

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F BELLAVISTA

År 2022, den 27. april, kl. 19.30, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Bellavista på adressen Skovshoved Hotel, Strandvejen 267, 2920 Charlottenlund.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og kassererens fremlæggelse af årsrapport til godkendelse. Årsrapport er vedlagt. Bestyrelsens beretning forventes udsendt inden generalforsamlingen.
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) Flemming Hedemark stiller forslag om, at grundet de stigende energipriser, pålægger generalforsamlingen hermed bestyrelsen at sikre, at alle medlemmer, årligt fra og med året 2021, får tilsendt det fuldstændige varmeregnskab, således at det bl.a. kan konstateres hvilke omkostninger, der dækkes af lejlighedernes varmebidrag.
 - b) Flemming Hedemark stiller forslag om, grundet bl.a. de stigende energipriser pålægger generalforsamlingen hermed bestyrelsen at få etableret målere af varmekonsumet i de enkelte lejligheder i en udførelse, som naturligvis skal kunne godkendes af Kulturstyrelsen.
6. Valg af formand for bestyrelsen og op til 5 andre bestyrelsesmedlemmer.

Formand Henrik Nehammer er på valg for 2 år. Modtager ikke genvalg.

Egon Hedegaard er på valg for 2 år.

Hanne Duus Mygdal er på valg for 2 år. Modtager genvalg.

Peter Sahin Schou Lauritzen er på valg for 2 år. Modtager genvalg.
7. Valg af 2 suppleanter.

Andreas Karberg er på valg for 1 år. Modtager genvalg.

Regitze Reeh er på valg for 1 år.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent

Formanden Henrik Nehammer bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Lone Birgitte Christensen.

Som referent blev valgt: Camilla Faber, Newsec.

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

Der var repræsenteret 34 ejere, heraf 2 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 3.258/6.655.

Punkt 2. Formandens aflæggelse af årsberetning og kassererens fremlæggelse af årsrapport til godkendelse.

Formanden Henrik Nehammer fremlagde bestyrelsens beretning, som også var fremsendt til medlemmerne den 19. april 2022 og som er gengivet i nærværende referat:

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/terrassebelægningerne 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 udtådt 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. 327,00 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 ejendomskatter - 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 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 Hedegaard 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.

Beretningen blev taget til efterretning med applaus.

Camilla Faber gennemgik årsregnskabet for året 2021, som viste et overskud på 340.756 kr. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør 1.318.557 kr.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Punkt 3. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevis betalinger

Camilla Faber gennemgik budgettet for året 2022, som indebar uændrede fællesudgifter på 327 kr. pr. fordelingstal.

Budgettet blev herefter godkendt.

Punkt 4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.

Egon Hedegaard kommenterede, at den afgående formands beretning på sidste side jo indeholdt en liste over alle udestående vedligeholdelsesarbejder.

John Robbert oplyste, at det hovedsagelig kun er malerarbejder som er planlagt i indeværende år. Alt bliver dyrere.

Der var spørgsmål i forhold til renovering af altanbunde. Bestyrelsen vil sørge for at listen over hvilke altaner, der er planlagt renoveret i sommeren 2022, og hvilke altaner, der endnu ikke er synet af firmaet Condor Entreprise A/S, kommer på hjemmesiden. Det blev understreget, at ejerne ikke selv må male altanbundene.

Der var spørgsmål til om der var mulighed for affredning af Bellavista. Henrik Nehammer oplyste, at det ikke kommer til at ske.

Punkt 5. Indkomne forslag

Dirigenten behandlede forslag b først, da det er mest vidtgående.

Forslag a med følgende ordlyd:

Flemming Hedemark stiller forslag om, at grundet de stigende energipriser, pålægger generalforsamlingen hermed bestyrelsen at sikre, at alle medlemmer, årligt fra og med året 2021, får tilsendt det fuldstændige varmeregnskab, således at det bl.a. kan konstateres hvilke omkostninger, der dækkes af lejlighedernes varmebidrag.

Flemming Hedemark valgte at trække forslaget på baggrund af vedtagelsen af forslag b.

Forslag b med følgende ordlyd:

Flemming Hedemark stiller forslag om, grundet bl.a. de stigende energipriser, pålægger generalforsamlingen hermed bestyrelsen at få etableret målere af varmeforbruget i de enkelte lejligheder i en udførelse, som naturligvis skal kunne godkendes af Kulturstyrelsen.

