



Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Bella Vista

År 2016, den 31. marts, kl. 20.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Bella Vista på adressen Peter Lieps Hus i Dyrehaven.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og kasserens fremlæggelse af årsrapport til godkendelse.
3. Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
5. Forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af 2 suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent

Formanden Henrik Nehammer bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Jacob Linvald.

Som referent blev valgt: Camilla Faber Andersen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 41 ejere, heraf 12 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 3.806/6.655.

Ad 2 – Formandens aflæggelse af årsberetning og kasserens fremlæggelse af årsrapport til godkendelse.

Formanden Henrik Nehammer fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.



Kasserer Klaus Bohse gennemgik årsregnskabet for året 2015, som viste et overskud på kr. 1.377.632. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 704.124.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad 3 – Forelæggelse af årsbudget til godkendelse

Kasserer Klaus Bohse gennemgik det ordinære budget for året 2016, som indebar uændrede fællesudgifter.

Det ordinære driftsbudget blev herefter godkendt.

Ad 4 – Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.

Henrik Nehammer fortalte om forløbet med facadeprojektet på sydfløjen og der blev samtidig vist billeder ved hjælp af Powerpoint.

Man har stoppet samarbejdet med arkitektfirmaet Erik Møller A/S pga. uenighed og har nu antaget arkitektfirmaet Ole Hagen Arkitekter A/S (arkitekt Lars Lind) samt ingeniør Bo Lundgren.

Efter stilladsadgang har det vist sig, at pergolaerne sad løst hvilket både er farligt og usundt for ejendommen. Pergolaerne er nu fæstnet på sydfløjen og vil blive fæstnet i takt med at man kommer rundt på ejendommen.

En samlet løsning med at udbedre fejl på de nye vinduer på sydsiden af nord- og sydfløjen gik ikke som planlagt og man prøver nu individuelle løsninger i stedet for. Det vil koste ca. 16.000 kr. inkl. moms pr. lejlighed. Man kan ikke forvente at vinduerne bliver helt tætte. Ambitionen er, at vinduerne afsluttes løbende samtidig med at stilladset nedtages.

Næste etape er vestfløjen, nr. 429, 431 og 433. Stilladset vil forventeligt komme op i juni/juli måned og man vil gå i gang ca. 1. august 2016. Prisen er ca. 7-8 millioner kr. og der forventes tilskud fra KUS. Næste rate, enten bidragsforhøjelse eller kontant indbetaling forventes at blive i samme størrelsesorden som 1. rate.

Der vil ligeledes blive opsat nyt dørtelefonanlæg, som er godkendt af KUS.

Ad 5 – Forslag fra bestyrelsen.

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen.

På valg som formand var Henrik Nehammer for ét år. Henrik Nehammer var villig til genvalg. Som bestyrelsesmedlemmer var Flemming Hedemark, Charlotte Mygind Hartvig, Allan Schil-



lerup Bager og Klaus Bohse på valg for ét år. Alle var villige til genvalg. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Henrik Nehammer	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem Flemming Hedemark	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem Charlotte Mygind Hartvig	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem Allan Schiellerup Bager	på valg 2017
Bestyrelsesmedlem Klaus Bohse	på valg 2017

Ad 7 – Valg af suppleanter.

Som suppleant blev valgt Andreas Karberg som 1. suppleant og Wentzel Bohn-Willeberg som 2. suppleant. Begge blev valgt for ét år.

Ad 8 – Valg af revisor.

BDO blev genvalgt som revisor.

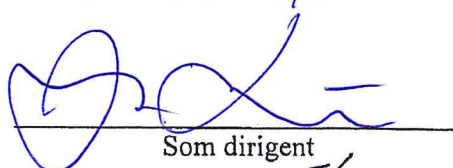
Ad 9 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Der er problemer med ubudne gæster på altanerne fra stilladset.
- Opfordring til alle om at man husker at lukke gitterlågen mod Bellevuevej.
- Der var en stor tak til bestyrelsen for deres store arbejde.
- Torsdag den 9. juni 2016 kl. 15.00-17.00 vil der blive afholdt en mindre fest med grill for ejere og samarbejdspartnere. Der vil komme invitationer ud.

