

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i E/F Bella Vista

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling, der afholdes

Torsdag den 11. april 2019, kl. 20.00

hos: Skovshoved Sejlklub.

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og kasserens fremlæggelse af årsrapport til godkendelse. Bestyrelsens beretning 2018 og årsrapport er vedlagt.
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
5. Indkomne forslag:
 - a) Bestyrelsen fremsætter forslag om vedtægtsændring af § 1, således at ejerforeningens navn ændres fra "Bella Vista" til "Bellavista".
 - b) Bestyrelsen fremsætter forslag om vedtægtsændring:

Vedtægernes § 13, bestyrelsesmedlemmer:

(13.1) Bestyrelsen består af en formand og op til 5 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(13.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(13.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(13.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(13.5) Som bestyrelsesmedlemmer eller -suppleanter kan vælges foreningens medlemmer, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller -suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.

(13.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand.

(13.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver

mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

(13.8) Som **overgangs**bestemmelse ved generalforsamlingen 2019 vælges formanden og 2 medlemmer for et år og 3 medlemmer for to år.

- c) Bestyrelsen fremsætter forslag om vedtægtsændring af § 9 litra 6 som konsekvens af vedtagelse af forslag 5b.

”Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer”

ændres til

”Valg af formand for bestyrelsen og op til 5 andre bestyrelsesmedlemmer”.

- d) Torben Kitaj, 427, st.tv. og Vibeke Bjerregaard 431, 2.th., fremsætter forslag om ændring af husordenen, se vedlagte bilag.

6. Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer.
Hvis forslag 5a vedtages, lyder formuleringen således:
Valg af formand for bestyrelsen og op til 5 andre bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af 2 suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Lyngby, den 27. marts 2019

Med venlig hilsen

Camilla Faber

BERETNING OM 2018

til generalforsamlingen i **E/F Bellavista 11. april 2019**

Nye medlemmer:

Der ønskes velkommen til følgende nye medlemmer: Helle og Jens Kirkelund (Strv. 431, 1. tv.), Tine Hyøberg Rasmussen/Niels Stentoft Hansen (Strv. 427, 1. th), Bentor Holding ApS/Torben Guldbandsen-Madsen (Strv. 423, 1. tv.), Nina Bjarnason (Strv. 431 1. th.), SBG Ejendomsservice ApS/Thomas Nordahl (Strv. 433, kld.)

Bestyrelsen:

Bestyrelsen har i det forløbne år dels fortsat arbejdet med at afslutte de fleste store renoveringsprojekter efter bemyndigelsen fra 2015, men derudover igangsat både projektering m.v. samt entreprisen til genopretning/redning af Prinsessestien, jfr. beslutning 2018.

Der er siden sidste generalforsamling afholdt i alt **10** egentlige bestyrelsesmøder. Derudover enkelte mellemliggende koordineringsmøder.

Yderligere 1 åbent hus arrangement, men interessen var som tidligere konstateret beskednen.

Bestyrelsen har haft et meget aktivt, tillidsfuldt og behageligt samarbejde.

Der er udsendt 2 nyhedsbreve.

Bestyrelsen fik med god bistand fra andre medlemmer, afholdt en vellykket ”sensommerfest” med stor deltagelse, samt et hyggeligt julearrangement.

Næste sommer arrangement forventes først at blive afholdt i 2020.

Årsrapport/økonomi:

Det foreliggende udkast til årsrapport udviser f.s.v.a. den ”ordinære” drift ingen overraskelser – elforbruget er tilbage i ”normal” størrelse.

Det overskydende vedligeholdelsesbudget er som hidtil ”overført” til brug for projekter, men den væsentligste del af sidste ekstraordinære opkrævning efter bemyndigelsen fra 2015 henstår som forventet likvidt på foreningens konto, da beløbet er reserveret til renoveringen af Prinsessestien samt garagemembran/terrassebelægninger.

