev vedtaget, ville der blive søgt tilskud hos blandt andet Slots og Kulturstyrelsen, der mundtligt havde tilkendegivet muligheden for at støtte med mindre beløb, der i givet fald skal søges hvert år i særskilte ansøgninger.

Næstformanden mindede om, at der stort set ikke var nogen formue i foreningen og at de få grundfondsmidler der var opsparet var reserveret til fortsat renovering af kældertrapperne. Ejerforeningsbidraget havde nu været konstant i mere end 10 år, hvorfor vi i de kommende år ville skulle diskutere en forhøjelse - ikke mindst i betragtning af, at vi i øjeblikket indbetaler reduceret bidrag til grundfonden og at de kommende ejendomsvurderinger forventeligt ville nødvendiggøre en forhøjelse af disse bidrag.

Bestyrelse og rådgiver gjorde opmærksom på, at der i budgettet var indeholdt både et beløb til uforudsete udgifter og til usikkerhed.

Rørbæk og Møller ville fremover have ansvaret for projektet, herunder skærpet tilsyn og kvalitetssikring af arbejdet. Bestyrelsen og Newsec Byggeadministration ville løbende nøje følge Rørbæk og Møllers arbejde med projektet.

Når entreprenørerne var valgt, skulle Rørbæk og Møller styre byggemøderne. Der skulle løbende afholdes bygherremøder, hvor bestyrelsen ville blive orienteret om projektets fremdrift og eventuelle behov for korrektioner i forhold til tid, pris og kvalitet i tide.

Formanden takkede for mange gode kommentarer og bemærkede, at bestyrelsen løbende ville orientere om projektet i nyhedsbreve, og der ville blive afholdt orienteringsmøder efter behov.

Til sidst opfordrede bestyrelsen ejere med kompetencer inden for byggeri og økonomi til at melde sig som kandidat til bestyrelsen forud for den kommende ordinære generalforsamling den 31. marts, idet der ville blive brug for endnu flere kompetente kræfter til at løfte bestyrelsens opgaver.

- **Gennemgang af finansiering m.v. v/Heidi Hjortgaard Jeppesen fra Newsec**

Heidi Hjortgaard Jeppesen gennemgik vilkår omkring finansiering og forsikring af projektet, som var udsendt til medlemmerne inden generalforsamlingen og som vedlægges som bilag til nærværende referat.

Det stillede forslag gik i sin helhed ud på, at bemyndige bestyrelsen til at igangsætte renoveringsprojektet vedrørende altaner og facade i samarbejde med byggeteknisk rådgiver og byggesagsadministrator.

Budgetrammen var 50,7 mio. kr.

Der henvises til vedtægtens §16 "foreningen fortager forsvarlig udvendig vedligeholdelse herunder altaner".

Der henvises til vedtægtens §1 "alle ejere hæfter for foreningens forpligtelser efter fordelings-tal" - derfor fordeles udgiften på hver enkelt ejer.

Projektet omfattede primært vedligeholdelse og i visse tilfælde restaurering. Da der ikke vil ske nogen væsentlige forandringer, kunne projektet vedtages med simpelt flertal af de fremmødte.

**Der var flere faktorer, som ville kunne påvirke opkrævningerne til ejerne i den sidste ende.**

- Variabel rente, p.t. 2% - der ville blive gennemført et udbud af bygge lånet/ finansieringen.
- Overskydende midler fra det årlige driftsbudget ville kunne indgå som betaling af dele af byggeomkostningerne.
- Såfremt beløbet som var afsat til index-regulering eller øvrige udgifter ikke blev brugt til fulde ville ejernes opkrævning blive reduceret.
- Såfremt priserne fra håndværkerne blev lavere end forventet ville det også kunne reducere opkrævningen.
- Honoraret til byggesagsadministration var ikke fast, men et estimeret beløb.
- Betalingerne fra de ejere som indbetalte a conto forlods ville også kunne reducere den månedlige løbende opkrævning

Der optages som udgangspunkt én byggekredit på hele projektsummen.

Da der forhåbentlig ville komme kontante indbetalinger fra mange ejere og evt. overskydende driftsmidler fra foreningens årlige budget og a conto indbetalinger fra ejerne, ville trækkes på byggekreditten og dermed renteudgiften kunne blive holdt så meget nede som muligt.

Den kontante indbetaling ville forfalde 1. august 2022 - der ville blive udsendt breve når tid er.

De ejere der valgte ikke at betale forlods kontant ville blive opkrævet aconto betalinger til den løbende finansiering forventeligt fra den 1. februar 2023 og videre frem til byggesagens afslutning.