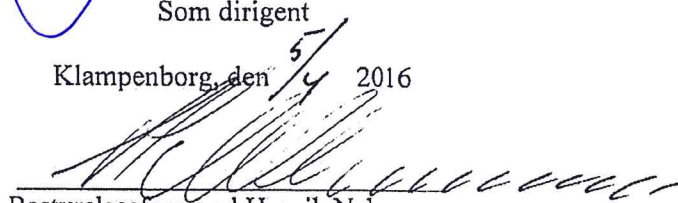
Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.10 og takkede for god ro og orden.

Kgs. Lyngby, den 5/4 2016



Som dirigent

Klampenborg, den 5/4 2016



Bestyrelsesformand Henrik Nehammer

BERETNING OM 2015

til generalforsamlingen i E/F **Bella Vista** 31. marts 2016

Nye medlemmer:

Der ønskes velkommen til følgende nye medlemmer:

Birgitte Østberg/Torben Kitaj, Strandvejen 427, st. tv., Keiko Takanabe, Strandvejen 433, 1. th., Hanne Mygdal, Strandvejen 433, 2. tv. samt Toke Reimer Brødsted, Bellevuevej 7, 1. tv.

Bestyrelsen:

Bestyrelsen har i det forløbne år fuldt ud anvendt den bemyndigelse, der blev givet ved generalforsamlingen 28/4 2015.

Der er afholdt i alt 11 egentlige bestyrelsesmøder. Derudover har vi påbegyndt mellem-liggende koordineringsmøder.

Yderligere 8 åbent hus arrangementer.

Der er udsendt nyhedsbreve månedligt, og dele af bestyrelsen har deltaget i ugentlige byggemøder vedrørende ”pilotprojekt 1” mellem august og december 2015 – om facaderne, da vi mente at konstatere, at styring og kontrol ikke blev udført tilstrækkeligt omhyggeligt og ”skarpt” af den antagne byggeledelse.

Arbejdspresset har i perioden siden april 2015 derfor haft et omfang, der væsentligt overstiger, hvad der på blot mellemlangt sigt med rimelighed kan forlanges.

Såfremt dagligdags spørgsmål om ejendommens forhold måske til tider er blevet stedmoderligt behandlet, er dette en forklaring.

Processen og de mange beslutninger, der skal tages, i et sådant forløb, og dermed også i de næste knap to år, kræver en indsats af alle bestyrelsesmedlemmerne.

Der skal også være tid til det mere sociale, og der blev derfor med god bistand fra andre medlemmer afholdt et hyggeligt julearrangement, og vi håber fremover at kunne stable uformelle sammenkomster på benene også på andre årstider.

Bestyrelsen arrangerede derudover et ”rejsegilde/julemøde” for alle involverede håndværkere, hvor Flemming Hedemark og Henrik Nehammer fik takket for indsatsen i 2015 – og afleveret en gavepakke til alle. Stemningen var god, og alle håndværkere var mødt.

Årsrapport:

Det foreliggende udkast til årsrapport udviser f.s.v.a. den ”ordinære” drift ingen overraskelser. Det overskydende vedligeholdelsesbudget er ”overført” til brug for projekter, og primo-egenkapitalen er ligeledes anvendt til ”projekter”.

Samtlige projektomkostninger, der omfatter alle udgifter ved det løbende renoveringsarbejde, er opgjort regnskabsmæssigt under et, og dernæst angiver note 5 forklaring på fordeling.

De i fælleslånet deltagende medlemmer udgør ca. 45 %..

Den konstaterede egenkapital samt de kontante betalinger forventes at være forbrugt pr. 30/6 – 2016 – forudsat fremdriften i renoveringen kan holde.

Afhængig af begyndelsestidspunktet for den videre renovering, forventes det, at der efter sommerferien tages hul på en yderligere andel af fælleslånet, med en efterfølgende forhøjelse af de ekstraordinære bidrag. Alternativt som i november 2015 mulighed for kontant indfrielse.