Der er udarbejdet et separat ”byggeregnskab” uagtet renoveringen ikke er afsluttet. Tallet vil blive gennemgået på GF.

De i fælleslånet (fælleslån 2) deltagende medlemmer udgør nu godt 40 %. Enkelte er udtrådt af fælleslånet.

Lånet afvikles som aftalt med Møns Bank A/S – opkrævningerne til ydelsen sker hos de deltagende.

Som hidtil kan den enkelte lejligheds mulige andel af fælleslån til ”projektet” (fælleslån 2) **ikke** aflæses direkte i regnskabet, men der er som hidtil udsendt opgørelser over individuelle fælleslån-andele pr. 31/12 2018, samt renteudgifter, til deltagende medlemmer. Renteudgifterne skal ejer selv indberette til skat. (Rubrik 44/felt 485).

Det skal tilføjes, at de deltagende lejligheder kan indfri og frigøres for hæftelsen, men Møns Bank opkræver fremover et gebyr for beregning m.v. kr. 800,00 og Newsec/Datea muligvis også et gebyr for opgørelser og håndtering i årets løb.

Som bebudet og angivet i sidste års beretning blev der i november måned 2018 opkrævet kr. 500,00 pr. fordelingstal som et 5. og sidste bidrag til renoveringen, men ved GF i 2018 udvidet til også at omfatte Prinsessestien. Herefter er i alt opkrævet – enten som kontant indbetaling eller lånedeltagelse - kr. 5.750,00 kr. pr. fordelingstal til renoveringen besluttet i 2015 og siden udvidet.

Der henstod derfor ca. 2.1 mio kr. på foreningens konto 31/12 2018 – beløbet er reserveret til den igangværende renovering af Prinsessestien samt garagemembranen.

De ordinære bidrag blev nedsat til kr. 350,00 kr. p.a. pr. fordelingstal med virkning fra 1/5 2018.

Vedligeholdelse m.v.:

Bestyrelsens fokus har naturligt fortsat været på de mange væsentlige arbejder, der har skullet gennemføres, før vores ejendom fremstår i en ordentlig stand, men der har dog været tid til at få hjemmesiden ”på benene” og derudover gennemføre et arrangeret besøg efter anmodning fra Dansk Arkitektur Center. De er senere vendt tilbage med forslag til et mere fast samarbejde, da de arrangerer besøg af arkitekturinteresserede fra hele verden.

Vi har besvaret anmodningen positivt. Nærmere følger.

Vinduer:

Renoveringsarbejdet er afsluttet med individuelle tilpasninger/tilretninger.

Som tidligere anført, er de æstetiske krav til vinduerne sådan, at funktionen ikke kan eller skal sammenlignes med moderne præfabrikerede vinduer med avancerede lukkemekanismer.

Vi har dog konstateret, at ejendommens sålbænke (el. solbænke) flere steder er blevet for beskedne i den udragende del – årsagen er, at sålbænkene er monteret efter den ”gamle” puds. I forbindelse med renoveringen blev der pudset ”i lod” efter beslutning fra rådgiverne – alt andet ville være næsten umuligt at håndtere. Men konsekvensen har bl.a. været, at sålbænkene nogle steder er blevet for ”små” – bestyrelsen vil bede en rådgiver gennemgå og det må påregnes, at sålbænkene skal udskiftes flere steder – især på sydsiden af nordfløjen.

Facader/altaner:

JOP A/S og Bendt Barsdal A/S har afsluttet facadeentreprisen.

Der har været afholdt 1 års gennemgang med JOP af nordfløjen.

Nordfløjen fik som tidligere oplyst påsat et kraftigt (og kostbart) net på alle flader før pudsning.

Dette var ikke tilfældet for de øvrige etaper, hvor der blev påsat net partielt efter rådgivernes anbefalinger.

Der er et generelt problem i samlingerne mellem betonbrystninger og det pudsede murværk.

