

BERETNING OM 2019

til generalforsamlingen i **E/F Bellavista 13. august 2020**

Nye medlemmer:

Der ønskes velkommen til følgende nye medlemmer: Mathilde Veggerby Spork/Rasmus Buhl Larsen, Bellevuevej 7, 2. tv, Dorthe og Torben Hessov, Strandvejen 429, 2. tv, Jette Vibe Petersen/Anders Vind, Strandvejen 427, st. tv., Henning Olesen, Strandvejen 427, 2. tv., Steen Seit Jespersen, Strandvejen 421, 2. th., Regitze Reeh, Bellevuevej 5, 2. tv, Benny Gerneke, Bellevuevej 5, 2. th. og Anika Dichmann, Strandvejen 433, 2. th.

Bestyrelsen:

Bestyrelsen har i det forløbne år fortsat arbejdet med at afslutte renoveringsprojektet for Prinsessestien samt påbegyndt afslutningen af Østhaven.

Derudover varetaget den almindelige drift, lavet udkast til husorden, forhandlet med ejer af de to små garager mv.

Der er siden sidste generalforsamling afholdt i alt **14** egentlige bestyrelsesmøder. Derudover enkelte mellemliggende koordineringsmøder.

Bestyrelsen har haft et aktivt og behageligt samarbejde.

Der er udsendt 2 nyhedsbreve.

Bestyrelsen fik med god bistand fra andre medlemmer foranstaltet et hyggeligt julearrangement.

Torben Kitaj er i årets løb udtrådt af bestyrelsen, da han og Birgitte har solgt deres lejlighed (427, st. tv.).

Foreningens hjemmeside <http://bellavista2930.dk/> har været besøgt flittigt – og er nu nået over 20.000 ”klik”.

Årsrapport/økonomi:

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

Nogle indtil 2018 aktiverede byggeomkostninger (igangværende projekter) er udgiftsført over egenkapitalen.

Det overskydende vedligeholdelsesbudget er som hidtil ”overført” til brug for projekter, eller tilført egenkapitalen.

Der udestår efter bemyndigelsen fra 2015 alene garagemembranen/terrassebelæggningerne i sydfløjen. Efter de foreliggende budgettal kan det projekt afholdes af det ”opsparede”.

De i fælleslånet (fælleslån 2) deltagende medlemmer udgør nu godt 35 %. 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 2019, 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. kr. 800,00 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 p.t.

Vedligeholdelse m.v.:

Bestyrelsens fokus har i de sidste 6 år været fokuseret på de mange væsentlige arbejder, der har skullet gennemføres, før vores ejendom fremstår i en ordentlig stand.

Det meste er nu gennemført, og foreningen nærmer sig en ”normal tilstand”.

Enkelte mangler og problemer har dog vist sig – se nedenfor.

Bestyrelsen tilkendegav sidste år, at vi herefter ville få udarbejdet en **vedligeholdelsesplan** med henblik på at få identificeret, prioriteret og budgetteret vedligeholdelsesopgaverne i de kommende år.

Der blev entreret med et arkitektfirma i efteråret 2019, deadline i marts 2020 med henblik på at forelægge resultatet for generalforsamlingen.

Dagen før deadline modtog vi herefter et ”udkast”, der var meget mangelfuldt og værdiløst for foreningen.

Aftalen blev derefter ophævet og arkitektfirmaet måtte tilbagebetale et det fulde a/c honorar

Bestyrelsen har efterflg. indhentet to andre tilbud – i skrivende stund er der ikke taget beslutning.

Den kommende bestyrelse forventes at få igangsat også dette arbejde.

Vinduer:

Sidste år anførte vi bl.a. om 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.

Der har i årets løb været foretaget yderligere reparationer – oftest fordi tæthedsproblemer ikke oprindeligt har været anmeldt. Der udestår også en lidt bekymrende tendens til regnvandsindtrængen **over** vinduerne ved de østvendte altan/terrasse vinduer. Emnet vil blive undersøgt i forbindelse med tilstandsrapporten.

"Sagen" om sålbænkene er ikke afsluttet. Arkitektfirmaet, der hovedsagligt bistod under renoveringen, Ole Hagen A/S, blev solgt i foråret 2020 – salget gav os pligt og anledning til at opføre og anmelde et erstatningskrav, der er modtaget og nu behandles af arkitektfirmaets forsikringsselskab – Tryg. Både vi og Tryg har antaget advokatbistand.

Opstår der en tvist, anmelder foreningen sagen til retshjælpsforsikringen, men foreløbigt afventer vi Trygs indstilling.

Arkitekterne 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.

Kravet er foreløbigt opgjort til 1,5 mio kr. – stk. pris ved udskiftning inkl. VVS, maler og murer er over 7.000,00 kr. - men er anmeldt med et lidt højere beløb, for en sikkerheds skyld.

Facader/altaner:

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

Samlingen mellem betonbrystninger og pudset murværk er et svagt punkt (udvidelseskoeficienterne er meget forskellige).

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

Håndtering afventer også vedligeholdelsesplanen.

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

Men vi har en forventning om, at opfugtningen mange steder vil blive reduceret efter anlæg af Østhaven.

