

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Bellavista

År 2023, den 27. april, kl. 19.00, 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 kasserens fremlæggelse af årsrapport til godkendelse.
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
5. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne.
6. Valg af formand for bestyrelsen og op til 5 andre bestyrelsesmedlemmer.

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

7. Valg af 2 suppleanter.
 1. suppleant Andreas Karberg på valg 2023
 2. suppleant Egon Hedegaard på valg 2023
8. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Kreston CM.
9. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Jesper Andersen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Lone Birgitte Christensen

Som referent blev valgt Camilla Faber fra Newsec.

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

Der var repræsenteret 30 ejere, heraf 2 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 2.981/6.655.

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

Formanden Jesper Andersen fremlagde bestyrelsens beretning, som var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamling incl. årsrapport og budget. Han ønskede de nye ejere velkommen:

MaxEmil B Pedersen.

Gitte Weselenburg.

Bestyrelsen: Bestyrelsen har afholdt 10 møder incl. generalforsamlingen, samt en del andre møder på foranledning af beboere vedr. forskellige varmemeforanstaltninger.

På valg til bestyrelsen er: Caroline Gamst og John Robbert, der begge ønsker genvalg.

Suppleant Egon L Hedegaard ønsker genvalg, mens suppleant Andreas Karberg ikke ønsker at genopstille. Bestyrelsen havde i sin skriftlige beretning indstillet, at Jette Vibe-Petersen stillede op til valg af suppleant, men i mellemtiden er der sket det, at Regitze Reeh, der først var på valg i 2024, ønsker at udtræde af bestyrelsen, fordi hun har påbegyndt egen virksomhed. Regitze vil dog gerne opstille som suppleant. Bestyrelsen indstiller derfor nu i stedet, at Jette Vibe-Petersen bliver valgt som nyt medlem af bestyrelsen, mens Regitze Reeh bliver suppleant.

Årsregnskab

Der foreligger et udkast til årsrapport til godkendelse på generalforsamlingen.

Regnskabet udviser et mindre underskud end budgetteret 129.778 kr. mod budgetteret 297.025 kr. Egenkapitalen udgør herefter 1.188.779 kr., og kassen udgør 804.935 kr.

Som nævnt på sidste års generalforsamling var vores fællesomkostningerne for små, og vi har foreløbig budgetteret med en forhøjelse fra 327 kr. pr. fordelingstal til 360 kr. På en kommende ekstraordinær generalforsamling skal der introduceres et udkast til en vedligeholdelsesplan, som vil nødvendiggøre en yderligere forhøjelse.

Forsikringspræmien steg igen i år med ca. 60.000 kr.

Vandudgiften faldt med knap 100.000 kr.

Der er brugt 649.563 kr. på vedligeholdelse og reparationer i 2022 mod budgetteret 875.000 kr.

Vedr. den kommende vedligeholdelsesplan, har vi valgt at samarbejde med en kvalificeret rådgivende ingeniør. Det er vigtigt for bestyrelsen at få kvalificeret rådgivning kontinuerligt i stedet for ad hoc.

Vedligeholdelse

Maling og oliering af vinduesrammer og karme fortsatte i 2022 på nordfløjens sydside. Det er en 6 års cyklus, som også skal fortsætte i den nye vedligeholdelsesplan.

Det var også meningen, at pergolaerne skulle males, men før igangsættelse af dette projekt, konstaterede malerne, at der var en del råd i træet på pergolaerne. Råd mere nogen steder, mindre andre steder. Konklusionen blev, at vi ikke ville spille penge på maling af pergolaerne, før rådproblematikken var undersøgt nærmere. Budget opstilles, og Kulturstyrelsen adviseres og evt. undersøge, om vi kan få tilskud.

Istandsættelse af kælderskakter

Vi har udskiftet 2 hegn, der går ned til kælderen ved opgang inde i gården v/ Bellevuevej 5 samt ved kælderen til 427. Vi løb desværre ind i et problem med rørstørrelsen på de først leverede hegn. Rørstørrelsen var forskellig fra tidligere leverede, så Ishøj Hegn måtte omgøre hegnene, hvilket forsinkede installationen til januar 2023. Der resterer murerarbejde og maling.

Rørskader

Der har igen i år været skader på faldstammer, på interne vandrør og kloakproblemer i Vestgården.