Det er aftalt med JOP, at de som forsøg laver en prøveopskæring ved en altan i stueplan – derefter en lukning af fugen, løsningen må foreningen dernæst overveje.

Kulturstyrelsen tillader ikke en elastisk fugning mellem de to materialer – en løsning man ellers ville bruge i dag.

Øvrige konstaterede revner i pudsen på de tre første etaper vil i det store og hele henhøre under normal vedligeholdelse – ejendommen er og bliver en ældre murstensejendom, hvis fundering givetvis ikke har den stabilitet, der ville blive krævet i dag – den geotekniske rapport og handlingsplanen gør bl.a. opmærksom på konsekvenser af ændringer i grundvandspejlet (svækkelse af fundamenternes bæreevne) ved kraftigt højvande.

Der er imidlertid konstateret ”levende” sætninger i vestfløjen – en tilsyneladende oprindelig skavank kan det konstateres i vaskekælderen. Løbende udbedringer vil være nødvendig.

Visse steder er soklen desværre lidt for opfugtet til at kunne holde på malingen – det vil ligeledes blive en løbende vedligeholdelsesopgave.

Om facaderenoveringen vil vi i øvrigt henvise til gennemgangen i sidste års beretning, men gentager om altaner:

Altanernes konstruktion er sådan, at afvanding alene sker via et afløb, der typisk er placeret i hjørnet. Konstruktionen er helt usædvanlig og kræver den yderste opmærksomhed af hver enkelt bruger.

Afløbet **skal** holdes frit og funktionsdueligt.

Epoxybelægningen må ikke udsættes for unødigt belastning og skal være intakt i hele overfladen. Der må derfor ikke udlægges tæpper, fliser, træbeklædninger eller lignende.

Trappetårne/trapperum:

Herom er der ikke længere noget at bemærke.

Prinsessestien:

Denne omfatter de to mure samt sti i ejendommens sydgård – mod Bellevuebugten.

Murene (støbte betonmure) er i en rystende dårlig stand, og både revnedannelser samt en foruroligende hældning af den vestlige del, er en synligt fremadskridende ”proces”.

Vi fik i løbet af året udarbejdet et projekt for renovering og især stabilisering af konstruktionen – projektet er udsendt tidligere.

Kulturstyrelsen har godkendt, men tilskudsbevillingen var mindre end forventet (150.000,00 kr.) – KUS henviste til de aktuelle bevillingsrammer m.v. – der er givetvis et stort pres på systemet p.t., da der foregår mange renoveringer i denne tid.

Der er indgået en fornuftig aftale med hovedentreprenøren – men opgavens omfang kan ikke defineres endeligt på forhånd – flere af ydelserne er derfor alene aftalt som mængdeydelse – lige nu har vi ikke et fuldstændigt overblik over de endelige omkostninger.

Ved seneste renovering er desværre opskåret ca. 8 cm. mellem nordmurens elementer – hvilket Kulturstyrelsen ønsker tilbageført mest muligt – mellem opskæringerne har der været fugtsamlende hulrum. Endvidere er der sidst monteret et ”hønsenet” flere steder på murene før pudsreparationerne – nettet giver nu rustmærker i yderste lag og skal fjernes.

Også befæstningen af hegnet skal ændres – de indstøbte rør har givet kondensproblemer i betonen og dernæst frostsprængninger. KUS har godkendt en mere skånsom fastgørelse.

Projektet er i fuld gang, og må følges tæt, bl.a. ved ugentlige byggemøder.

Membraner over garageanlægget (terrassegulvene):

Som der tidligere er redegjort for bliver dette projekt udført ved, at den hidtidige flisebelægning (asbest) fjernes, men den underliggende membran bevares, afrensnes og pålægges en ny membran.

Også her fjernes de indstøbte rør til hegnene, og der monteres nye sikre og skånsomme befæstigelser.

Dernæst vil vi søge Kulturstyrelsen om tilladelse til at udlægge den nye flisebelægning på ”flisefodder” – det er skånsomt for underlaget og muliggør senere kontrol af membran samt evt. pletreparationer.