Vi vil 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/Sydgården:

Et års gennemgangen udviste ikke en væsentlig forværring af de få sætningsrevner på Prinsessestien. På nuværende tidspunkt er det ikke nødvendigt at tage stilling til yderligere fundering af de to ”inderste” buer, men asfalten i Sydgården er nok en af de mest påtrængende opgaver, der udestår. Rådgivere har oplyst, at asfalten antageligvis skal opgraves og belægning nyetableres – omkostningen vil i givet fald være betragtelig – ca. 1.2 mio. kr.

Også dette afventer tilstandsrapport.

Membraner over garageanlægget (terrassegulvene):

Vi må desværre henvise til sidste års beretning, der har ikke været overskud til at få denne opgave sat i gang.

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

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

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.

Østhaven:

Dette arbejde blev som bekendt sat i gang og næsten afsluttet inden sommerferien.

Bestyrelsen og vores havearkitekt havde forskellige forslag til løsninger på afgrænsning ml. græs og kørebane, der samtidig skal forhindre kørsel med biler på græsplænen.

Men Kulturstyrelsen har fastholdt, at der skulle anvendes betonkantstene og anvist hvilke – en del af korrespondancen blev udsendt med sidste nyhedsbrev.

Det var derfor lidt overraskende, at vi kort før sommerferien af Kulturstyrelsen blev bebrejdet at kantstenene forekom dominerende – og dertil var styrelsen utilfreds med cykelbøjlerne samt det opsatte skilt fra P-selskabet og påpegede at pullerterne nu fremstod som overflødige.

Aftalen med Louise Ømann blev, at vi færdiggjorde arbejdet med anlægsgartneren (altså plænen op til kantstenene) og derefter ville vi blive kontaktet af Louise Ømann efter hendes ferie for en drøftelse om færdiggørelsen.

Vi afventer denne kontakt.

Øvrig vedligeholdelse:

Året har ellers været præget af de normale opgaver med utætte vandrør, faldstammeproblemer m.v.

Den gennemførte prøverensning af fire faldstammer i BVV 1 gav ikke nogen sikker viden om, at der generelt er problemer med faldstammerne, og vi blev frarådet en generel udbo- ring/udskiftning/rensning m.v.

Evt. problemer må håndteres ad hoc.

Imidlertid har en enkelt ”sag” i det forløbne år påvist en problemstilling:

Ejendommen er oprindeligt udført med synlige installationer i samtlige badeværelser.

En del badeværelser fremstår stadig sådan, men mange har i forbindelse med renoveringer af badeværelser (tjek registrering - findes på hjemmesiden - og godkendelse før noget sådant iværksættes) indpakket rørinstallationerne.

Oftest er nedtagning og genopførelse af rørkasser dyrere end løsning af selve problemet, og oftere er rørkasser lavet uden inspektionslem.

Det er besluttet, at foreningen (øvrige medlemmer) ikke skal betale den del af udgiften, der kan henføres til en mulig nødvendig blotlægning af installationerne, såfremt noget skal udskiftes.

Den udgift påhviler den enkelte ejer.

I øvrigt:

Bestyrelsen har indgået en aftale med Christian Lund om køb af garage 13/14 (el. nr. 67) som foreningen i en årrække har lejet – de sidste par år har vi dog kun lejet den ene.

Købet er betinget af generalforsamlingens godkendelse.

Det er nødvendigt, at foreningen kan disponere over et ”redskabsrum” i jordhøjde.

Chr. Lund er fraflyttet Bellevuebugten og ønskede at sælge. Dernæst kunne foreningen imødesee en opsigelse af lejemålet – eller en betydelige skærpelse af lejevilkårene.

Den løbende driftskonto kan finansiere købet – foreningen disponerer dertil over en uudnyttet kassekredit på 800.000,00 kr.

Al vores overskydende likviditet beregnes der p.t. negative renter af.

Allerede i februar i år besluttede bestyrelsen, at det hidtidige arrangement med vicevært Lars’ måtte ophøre – mest af juridiske formelle årsager.

Vi har herefter entreret med et noget større firma: ”Poul Lismoes”, der håndterer vicevært og inspektør-opgaver på mange ejendomme i hovedstadsområdet.

Betingelsen var dog, at Poul Lismoes ansatte Lars, der derefter fortsat kunne betjene Bel-lavista.

Aftalerne gik på plads 1/5 d.å. uden mærkbare virkninger for ejendommen eller beboerne (udover en lidt højere udgift).

Efterfølgende – i juli måned – kom Lars imidlertid til skade, og der vil gå tid, før han kan genoptage sit arbejde.

Poul Lismoes sørger selvsagt for, at ejendommen betjenes som aftalt.

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.

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

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. Udbedring af membraner over garager – se ovenfor

Øvrige identificerede opgaver:

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 (afventer erstatningssagen)
- 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 nedstyrtningskasse.
- 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 Andersen er p.t. på barsel og vi betjenes af Philip Jensen.

Det fremtidige bestyrelsesarbejde:

Flemming Hedemark har besluttet at udtræde af bestyrelsen efter seks års aktiv indsats.

Egon Hedegaard genopstiller.

Andreas Karberg genopstiller som suppleant.

Henrik Nehammer vil på generalforsamlingen redegøre for sin indstilling til fortsat deltagelse i bestyrelsen.

Der er behov for, at medlemmerne stiller sig til rådighed for bestyrelsesarbejdet.

Klampenborg den 12. August 2020

Bestyrelsen