Sålbænkesagen

Foreningen anlagde sidste år retssag mod rådgiver grundet utilstrækkelige sålbænke, som bevirker, at muren under sålbænkene bliver misfarvet.

Der er foretaget syn og skøn, og sagsanlægget løber op i 1.3 mill. kr. Vi har forsøgt at indgå forlig på 750.000 kr., men modparten afslog. Det rådgivende firma, der forestod den del af byggeriet, har likvideret firmaet, og sagen er nu overtaget af firmaets forsikringsselskab HDI. Vores retshjælpsforsikring dækker foreløbigt omkostningerne til advokat og skønsmand. Vi har en selvrisko på 15.000 kr. Vi har gjort det klart over for vores advokat, at vi skal adviseres så snart omkostningerne nærmer sig retshjælpens maksimum. Flere advokater mener, at vi har en god sag.

Sålbænkesagen kører således fortsat, og vi skal i retten den 19. og 20. december 2023.

Varme

Der er blevet opsat varmemålere fra ISTA på alle radiatorer og gulvarmeanlæg.

Den elektroniske måling er påbegyndt 1. januar 2023. På Ista's hjemmeside kan man aflæse data for lejlighedens varmeforbrug. Der ikke sammenligningstal fra 2022, så vi må vente, til vi kommer ind 2024, med at sammenligne. I år 2022 har vi diskuteret mange forskellige forslag fra beboere og leverandører og folk fra DTU, om hvilken opvarmningsform, vi kunne erstatte gassen med. Grunden var, at gaspriserne hen over sommeren steg voldsomt. Vi har diskuteret jordvarme, solenergi og varmepumper. Det er et komplekst problem, så det tog tid at undersøge alle muligheder, samt indhente tilbud. Egon har været dygtig til at indgå fastprisaftale på gassen på et meget lavt niveau gældende i 2 år. Den aftale udløb den 31. december 2022.

Heldigvis begyndte gasprisen at falde samtidigt med, at Tyskland fik fyldt lagrene op, og efterspørgslen på gas faldt til et mere normalt niveau. Gentofte Fjernvarme havde adviseret os, at vi ville blive koblet på Fjernvarmenettet i 2025 og ved telefonisk kontakt nok mere realistisk i 2026/27. Vi ville derfor ikke indgå i nye investeringer, så hellere leve med en lidt højere gaspris i et par år for så at overgå til fjernvarme.

Forsikringer

Forsikringspræmien steg som sagt med 60.000 kr. i 2022. Som tidligere informeret af den foregående formand, er vi blevet advaret om, at forsikringsselskaberne ikke vil forsikre en fredet ejendom, og heller ikke en ejendom, som ikke bliver tilstrækkeligt renoveret. I en udbudsrunde mellem 7 selskaber var der kun et, som ville indgå en kontrakt på vores ejendom. Vi har nu indledt et dialogmøde med forsikringsmægleren, bestyrelsen samt Peter Kalen således, at vi kan få en konstruktiv dialog om vores vedligehold af bygninger, og hvordan forsikringsselskaberne reagerer på vores mange uheld. Vi har anmeldt skader for 770.000 kr. igennem de sidste 5 år. Se nærmere om forsikring i den skriftlige beretning.

Plan for vedligeholdelse

Projektet i 2014 -18 var en facaderenovering, vi mangler nu den tekniske renovering.

Facaderenoveringen var nødvendig og er fortsat vigtig, idet malerfirmaet siger, at malingen på facaden holder ca. 8-10 år. Malingen til vinduesrammer holder ca. 5 år, og vi har valgt at male i en cyklus på 6 år.

Vedrørende garagemembranen, som var en del af det store budget 2014-2018, indgår den stadig i planerne for vedligeholdelse, men sagen er vanskelig, og vi har endnu ikke fundet den rigtige løsning. Vi starter med at gennemgå alle garager i næste uge.

Den foregående bestyrelse havde indbudt et ingeniørfirma til at lave en vedligeholdelsesplan, men resultatet af den var ikke tilfredsstillende og ikke brugbar for bestyrelsen.

Vi kontaktede derfor et andet rådgivende ingeniørfirma, Lars Ørtoft, for at udarbejde en 10 års vedligeholdelsesplan, som er operationel for denne og fremtidige bestyrelser.

Denne plan foreligger nu og blev drøftet på beboermøde her tidligere på måneden.