Umiddelbart var Louise Ømann (KUS) ikke helt tilfreds, men alternativet er endnu en gang påklæbning af fliserne. Hidtil har vi fulgt alle anvisninger fra KUS nøje.

Øvrig vedligeholdelse:

Retableringen af haveanlægget og P-pladserne i hovedgården er for tiden ikke i gang, da vi ønsker et sikkert overblik over de endelige omkostninger ved reoveringen af Prinsesestien, inden yderligere større opgaver aftales.

Året har ellers været præget af de normale opgaver med utætte vandrør, faldstammeproblemer m.v. samt endnu en gang tilstedeværelsen af rotter i nordfløjens kælder.

Belært af de uheldige erfaringer i 2015 med en faldstammerensning/udboring er det besluttet at iværksætte en prøverensning af fire faldstammer i BVV 1 – erfaringerne derfra vil blive brugt fremover.

Ejendommens varmecentral er nu forsynet med en elektronisk døgnovervågning, hvilket gerne skulle forhindre længerevarende udfald.

I øvrigt:

Der er indkommet et forslag til ændret husorden fra Torben Kitaj og Vibeke Vestergaard.

Selv om store dele af forslaget læner sig op af nuværende (2013) husorden, indeholder forslaget dog to væsentlige ændringer. Dels en generel godkendelse af husdyrhold i alle lejligheder og dels en generel tilladelse til at henstille barnevogne o.l. i ejendommens trapperum.

Bestyrelsen var ved seneste bestyrelsesmøde enige om, at ingen af disse to ændringer er ønskelige, og vil derfor opfordre til, at forslaget **ikke** vedtages.

Budget:

Det med indkaldelsen udsendte budget indeholder uændrede ejerforeningsbidrag.

Niveauet 350,00 kr. pr. fordelingstal, p.a. bør fremover og i en overskuelig fremtid være fuldt tilstrækkeligt, når ejendommens tilstand generelt er blevet bragt op til et ”normalt” stadie.

Vedligeholdelsesposten er forsat ikke specificeret, da vi endnu ikke kender udgangen på de to større igangværende projekter – det vil jo blive afklaret i løbet af kalenderåret.

Der vil senere skulle opstilles et budget for den fremtidige generelle og nødvendige vedligeholdelse, en del priser er indhentet.

Projekter:

Som anført er renoveringen ikke tilendebragt, om end de fleste punkter fra vedtagelsen i 2015 er gennemført – udover de yderligere reparationer m.v., der skulle foretages, når stillads var opsat, murværket delvist hugget ned m.v.

Udestående opgaver hidrørende fra vedtagelsen i 2015 er:

1. Afslutning af Østhaven’ ”tilbageførsel” herunder i særdeleshed en godkendt udformning af adskillelsen ml. plæne og kørefelt.
2. Udbedring af membraner over garager – se ovenfor

Øvrige identificerede opgaver:

3. Prinsessestiens mure.

Arbejdet er igangsat efter sidste års bemyndigelse. De forventede udgifter er trods alt – indtil videre – en del lavere end angivet i det tidligere udsendte projektmateriale.

4. ”Grædemuren” – murstykket fra Strandvejen til nr. 423.

En nødvendig gennemskæring og forstærkning af muren er godkendt af KUS og indeholdt i aftalen med entreprenøren, der forestår Prinsessestien.

5. Tilbageværende ikke akutte, projekter for det/de kommende år:

- Asfaltbelægning (slidlag) i syd- og vestgård
- Kældernedgange, incl. hegn/gelænder
- Hegnet mod vest
- Rep af div. sålbænke
- Omorganisering af renovationsbeholderplaceringen – kommunen har for længe siden også varslet en ændring og opfordret til opdeling af husholdningsaffald. Dette rejser et særligt problem for vores glimrende nedstyrtningskakte.
- Journalist Torben Weirup har lavet en synopsis til en bog om Bellavista og budget – foreningen er i gang med at indhente sponsortilsagn.