Vedligeholdelse:

Bestyrelsens fokus har naturligt været på de mange væsentlige arbejder, der skal gennemføres, før vores ejendom fremstår i en ordentlig stand.

Det er givet, at de mange indgribende arbejder har været til stor gene, især for beboerne i sydfløjens østlige del. Men der er udvist tolerance, som vi takker for, ligesom bestyrelsen takker for den solide opbakning til bestræbelserne på at genoprette vores ikoniske ejendom.

Vinduer:

Ved bestyrelsens tiltræden i 2014 forelå et forslag til udbedring af de nye vinduer (2011), baseret på pilotprojektet fra 2013 og udarbejdet af Ark. Kristian Barfoed.

Det blev allerede i sommeren 2014 besluttet at iværksætte udbedring af vinduer på sydsiderne af de to fløje efter principperne heri, men af hensyn til vejrliget blev arbejdet først igangsat april 2015.

Som der allerede er redegjort for i nyhedsbrevene, var forløbet af dette projekt ikke tilfredsstillende, og resultatet har slet ikke stået mål med udgifterne.

Det er derfor besluttet, at udestående problemer med vinduer/terrassedøre håndteres og bedømmes individuelt.

Arbejdet er igangsat og vil fortsætte kontinuerligt i den kommende tid.

Vi må nok under alle omstændigheder acceptere, at de æstetiske krav til vinduerne indebærer, at den komfort, der kan opnås med moderne tætsluttende, færdigproducerede vinduer, ikke er en realistisk målsætning i Bella Vista.

Facader:

Det største og vigtigste projekt er renoveringen af facaderne, herunder de mange bærende jern, som ejendommen er opført med.

På grundlag af bemyndigelsen fra april 2015 og Arkitekt Trine Nebles handlingsplan marts 2015, entreerede bestyrelsen i forsommeren med J. O. P. A/S om udførelsen af et pilotprojekt på sydfløjens østlige del – svarende til knap 9 % af det samlede facadeareal.

Entreprenørarbejdet er udført i regning, og der er indvundet værdifulde erfaringer om problemernes omfang og årsag.

Imidlertid blev alle bærende jern i dette afsnit ”reddet”, og vi stod tilbage uden viden om omkostninger og de præcise problemer ved den udskiftning af bærende jern, vi ved bliver nødvendig på andre afsnit af ejendommen.

Også altanerne i pilotprojektet er blevet renoveret – altanbrystningerne viste sig, formentlig for mange år siden, at være overmalet uden forudgående afrensning af alger. Resultatet har været de gul/grønne altaner.

Brystningerne måtte derfor afrenses i bund til den rå beton.

Altanbrystninger er derudover limet hvor nødvendigt, og altanbundene vil blive afrenset og epoxybeskyttet, når vejret tillader det.

Vores tilsyn og rådgivning i forløbet har ikke opfyldt vores forventninger – Erik Møller Arkitekter anviste sluttelig en medarbejder, som har været alt for passiv.

Derfor er det besluttet og eksekveret, at det umiddelbart videre forløb af facaderenoveringen gennemføres som et udvidet pilotprojekt med J.O.P. A/S som entreprenør, og arkitekt Lars Lind, Ole Hagen Arkitekter A/S som ny byggeledelse og tilsyn for det videre forløb.

Der er indgået aftale om fast pris f.s.v.a. nedhugning og nypuds – de ukendte elementer udføres i regning.

Malerentreprenør for også denne del vil fortsat være Barsdal A/S.

Arkitekten og dennes ingeniør, Bo Pierre Lundgren, vil i forløbet udarbejde et projektforslag til brug for udbuddet for resten af ejendommen. Det er bestyrelsens håb og forventning, at dette kan ske inden sommerferien, således at arbejdet kan igangsættes primo august måned. Men mange omstændigheder skal gå i hak for at nå dette.

Hvis entreprisen søges igangsat på et senere tidspunkt på året, vil arbejdet ikke kunne afsluttes inden vinteren 2016/17.

