

# Ejerforeningen Kobberhuset

Strandlodsvej 13G & 13H, 2300 København S

Matr. nr. 3824d, Sundbyøster, København • CVR-nr. 36 63 48 04

e-postkasse: [formanden@kobberhuset.eu](mailto:formanden@kobberhuset.eu) • direkte telefon: 30 55 44 45

---

## VIGTIG FORMANDSMEDDELELSE TIL MEDLEMMERNE

*Kobberhuset, onsdag d. 25. marts 2020*

Kære Medlem af E/f Kobberhuset.

Forholdene ændrer sig hele tiden for såvel jer, som for bestyrelsen og mig som formand. Coronavirus og myndighedspåbud, der er meldt ud efter min sidste formandsskrivelse, som jeg sendte dig lørdag d. 7. marts 2020, har ramt bestyrelsen og betydelig forværret arbejdssituationen for bestyrelsen.

Derfor er det i alt hast indført elektroniske bestyrelsesmøder foreløbig indtil regeringens afblæsning af forsamlingspåbuddet. I værste fald bliver alle obligatoriske bestyrelsesmøder frem til og med 4. maj 2020 ramt af regeringens forlængelse af forsamlingspåbuddet. Det kan efterfølgende få samme konsekvenser for vores 5. ordinære generalforsamling **onsdag d. 27. maj 2020 kl. 18:00**, der eventuelt kan blive aflyst som et møde ved medlemsfremmøde og overgå som afholdt ved brevafstemning og/eller formandsbemyndigelse.

Så vidt håber jeg absolut ikke det ender, og henviser til mit brev til jer af 6.-7. marts om, at jeg beder om alles deltagelse ved den forestående generalforsamling.

I min sidste skrivelse til jer orienterede jeg jer om, at der er voldsomme problemer med vand- og varmeregnskaberne, som de administreres af E/f Trinhusets administrator. Af samme grund og som følge af covid-19 pandemien, der også har ramt mig, må I forvente yderligere forlængelse med modtagelsen af vand- og varmeregnskabet for 2018-2019, som normalt foreligger administrativt før 1. april hvert år.

Desuagtet corona pandemien er der mange driftsmæssige forhold, som må holdes i gang i Kobberhuset, og som prioriteres først og fremmest og så længe, at regeringen endnu ikke har sat landet i 100% undtagelsestilstand.

Det betyder også, at vi må arbejde videre med de planlagte opgaver og tiltag sideløbende med covid-19 restriktionerne:

1. 5. års eftersynet, der er planlagt gennemført i juni 2020, hvis ikke regeringstiltag forlanger det udskudt. I den forbindelse beder jeg jer alle om hurtigst muligt om at understøtte formandskabet mest muligt og aflevere excel-indberetningerne længe før deadline. Jf min e-post forsendelse til medlemmerne af fredag d. 20. marts 2020 (find disse dokumenter med fordel på: <http://kobberhuset.eu/for-medlemmerne-2/1-5-aars-bygningseftersyn/> )

Alle medlemmer bedes specielt læse COWI rapporten ifm byggeskadegennemgangen inden I udfylder og indgiver jeres individuelle anmeldelse af jeres fejl og mangler til 5. års eftersynet: <http://kobberhuset.eu/wp-content/uploads/2020/03/2020-03-04-COWI-rapport-ifh-byggeskadeforsikringen.pdf>

Specielt skal I rette opmærksomheden på et par forhold der er nævnt i COWI rapporten:

- a. Kuldebroer der er observeret i de testede lejligheder. Ejerne kan evt. selv teste egne gulve af ved at sætte varme på alle gulve, og selv måle sig frem til hvorvidt gulvvarmen fordeler sig frem mod vinduer og altan- og terrassedøre (klimaskærmen). Hvis der eks. ikke er ordentlig fuget udvendigt, kan det medføre at gulvvarmen ikke kan levere den nødvendige varme frem til klimaskærmen. Det skal i den forbindelse tilføjes, at det er vigtigt at det bliver gjort nu mens der stadig er nattefrost, da det ikke er muligt via metoden selv at konstatere kulden på gulvene. Er I indehaver af en infrarød (trådløs) termometer, så vil det være fint at notere aflæsninger, tidspunkter og dato for disse og tillægge det til jeres 5. års eftersyn,
  - b. Tjekke fliser i badeværelser om de er monteret korrekt. (se nærmere på COWI rapporten)
2. Høring vedr. vejprojektet og omlægning af den private fællesvej Strandlodsvej 13 – 25F, som den er sendt ud til alle berørte og registrerede partere på adresserne. Der er svarfrist søndag d. 5. april 2020, hvis man vil gøre indsigelser gældende. Københavns kommune ved Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) har netop ikke behandlet eller forholdt sig til alle de indsigelser og klager, der er indgivet af mig på vegne af foreningen siden april-maj 2019, men har blot ladet bygherrerne rundt omkring arbejde ufortrødent videre. Enkelte medlemmer af foreningen har ligeså forsøgt at råbe TMF op i Københavns kommune. Der er efter min overbevisning begået fejl i TMF i København, herunder at påberåbe at det er lokalplan 449-1 der er gældende for os, desuagtet, at den er vedtaget af borgerrepræsentationen d. 15. december 2016 og bekendtgjort d. 21. december 2016.