Administration:

Også i år takker vi administrator for et godt og effektivt samarbejde. Camilla Faber er kommet tilbage fra barsel.

Det fremtidige bestyrelsesarbejde:

Samtlige bestyrelsesmedlemmer er efter nugældende vedtægter på valg hvert år.

Bestyrelsen har imidlertid fremsat forslag om vedtægtsændring, der foreskriver en succesiv udskiftning – og en overgangsordning.

Henrik Nehammer genopstiller under alle omstændigheder kun for eet år.

Øvrig bestyrelse genopstiller også, men i det tilfælde vedtægtsændringen godkendes, må de enkelte medlemmer meddele om genopstilling sker for et eller to år.

Alle har tilkendegivet, at de genopstiller.

Bestyrelsen har endvidere foreslået mulighed for udvidelse af bestyrelsen til formand + fem medlemmer (udover suppleanter) – den foreliggende forretningsorden udelukker at der i den anledning er større risiko for stemmelighed.

Allan S. Bager og Andreas Karberg genopstiller som suppleanter.

Klampenborg, den 25. marts 2019

Bestyrelsen

Husorden for
Ejendommen Bellavista

Målsætning:

Denne husorden skal være med til at sikre, at Bellavista bevarer sin enestående karakter som et af Arne Jacobsens mest kendte byggerier og samtidig er et godt og tidssvarende sted at bo, hvor der er plads til individet, og hvor beboerne tager hensyn til ejendommens særlige karakter og til hinanden. Ejendommen har været fredet siden 1987, og der gør sig derfor særlige regler gældende for en fredet ejendom, se Kulturstyrelsen på <http://www.kulturarv.dk/fbb/sagvis.pub?sag=3757814>.

Husordenen skal respektere de til enhver tid gældende vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Bellavista. Husordenen omfatter dels regler og påbud, og dels opfordringer til passende adfærd på ejendommens matrikel. Desuden supplerer husordenen de løbende henvisninger og anvisninger fra den til enhver tid fungerende bestyrelse og vicevært.

Husordenen gælder for både ejere og lejere samt for de personer ejere/lejere giver adgang til ejendommen.

Generelt:

Lejligheden samt fællesrum skal benyttes på en måde, der respekterer de gældende regler, og som ikke generer de øvrige beboere. Alle tvivlsspørgsmål om fortolkningen af husordenen rettes til bestyrelsen.

Trappeopgange:

Trappearealer og opgange skal holdes ryddelige. Det påhviler beboerne i de enkelte opgange at holde trappearealerne pæne og herunder pudse messinggelænderne.

Tobaksrygning er ikke tilladt i opgangene.

Opgange og trapper er brandveje, og derfor er det i henhold til brandvedtægten ikke tilladt at henstille genstande og ejendele på fællesarealerne, herunder i opgangene. Det betyder, at opgangene og trapperne skal være passerbare, og der må derfor ikke stå sko, inventar eller barnevogne på afsatserne.

Dog kan barncykler_barnevogne, klapvogne, kørestole samt rollatorer stå under hovedtrapperne efter behov.

I hver opgang er der installeret røgalarmer, som kun må fjernes og vedligeholdes af viceværten.

Der må ikke være skilte, reklamer og opslag i opgangene.

Kun de navnskilte foreningen har valgt at bruge, må benyttes.

Fælles arealer:

Ejendommen har nogle fælles arealer, som beboerne også har et medansvar for at holde.

Der er et fælleslokale under opgang nr.[431](#) og alle beboere kan bruge det frit. Hovednøglen duer til lokalet, som viceværten bestyrer. Brugerne skal sørge for at rydde op og gøre rummet rent efter brug senest dagen efter brug.

Der må ikke stå genstande og ejendele på de fælles arealer.