Trappetårne/trapperum:

Tårnene i nr. 425 og 423 er renoveret ved total adskillelse af jernelementerne og fuldstændig renovering på værksted.

Processen har været vellykket og omkostningerne rimelige – inden for det godkendte budget.

KUS har også til de seks tårne bevilget tilskud.

Resterende fire tårne håndteres, når facadestilladser alligevel er opsat. Nr. 427 er netop igangsat.

Øvrige indgangspartier samt jernkonstruktioner er under vurdering p.t.

Trapperummene bliver istandsat med maling m.v. successivt.

Belysningsforslag er under udarbejdelse.

Øvrig vedligeholdelse:

Ejendommens **pergolaer** vil blive kontrolleret, når stilladser er oppe.

Det viste sig, at den sydlige hjørnebue næsten var rådnet væk, og pergolaen over nr. 423 th. var malerbehandlet samt tømrerbehandlet meget forkert ved renoveringen i 2013.

Ark. Kristian Barfoed forestod også tilsynet dengang.

Der er reklameret, men yderligere indsigelser afventer, om problemet viser sig at være generelt.

Den sydlige hjørnebue er nu smukt renoveret.

De resterende pergolaer er nu besigtiget – alle har desværre vist sig at sidde løst uden tilstrækkelig forankring.

Malerbehandlingen er dog tilsyneladende tilfredsstillende.

Pergolaerne fastgøres omhyggeligt i det nuværende forløb.

Omfanget af renoveringsprojektet i 2013/14 er ikke ganske klart, og bestyrelsen har besluttet ikke at forfølge indsigelserne yderligere.

Tørrerummene er dels omorganiseret og dels istandsatte.

Fællesrummet er gjort mere indbydende. Vi erindrer om, at der er adgang for alle medlemmer – aflåsning sker med systemnøglen.

Det **tidligere viceværterkontor** – kælderen i nr. 427/429 – er igen inddraget til bestyrelsens brug. Samtlige dokumenter og arkiver opbevares nu der.

Vaskemaskinerne og tumbleren er udskiftet – problemerne med de gamle maskiner blev for regelmæssige.

Der er opsat yderligere **cykelstativer** i vestgården

Kælderdøre har fået forstærket låsebeslagene for at forhindre/vanskeliggøre nye indbrudsforsøg.

I øvrigt:

Som nævnt sidste år blev foreningen sagsøgt af Benedicte Gregers, Strandvejen 423, 1. med påstand om, at dennes lejlighed havde krav på to kælderrum, uden betaling for det ekstra rum.

Sagen blev afgjort af Retten i Lyngby i september måned. Retten fandt det der bevist, at ejerne havde disponeret begge rum ubrudt, upåtaget men uden forlods godkendelse siden foreningens stiftelse og derfor havde vundet hævde på denne råden.

Afgørelsen er ikke anket – også efter rådgivning fra foreningens advokat.

Vicevært Dean Sølberg har etableret eget firma, og foreningen har indgået aftale om tilstedeværelse dagligt mellem 07.00 og 11.00.

Budget:

Det med indkaldelsen udsendte ordinære driftsbudget er helt konservativt og forudsætter ikke ændringer i nugældende **ordinære** ejerforeningsbidrag.

Dertil er udsendt et ”projektbudget”, der dækker perioden frem til sommerferien 2016.

Projektomkostningerne kan efter projektbudget indeholdes inden for de allerede foretagne kontante indbetalinger samt forholdsmæssig (ca. 45 %) andel af fælleslån.

Derefter vil der blive taget hul på næste forhøjelse af ekstraordinære bidrag samt muligheden for yderligere kontantbetalinger.

Det fremtidige bestyrelsesarbejde m.v.:

Samtlige bestyrelsesmedlemmer er på valg i 2016, men alle medlemmer genopstiller med uændrede funktioner.

Vi takker Datea for et godt samarbejde også i løbet af dette år – vi bliver betjent effektivt og imødekommende.

Klampenborg, den 2. marts 2016

Bestyrelsen