På baggrund af drøftelserne på mødet besluttede bestyrelsen at trække den planlagte finansiering af vedligeholdelsesplanen tilbage, mens bestyrelsen arbejder på at få et bedre finansieringstilbud på lån til de ejere, der ønsker at bruge et sådant tilbud. Dette er en ændring i forhold til afsnittet om finansiering af vedligeholdelsesplanen i den skriftlige beretning.

Se i øvrigt i den skriftlige beretning om vedligeholdelsesplanen og vores foreløbige tanker om finansiering.

ProBo

Er et informationssystem, som vores administrator Newsec har indført. Systemet kan åbnes af beboerne og herigennem informere beboerne om forskellige regler og nye informationer om driften af ejerforeningen etc. Det er samtidig et system, hvor bestyrelsen bliver informeret om betaling af fakturaer. Alle fakturaer der vedrører Ejerforeningen skal underskrives af 3 bestyrelsesmedlemmer.

Parkering

Vi henstiller til beboerne, at de parkerer rigtigt og lige i båsene. Så bliver der plads til flest mulige biler.

Ladestandere

Bestyrelsen har drøftet opsætning af ladestandere til El biler i Bellavista. Der er forskellige tilbud i omløb, nogle endda gratis. Der er en del problematikker, der skal undersøges, før vi kan gå videre med opsætning, såsom: Har vi strømkapacitet nok i vores system? Parkeringsreglement for el pladser osv. Kulturstyrelsen opfordrer os til at følge med i et pilotprojekt, der finder sted hos vor nabo i Bellevuebugten.

Bogudgivelse

I september holdt vi en fin reception, hvor vi fejrede udgivelsen af bogen om Bellavista. I solskin og orkan, så vi måtte trække arrangementet om på pladsen ved porten. En begivenhedsrig dag med taler og gæster. Heriblandt sponsorer til bogens udgivelse.

Bogen bliver blandt andet solgt i butikken på Louisiana. Stor tak til John Roberts for det store arbejde.

Hjemmeside

Vi har udsendt ni nyhedsbreve ud til alle beboere og yderligere information gennem 22 opslag/artikler få foreningens hjemmeside.

Storskrald

Ny procedure. Storskrald kan udsættes ved Prinsessestien hver 14. dag, i alle ulige ugenumre på torsdage. Så vil det blive afhentet af Gentofte kommune.

Gode råd fra brandekspert på en gennemgang i Bellavista

Konklusionen er, at der skal investeres i forskellige brandforanstaltninger såsom en branddør i vaskeskælderen. Alle huller omkring rør og kabler hele vejen rundt i kælderen skal lukkes med brandsikker fugemasse. Samtidigt skal der undersøges muligheder for at forbedre brandsikkerheden under taget. (Brandkarm)

Altaner

Condor entreprise har besluttet at reparere 7 altanbunde gratis. Dette sker i Maj 2023.

Vicevært: tak til Poul Lismoes og hans team, og velkommen til Kasper som ny mand på stedet.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til eller kommentere beretningen.

En ejer, Charlotte, ønskede svar på, om hendes lejlighed var med på listen over de altanbunde, der ville blive repareret. Også Erik ønskede svar på, hvornår hans altan blev lavet. Bestyrelsen tilkendegav at ville vende tilbage på mail om, hvilke altaner der ville blive besigtiget og om nødvendigt repareret og om hvornår.

En anden ejer, Guldbrandsen, var enig med bestyrelsen i, at fællesomkostningerne var for små, også når vi sammenlignede os med andre tilsvarende ejerforeninger.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Camilla Faber gennemgik årsregnskabet for året 2022, som viste et underskud på 129.778,00 kr. Underskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør 1.188.779,00 kr.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

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

Camilla Faber gennemgik budgettet for året 2023.

Sidste års fællesudgifter var baseret på et tal, der hed 327 kr. pr. fordelingstal, og ikke 350 kr. som refereret i i årsberetningen for 2022. I budgettet for 2023 er tallet 360 kr., altså en stigning på 10 %. For budget 2024 er der indlagt en prognose, hvor vi har indregnet ca. 4% inflationsstigning. Vi må nok regne med at skulle indregne inflationsstigninger også i fremtiden, men hvor længe og hvornår inflationen bliver tøjlet, ved vi ikke.

Budgettet blev herefter godkendt.

Punkt 4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.