Alle døre til de fælles arealer og gitterporten ud til Bellevuevej skal være låste.

Tobaksrygning må ikke foregå på de indendørs fælles arealer.

Vi har rotter i nærheden af ejendommen, og derfor må der ikke lægges foder ud til dyr.

Til ejendommen hører et vaskerum, som kan benyttes af beboerne. De særlige regler for bestilling af tider og behandling af maskiner mm fremgår af opslag i vaskekælderen.

Der er også tørrerum, som beboerne kan benytte. Husk at hente tøjet, når det er tørt, så tørrerummene ikke bliver til opbevaringsrum.

Affald:

I hver opgang er der en affaldsskakt, som kun må benyttes til almindeligt husholdningsaffald. Det skal dog være forsvarligt pakket ind i lukkede poser. Pizzabakker og madaffald må ikke smides direkte i skakterne, da det lugter og kan skabe propper. Flasker, glas, aviser o.l. kan afleveres i de containere, der står på parkeringspladsen på Bellevuevej bag teatret.

Med regelmæssige mellemrum er der afhentning af storskrald fra ejendommens beboere. Det foregår på Bellevuevej, hvor en container vil stå henover en weekend.

Altaner og terrasser:

Beboerne skal selv sørge for at holde altaner og terrasser rene, især omkring afløbene for at undgå tilstopning. Af samme grund må der ikke ligge tæpper eller træbunde på altanerne, da de samler fugt og kan forårsage skader på underlaget.

Altankasser må kun opsættes indvendigt på altanerne.

Alle markiser og parasoller skal være holdt i farverne blå og hvid for at bevare bebyggelsens særlige udseende. Opsætning af ny markise kræver godkendelse af Kulturstyrelsen.

[Det er ikke tilladt at grille på altaner og terrasser.](#)

Parkering:

Alle beboere kan parkere i de afmærkede båse i ejendommens gårde med gyldigt P-kort. Da antallet af p-pladser er begrænset henstilles det, at garageejerne kun benytter disse pladser i perioden 8-17 på hverdage. Tillige er kortvarigt ophold til af- og pålæsning udenfor opgangene tilladt.

Beboerne kan kun parkere en bil per husstand i gården.

Cykler og barnevogne kan stå i de dertil indrettede kælderrum og ved de opstillede stativer. Der må gerne stå cykler udenfor opad de metalstænger, som er placeret foran opgangene. Undgå at sætte cykler op ad ejendommens vægge. Det kommer hurtigt til at ridse malingen.

Barnevogne må godt i kortere perioder stå udenfor opgangsdørene.

Husdyr:

Det er tilladt at holde en hund eller en kat i hver lejlighed. Forinden kræves dog godkendelse af bestyrelsen, som ligeledes kan kræve et husdyr fjernet, hvis det er til gene for de øvrige beboere, jf. § 22 i vedtægterne. Dyrene skal altid føres i snor, når de færdes udenfor lejlighederne. Ejerne skal selv fjerne dyrenes efterladenskaber.

Dyrene må ikke medbringes i vaskeriet.

Udlejning:

Beboerne må kun udleje lejlighederne helt eller delvist med bestyrelsens tilladelse, jf. § 21 i vedtægterne.

Adfærd:

På hverdage skal der så vidt muligt være ro i ejendommen mellem 22.00 og 7.00.

Der må naturligvis gerne holdes fester og sociale sammenkomster, men benyttelse af musikinstrumenter og afspilning af musik må ikke være til urimelig gene for de øvrige beboere. Der må derfor ikke spilles høj musik efter kl. 24.00 og før kl. 8.00.

Større håndværksopgaver må kun finde sted mellem 7.30 og 20.00 på hverdage og mellem 9.00 og 16.00 om lørdagen. Det er ikke tilladt om søndagen.

Overholdelse af husordenen

Alle beboere er forpligtet til at overholde husordenen samt efterkomme vejledninger og henstillinger fra bestyrelsen.