Vi er indflyttet under den oprindelige gældende lokal 449 af 4. november 2010 og hvor vores bilag 1.5 ligger til baggrund for vores tinglyste vedtægter.

(find disse lokalplaner med fordel på: <http://kobberhuset.eu/lokalplan-449-for-strandlodsvej-omkring-liggende-lokalplaner/> )

Tegningerne for vejudlægget, som jeg direkte har været involveret i i samarbejde med Arkitektgruppen, mener jeg stadig er en fordel for Kobberhuset samlet set.

(find disse tegninger med fordel på: <http://kobberhuset.eu/for-medlemmerne-2/tegninger/> )

Problemerne er bare at planerne løbende blevet forværret af den kollisionskurs CPHinvest har med Arkitektgruppen, der direkte påvirker os, som den fysiske part mellem disse 2 matrikler.

Jeg kan kun opfordre alle medlemmerne til at give jeres egne høringssvar til kommunen, og ikke kun bero på formandskabets svar til kommunen. Og husk at der er svarfrist søndag d. 5. april 2020 covid-19 eller ej. Kommunens beslutning på bagkant af høringen forbliver sådan altid fremover.

3. Bestyrelsens retstiltag via formandskabet over for CphInvest m.f. og initiativer omkring inddrivelse af medlemmernes tilgodehavender for betalte akonto bidrag for vand og varme vil uundgåeligt få indflydelse på budgetterne i år og næste år.

Det er yderst belastende opgaver som formandskabet pålægges i de konkrete sammenhænge, som I vil blive nøje bekendtgjort med i forbindelse med min årlige skriftlige formandsberetning for min valgperiode. Beretningen vil I modtage senest 8 dage før generalforsamlingen.

Den 24. marts 2020 har jeg personligt sanktioneret de fortsatte krænkelser på vores ejendom og påbudt alle entreprenører jeg fandt på vores matrikel, at forlade vores grund dersom de ikke er godkendte og inviteret af E/f Kobberhuset, og understreget, at jeg vil sørge for anmeldelse til politiet for ulovlig indtrængning, hærværk og ejendomskrænkelser. (læs med fordel de seneste dokumenter på: <http://kobberhuset.eu/for-medlemmerne-2/etape-6-strandlodsvej-13-aps/> )

Det er fysisk umuligt for mig at overvåge vores grund 24/7, og jeg takker derfor for alle billeder og indberetninger som I løbende har sendt mig. De vil blive anvendt under en evt. politimæssig efterforskning.

Jeg vil bede om alle hjælper mig, og fortsat holder i vågent øje med, hvad der sker rundt om på vores grund og gerne dokumenterer med fotos, hvis I finder handlinger der synes mystiske. Det bliver i sidste ende bestyrelsen opgave at dokumentere evt. ulovligheder der begås på vores grundstykke og det bedes alle hjælpe os med.

Jeg skal derfor igen stærkt anbefale, at du som medlem løbende følger med i ejerforeningens anliggender og bestyrelsens dispositioner via hjemmesiden [www.kobberhuset.eu](http://www.kobberhuset.eu) og her under fanebladet FOR MEDLEMMERNE læse de dokumenter der løbende lægges ud.

E/f Kobberhuset har et ganske højt informationsniveau for medlemsdemokratiet på hjemmesiden, så alle medlemmer kan sætte sig ind i de helt aktuelle spørgsmål.

Jeg vil pege på nogle faneblade alle løbende bør logge sig ind og orientere sig i:

- <http://kobberhuset.eu/for-medlemmerne-2/bestyrelsens-protokol/>
- <http://kobberhuset.eu/for-medlemmerne-2/e-f-trinhuset-samarbejdsrelationerne/>
- <http://kobberhuset.eu/for-medlemmerne-2/faelles-driftsudvalget-med-trinhuset/>
- <http://kobberhuset.eu/for-medlemmerne-2/1-5-aars-bygningseftersyn/>
- <http://kobberhuset.eu/for-medlemmerne-2/officielle-dokumenter/>
- <http://kobberhuset.eu/for-medlemmerne-2/etape-6-strandlodsvej-13-aps/>

Jeg stiller mig til rådighed i den udstrækning du/I måtte have yderligere spørgsmål i de aktuelle sager.

Sidst men ikke mindst skal jeg opfordre alle der har lyst til at stille op til den ledige bestyrelsespost i forbindelse med valget til generalforsamlingen.

Jeg vil sætte pris på og det vil lette mig for meget, hvis nogen frivilligt kan meddele mig, og inden længe om man er interesseret i levere en tørn i bestyrelsen over de næste 2 år.

Pas godt på jer selv og hinanden i denne corona tidslomme.

God dag og med venlig hilsen



Hans Vagtborg

*formand E/f Kobberhuset*