



## Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Bella Vista

År 2013, den 14. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Bella Vista på Taarbæk Kro.

Der var følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent.**
2. **Formandens aflæggelse af årsberetning og kasserens forelæggelse af årsregnskab til godkendelse samt fremlæggelse af bestyrelsens plan om strategi.**
3. **Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.**
4. **Forslag fra bestyrelse og medlemmer**  
Bestyrelsen foreslår:
  - a. Afstemning om ejerne ønsker fortsættelse af fælles vinduespuddningsordning.
  - b. Afstemning om container til storskrald 6 gange årligt – i stedet for de nuværende 12 gange.
  - c. Formel godkendelse af redigeret Husorden.
  - d. Afstemning om betaling for benyttelse af ekstra kælderrum. Forslag: 250 kr./mdr. med en måneds gensidig opsigelse gældende fra 1. juni 2013.
  - e. Afstemning om ny fælles TV ordning med YouSee som udbyder.
5. **Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer.**
6. **Valg af 2 suppleanter.**
7. **Valg af revisor.**
8. **Eventuelt.**

### Ad 1 – Valg af dirigent

Formanden Susanne Heilesen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Anette Dyhl, DATEA AS.

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

Der var repræsenteret 34 ejere, heraf 8 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 3.012/6.655, der var stemmeberettiget.

### Ad 2 – Formandens aflæggelse af årsberetning og kasserens forelæggelse af årsregnskab til godkendelse samt fremlæggelse af bestyrelsens plan om strategi

Formanden Susanne Heilesen fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.



Kasser Henrik Dahm fremlagde årsregnskabet som viste et overskud på kr. 1.204.084, som foreslås overført til egenkapitalen.

Der var spørgsmål til hvad ejerne betalte i rente til fælleslånet i Nordea og da ingen kendte svaret på generalforsamlingen er det siden blevet undersøgt til at renten pt. er 6,75 %.

Regnskabet for 2012 blev herefter godkendt.

Bestyrelsen fremviste en præsentation af bestyrelsens ønsker og fremtidsplaner. Præsentationen blev fremlagt af ejer Jesper Müller-Krogstrup. Bella Vista betyder smuk udsigt, en smuk ejendom der er bygget af Arne Jacobsen, bestyrelsen ønsker at arbejde sammen med ejerne om at få ejendommen til at fremstå så storslående som muligt. Forslaget er derfor at arbejde med prioriteter således at alle er enige om fastlæggelse af udgifter og projekter ud i fremtiden. Der skal arbejdes med mål som ejerne kan holde hinanden op på og i fællesskab nå frem til. Ved beboermøder arbejdes på ønsker og projekter og fastsætter en plan med et mål.

Præsentationen blev meget positivt modtaget og der var glæde over at der kunne komme en plan som kunne skabe overblik. Generalforsamlingen melder at de glæder sig til at arbejde med bestyrelsen omkring dette.

### **Ad 3 – Godkendelse af det kommende regnskabsårs driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.**

Budgettet for 2013 blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2012, hvorfor punktet udgik.

### **Ad 4 – Forslag fra bestyrelsen.**

#### **Bestyrelsen foreslår:**

- a. Afstemning om ejerne ønsker fortsættelse af fælles vinduespuddningsordning.** Prisen var 17.000kr om året på fælles pudning. Med stort flertal blev det besluttet at nedlægge den fælles vinduespuddning.
- b. Afstemning om container til storskrald 6 gange årligt – i stedet for de nuværende 12 gange.** Enstemmigt blev det vedtaget at lade container ordningen nedsættes til max. 6 gange årligt
- c. Formel godkendelse af redigeret Husorden.** Husordenen har været taget i brug, men manglede den lovformlige godkendelse. Der var enkelte ejere der havde spørgsmål og enkelte ændringer vedrørende parkering, blomster på altanerne og lukning af vinduer i vaskeriet. Der var snak om lukning af døre, gitre og porte m.v. og der står allerede i husordenen at disse skal holdes lukket, generalforsamlingen ønskede at dette blev genopfrisket for alle ejerne. Husordenen blev derefter godkendt af alle fremmødte.
- d. Afstemning om betaling for benyttelse af ekstra kælderrum. Forslag: 250 kr./mdr. med en måneds gensidig opsigelse gældende fra 1. juni 2013.** Bestyrelsen henviste til beboermøde, hvor emnet også blev drøftet. Forslaget blev enstem-



migt godkendt og det blev også besluttet at etablere en venteliste for ejere, der ønsker et ekstra kælderrum.