Flemming Hedemark motiverede sit forslag. Det har været en god idé mange år, ikke at have haft målere på, men nu stiger priserne og derfor vil det være en god idé at få det etableret.

Regitze Reeh kunne oplyse, at bestyrelsen har haft dialog med Ista og Brunata omkring installation af elektroniske målere. Udgiften er ca. 150 kr. pr. varmeapparat i hver lejlighed, hvilket betyder en etableringsudgift på ca. 1.000 kr. pr. lejlighed. Herudover koster det ca. 21.000 kr. for udarbejdelse af fordelingsregnskab. De 2 udbydere var stort set ens i priser.

Bestyrelsen vil sørge for at ansøge hos Slots- og Kulturstyrelsen om den nødvendige tilladelse til opsættelse af de ca. 3-5 bokse, der skal til for at alle målere kan følges og fjernaflæses. Boksene er ca. på størrelse med en router. Bestyrelsen vil holde ejerne orienteret om sager.

På spørgsmål fra en ejer, der har en lejlighed lige over vaskeriet med formentlig større varmebrug end andre på grund af kulden nedefra, oplyste Henrik Nehammer, at det er hans erfaring, at det nye system tager højde for evt. kompensationer til udsatte lejligheder, f.eks. lejligheder, der ligger i stuen eller øverst i bygningen. Der er nogle helt klare retningslinjer.

I forbindelse med omtale af tørrerummet ved vaskeriet gav bestyrelsen tilsagn om, at ville arbejde med spørgsmålet: Hvordan kan udluftning og radiatorvarmebrug rationaliseres.

Flemming Hedemarks forslag b blev herefter enstemmigt vedtaget med 34 stemmer for, svarende til i fordelingsstal 3.258.

Punkt 6. Valg af formand til bestyrelsen og op til 5 andre bestyrelsesmedlemmer

På valg som formand var Henrik Nehammer for to år. Henrik Nehammer modtog ikke genvalg.

Bestyrelsen indstillede Jesper Andersen som formand.

Jesper Andersen oplyste, at han har boet i foreningen i 27 år, og at han tidligere har siddet i bestyrelsen i 12 år. Han har også i en årrække siddet som formand i Søllerød Golfklub og har erfaring med at have ansvar for en virksomheds økonomi og regnskab.

Jesper Andersen blev valgt som formand med applaus.

Som bestyrelsesmedlemmer var Egon Hedegaard på valg for 2 år. Egon Hedegaard ønskede ikke at modtage genvalg.

Hanne Duus Mygdal og Peter Sahin Schou Lauritzen på valg for to år. Begge var villige til genvalg.

Bestyrelsen indstillede Regitze Reeh som nyt bestyrelsesmedlem.

Alle blev valgt ved fredsvalg med applaus.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Jesper Andersen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Hanne Duus Mygdal	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Peter Sahin Schou Lauritzen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Regitze Reeh	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem John Alexander Robbert	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Caroline Gamst	på valg 2023

Punkt 7. Valg af 2 suppleanter

Som suppleant blev valgt Andreas Karberg som 1. suppleant og Egon Hedegaard som 2. suppleant. Begge blev valgt for ét år med applaus.

Egon Hedegaard takkede afgående formand Henrik Nehammer for hans store arbejde og engagement igennem de 8 år.

Caroline Gamst gav ligeledes nogle flotte ord med på vejen, og der blev overrakt en gave.

Punkt 8. Valg af revisor

Kreston CM blev genvalgt som revisor.

Punkt 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

Her forelå intet til drøftelse, men en ejer ønskede på generalforsamlingens vegne at takke bestyrelsen, og ikke mindst den afgående formand Henrik Nehammer for hans helt store og emnente arbejde for foreningen. Uden Henrik Nehammers indsats ville Bellavista ikke være det sted, det er i dag.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.45 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen 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.

Jesper Andersen

Som Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-053599169761

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2022 kl.: 16:57:06

Underskrevet med NemID

NEM ID

Lone Birgitte Christensen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-135556655618

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2022 kl.: 14:49:24

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 68eab9pyrUp247643398

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.