Trækkes på byggekreditten i forhold til finansieringen af byggearbejderne ville løbende blive vurderet i forhold til foreningens kontante indestående, da foreningen i dag betaler negative renter på et positivt indestående. Det ville derfor formentlig bedre kunne betale sig, at betale dele af arbejderne med foreningens kontante midler end at trække på byggekreditten. Bestyrelsen ville løbende i samråd med byggeadministrationen vurdere denne balance i forhold til behovet for finansieringen af andre nødvendige arbejder i ejendommen.

Når projektet var afsluttet, udarbejdes et endeligt byggeregnskab.

For de ejere der havde indbetalt et estimeret forlods kontant beløb, ville dette blive modregnet deres forholdsmæssige andel af byggesagens endelige omkostning med en plus/minusregulering.

De ejere som valgte ikke at indbetale forlods kontant den 1. august 2022, men i stedet ville deltage i den løbende aconto betaling, ville efterfølgende mens byggeriet pågår få mulighed for at træde ud af denne løbende aconto betalingsordning og i stedet indbetale et estimeret forlods kontant beløb fratrukket værdien af de aconto indbetalinger de allerede havde betalt. Dette kontante beløb ville igen blive reguleret ved byggesagens afslutning.

Når byggeregnskabet var endeligt opgjort ville der blive optaget et 30 årigt fælleslån med variabel rente i foreningen til finansiering af de omkostninger der ikke allerede var finansieret ved forlods kontante indbetalinger og løbende acontobetaling. Lånet skulle afdrages af de ejere som valgte ikke at betale kontant og derfor ville deltage i det fælles lån. Lånet optoges med variabel rente i stedet for fast rente, da kurstabet ved indfrielse af et fastforrentet lån ville være uforholdsmæssigt stort. Ejere der ville deltage i fælleslånet ville herefter kvartalsmæssigt kunne vælge at indfri deres forholdsmæssige restgæld i fælleslånet mod et gebyr til banken og Newsec administration, som dags dato udgjorde ca. 2.000 kr.

Hvis ejerne på et tidspunkt skulle ønske at sælge lejligheden, vil de have mulighed for at indfri deres andel af fælleslånet i forbindelse med handlen.

Hvordan den enkelte ejer ønsker at finansiere deres andel af byggeprojektet hverken kunne eller bestyrelsen rådgive om, men opfordrer i stedet alle ejere til at drøfte finansieringen med deres bank, fx i forbindelse med en låneomlægning af eksisterende lån.

Hæftelse.

Ejerne der ville deltage i fælleslån, ville hæfte som udgangspunkt for deres egen andel af fælleslånet.

Hvis en ejer, uanset årsag, ikke vedligeholder sine afdrag på fælleslånet havde foreningen sikkerhed i det ejerpantebrev som var tinglyst alle ejerlejligheder med E/F Vestersøhus som berettiget. Lejligheden kunne begæres på tvangsauktion og lånet herefter indfries inden for rammerne af pantet. Hele foreningens risiko er derfor afgrænset til et eventuel restancebeløb der ikke kunne indfris ved tvangsauktionen, hvilket vurderes at være en lille risiko.

Alle ejere hæfter i sidste ende solidarisk for byggekreditten.

Endelig blev det oplyst, at såfremt priserne efter afholdelse af licitation mod forventning ikke kunne holdes inden for budgetrammen på 50,7 mio. kr. plus 5%, så ville der blive udsendt et nyt forslag til vedtagelse på den ordinære generalforsamling.

Blev et nyt forslag om udvidelse af projektet nødvendigt udsendes nyt forslag senest 7 dage før den ordinære generalforsamling til alle medlemmer.

Dirigenten Jacob Linvald konkluderede på drøftelsen, at der synes at være flertal for projektet og foretog derfor en afstemning ved håndsoprækning.

Dirigenten konkluderede på den baggrund, at der på nær en enkelt stemme var enstemmig opbakning til forslaget om vedligeholdelsesprojektet og konkluderede derfor, at forslaget var endeligt vedtaget.

Formanden takkede for et godt møde og den udviste tillid til bestyrelse og rådgiver.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 19.00

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

Som Bestyrelsesformand  
På vegne af EF Vestersøhus  
PID: 9208-2002-2-314474265154  
Tidspunkt for underskrift: 21-03-2022 kl.: 10:18:04  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jacob Linvald

Som Dirigent  
På vegne af Newsec  
RID: 20813181  
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2022 kl.: 13:56:47  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 6f3724wJrtw247266279

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).