

## **BERETNING OM 2021**

til generalforsamlingen i **E/F Bellavista 27. april 2022**

### **Nye medlemmer:**

Der ønskes velkommen til følgende nye medlemmer:

Strandvejen 425, st. th. + garage nr. 12 (fra 1/6 2022): Gitte Wezelenburg.

### **Bestyrelsen:**

Bestyrelsen har siden seneste generalforsamling – august 2021 - ikke iværksat eller håndteret større vedligeholdelsesopgaver.

Der er siden sidste generalforsamling afholdt i alt **6** egentlige bestyrelsesmøder.

Henrik Nehammer er på valg i år, men har efter mere end 8 års indsats valgt at sælge med fraflytning pr. 1/6 2022 og genopstiller allerede derfor ikke. En kandidat til formandsposten er fundet.

Egon Hedegård fratræder sin ordinære post og ønsker ikke genvalg til denne post. Også til denne post har bestyrelsen sikret sig en kandidat.

Foreningens hjemmeside <http://bellavista2930.dk/> har været besøgt meget flittigt. Hjemmesiden er blevet omlagt til ny software, da den gamle var blevet forældet. Egon Hedegård har i hele perioden været webmaster mens en ekstern leverandør har sørget for IT-support. Hjemmesiden er nu også blevet lagt om til Arne Jacobsens blå farver.

### **Årsrapport/økonomi/forsikring m.v.:**

Det foreliggende udkast til årsrapport udviser f.s.v.a. den ”ordinære” drift ingen overraskelser.

Driften har været ”overskudsgivende” i 2021, og overskuddet overføres til indeværende års vedligeholdelsesbudget.

Der udestår efter bemyndigelsen fra 2015 fortsat alene garagemembranen/terrassebelæggningerne i sydfløjen. Opgaven er åbenbart vanskeligere end forudset - der arbejdes fortsat på en løsning, der er rimelig og som kan godkendes af Kulturstyrelsen.

De i fælleslånet (fælleslån 2) deltagende medlemmer udgør nu mindre end 30 %. 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 2021, 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 et gebyr for beregning m.v. og Newsec muligvis også et gebyr for opgørelser og håndtering i årets løb.

De ordinære bidrag blev i 2018 nedsat til kr. 350,00 kr. p.a. pr. fordelingstal med virkning fra 1/5 2018 og foreslås ikke ændret for indeværende år, men allerede grundet almindelige prisstigninger indeholder prognosen for 2023 en forventning om en stigning på 5 %.

Foreningens medlemmer er, qua den indgåede bevaringsdeklaration, fritaget for direkte ejendomsskatter – bagsiden heraf er jo bl.a., at vi er forpligtet til at sikre en god vedligeholdelse af den kulturarv, vi har til ”låns”.

Grundet både vores egen forsikringshistorik, men i særdeleshed også sager andre steder, er bl.a. præmien til ejendomsforsikringen steget væsentligt og forventes faktisk at stige yderligere.

Flere selskaber ønsker ikke længere at forsikre fredede bygninger.

Vi afholdt i 2021 – i god tid inden udløb af aktuel police – et forberedende møde med assurandøren for en gennemgang og for at sikre bedre tid til at overveje mulige tilbud.

Resultatet var ikke som vi havde håbet – kun et enkelt selskab bød på opgaven, og præmien blev forhøjet noget – igen.

Også varmeudgifterne må vi forvente stiger. Udgiften til naturgas har været aftalt på et gunstigt niveau gennem terminskontrakter – de sidste par år på årlige aftaler.

Som allerede oplyst sidste år, er gasleverancen i **2022** til Bellavista i juni 2021 aftalt med OK til en fast pris, meget lav i forhold til de niveauer vi har set siden efteråret 2021 – og i særdeleshed i 2022.

Bellavista kan forvente at blive tilkoblet kommunens fjernvarme, men nok først fra 2025.

A/C varmebidragene for 2022 var forhøjet – og på grundlag af nuværende gaskontrakt forventes ikke større efterbetalinger for i år.

Der er fremkommet forslag om, at ejendommen forsynes med individuelle varmemålere, reelt er det en pligt foreningen har.

Tilsyneladende har målere kun været undgået grundet fredningshensyn – dette argument holder med de nye målertyper ikke (længere).

## **Vedligeholdelse:**

Som anført sidste år, lykkedes det heller ikke denne gang at få fremstillet en brugbar vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen besluttede herefter at søge rådgivning ad hoc.

Af større kommende vedligeholdelsesopgaver forudser bestyrelsen følgende:

Maling og oliering af vinduesrammer/karme – der er bestilt til sydsiden af nordfløjen.

Istandsættelse af kælderskakte – i et afpasset tempo.

Renovering af ca. 10 altanbunde efter gennemgangen – arbejdet er bestilt, og udføres når vejret tillader.

Diverse løbende udbedring af facademaling – herunder særligt sokler, samt indvendigt i trappeopgangene.

Afklaring af metode for udbedring af brudlinjer mellem brystninger og facade – Kulturstyrelsen har udbedt sig en (arkitekt)beskrivelse af vores prøveudbedring.

Terrassedæk over garager – projektet er vanskeligt og en metode er endnu ikke fundet. En i december engageret arkitekt – på forslag fra BYFO – har måttet udsætte sit engagement grundet travlhed og en kollegas sygdom.

Det bliver formentlig først i 2023 det kan udføres. Men murværket under terrasserne viser tegn på fugtproblemer, som givet stammer fra defekt membran. Det er derfor en bunden opgave at få håndteret emnet.

Og endelig asfaltbelægningerne – særligt i sydgården.

Den af foreningen anlagte retssag mod rådgiver grundet utilstrækkelige sålbænke afventer fortsat syn og skøn – forventes gennemført ultimo maj måned.

Sagen er anmeldt til, og antaget af, foreningens retshjælpsforsikring.

Daværende rådgiver har i et tilsynsnotat foreskrevet, at sålbænkene, der ikke blev afmonteret ved genoppudsning af ejendommen, skulle være udragende med 1 cm. – det har vist sig at være for lidt – standard er 3 cm.

## **Ladestandere:**

Der er fra nogle medlemmer fremsat ønske om at få etableret ladestandere til el-biler og hybrid-biler. Etableringen er kostbar og vil som udgangspunkt kræve etablering af ny el-kapacitet til ejendommen.

Bestyrelsens flertal har ikke ønsket at engagere sig i overvejelserne.

### **Bogprojekt:**

Projektet er i fuld gang, og foreningen overfører i år det for længst tilbudte tilskud.

Finansieringen (over 200.000,00 kr.) er i det væsentligste sket ved tilskud fra samarbejdspartnere og fonde.

Udgivelsen forventes senere i år – John Robbert har udsendt successive redegørelser.

### **Administration:**

Også i år takker vi administrator for et godt og effektivt samarbejde. Camilla Faber Andersen har betjent foreningen igen i år.

### **Det fremtidige bestyrelsesarbejde:**

Henrik Nehammer ønsker efter 8 år i bestyrelsen, og salg af lejlighed, som nævnt at udtræde.

Egon Hedegård udtræder som ordinært medlem, men har tilbudt at opstille som suppleant.

Hanne Mygdal er på valg, men genopstiller.

Regitze Reeh kandiderer til en post som ordinært medlem, og opstiller i givet fald ikke som suppleant.

Andreas Karberg genopstiller som suppleant.

Øvrige bestyrelsesposter er først på valg i 2023.

Klampenborg den 12. april 2022

Bestyrelsen