Dirigenten indledte punktet med at understrege, at der ikke under dette punkt var muligt at træffe beslutninger. Det havde krævet, at der var indkommet et egentligt forslag, som medlemmerne i god tid forinden havde haft mulighed for at gøre sig bekendt med, og det var ikke tilfældet.

Formand Jesper Andersen fortalte om kommende projekter for ejendommen.

Facader skal vedligeholdes løbende, så de ikke bliver grønne. Ligesom vinduerne og falsen skal olieres udvendigt. Indvendigt er det ejer selv, som selv skal sørge for det.

Varmen skal skiftes til fjernvarme forventeligt i 2026/27.

Rør skal udskiftes.

Bestyrelsen har haft møde med Jyske Bank og 2 andre banker. De ligger meget ens.

Bestyrelsen forventer som anført ovenfor at indkalde til ekstraordinær generalforsamling senere på året om finansieringen af de kommende års større vedligeholdelsesprojekter.

Der var spørgsmål til, om Kulturstyrelsen er inde over, når der laves noget på ejendommen. Bestyrelsen kunne bekræfte, at man er i løbende dialog med Kulturstyrelsen, som skal godkende de fleste tiltag på ejendommen.

Bestyrelsen håber på at få tilskud fra Kulturstyrelsen til kommende projekter.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen og medlemmene

Der var ikke indkommet nogen forslag.

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

Som bestyrelsesmedlemmer var John Alexander Robbert og Caroline Gamst på valg for to år. Begge var villige til genvalg. Derudover ønskede Regitze Reeh at udtræde af bestyrelsen og bestyrelsen indstillede i stedet Jette Vibe-Petersen. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Jesper Andersen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Hanne Duus Mygdal	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Peter S. S. Lauritzen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Jette Vibe-Petersen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem John Alexander Robbert	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Caroline Gamst	på valg 2025

Punkt 7. Valg af 2 suppleanter

Som suppleant blev valgt Egon Hedegaard som 1. suppleant og Regitze Reeh som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Punkt 8. Valg af revisor

Kreston CM blev genvalgt som revisor.

Punkt 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Affaldssortering. Hanne har kontaktet kommunen, om der kunne være et alternativ til hvor affaldsbeholderne skal stå. Det er der ikke siger kommunen. Man er blevet bedre til at sortere, men det kan gøres bedre. Især pap. Det skal pakkes sammen. Restaffald er det eneste affald, som må komme i skakterne. Juletræ og plantegrus har været puttet i skakterne, og det er ikke restaffald. Der kommer ikke en anden affaldsløsning.
- App. Man kan downloade en app som hedder "affaldsportalen", hvor man kan se, hvornår de forskellige beholdere bliver tømt.
- Vicevært. Ros til Kasper (ansat af Poul Lismoes)
- Arkivering af gammelt materiale. Egon overrakte en erkendtlighed til de 2 "arkiveringsdammer" Jette og Flemming.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.23 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.

42019 Jesper Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Andersen
Bestyrelsesformand
ID: 2e2bacd1-b641-4d08-ad9c-608847f25b12
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2023 kl.: 09:03:08
Underskrevet med MitID



42019 John Alexander Robbert

Navnet returneret af dansk MitID var:
John Alexander Robbert
Bestyrelsesmedlem
ID: d3724eb8-4f1f-4711-b009-e51ab8791681
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 11:01:49
Underskrevet med MitID



42019 Dorte Caroline Gamst

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dorte Caroline Gamst
Bestyrelsesmedlem
ID: b08ce6be-7c85-4973-af52-8f5a4d8e139f
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 09:18:05
Underskrevet med MitID



42019 Hanne Duus Mygdal

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hanne Duus Mygdal
Bestyrelsesmedlem
ID: f3745585-96b4-4a9e-86dc-34bff89e687b
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 07:58:05
Underskrevet med MitID



42019 Jette Vibe-Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jette Vibe-Petersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 6aedbc0b-7070-4263-aa2a-19485e2dec25
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 07:19:47
Underskrevet med MitID



42019 Peter Shahin Schou Lauritzen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Shahin Schou Lauritzen
Bestyrelsesmedlem
ID: c798727c-3341-41f0-b473-4f2e42da9ea0
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 08:43:16
Underskrevet med MitID



Lone Birgitte Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lone Birgitte Christensen
Dirigent
ID: a9227611-5277-415a-87b4-e2f49769d994
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 12:21:58
Underskrevet med MitID



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.