- e. **Afstemning om ny fælles TV ordning med YouSee som udbyder.** Bestyrelsen gennemgik, hvad der videre var sket siden et beboermøde hvor YouSee præsenterede deres pakker. Til denne aftale kunne der etableres en grundpakke til kr. 131,00 om måneden. Der kan købes tillægs pakker og andre ydelser, som ejerne selv kan vælge. Grundpakken er en del af fællesudgiften. Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

**Ad 5 – Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer.**

På valg var Susanne C. Heilesen, Henrik Dahm og Jesper Andersen. Alle var villige til genvalg. Derudover stillede Lone Birgitte Christensen og Jesper Müller-Krogstrup. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Formand Susanne Heilesen	på valg 2014
Henrik Dahm	på valg 2014
Jesper Andersen	på valg 2014
Lone Birgitte Christensen	på valg 2014
Jesper Müller-Krogstrup	på valg 2014

**Ad 6 – Valg af 2 suppleanter.**

På valg var Svend Erik Brockhus og Jørgen Samuelson, som begge blev genvalgt.

**Ad 7 – Valg af revisor.**

Bestyrelsen modtog bemyndigelse til at indhente tilbud fra revisorer og evt. skifte såfremt bestyrelsen anser det for fordelagtigt.

**Ad 8 – Eventuelt.**

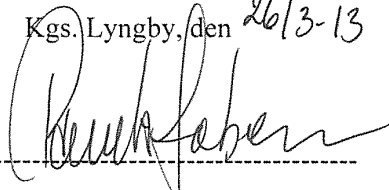
Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Fremragende generalforsamling – god og positiv ånd. Liste med opgaver, som ejerne kunne varetage for foreningen.
- Efterlysning af beboerliste, men dette må ikke udsendes jf. datolovgivningen.
- Nye ejere blev præsenteret på generalforsamlingen og dette ønskes genoptaget.
- Der bliver taget et initiativ om et forårs arrangement i foreningen.
- Tak for initiativ for beboermøderne i løbet af året.
- Indbrud. Der kunne opsætte lys med sensor der tændte, når der kom nogen.
- Formanden takkede generalforsamlingen for at tage godt imod det arbejde som bestyrelsen havde lavet i løbet af året og opbakningen til at fortsætte.

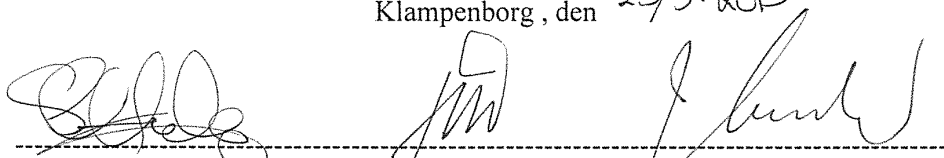


Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.00 og takkede for god ro og orden.

Kgs. Lyngby, den 26/3-13

  
-----  
Som dirigent AØY

Klampenborg, den 23/3. 2013

  
-----  
Bestyrelsen

## Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2013 for året 2012

---

### Året 2012.

**Regnskabet** viser overskud på tkr. 1.204 på driften og en egenkapital på tkr. 2.921  
Regnskabet er vedlagt indkaldelsen og vil blive gennemgået på generalforsamlingen.

I foråret 2012 godkendte beboerne en forhøjelse af bidrag til fællesomkostninger til at dække omkostninger i forbindelse med større renoveringsprojekter (vinduer og facader). Vi ønskede at opstarte renovering af facader samtidigt med udbedringen af vinduerne og udnytte stilladset for et minimum af ulempe for beboerne

Da det blev klart, at vinduessagen ikke ville blive afsluttet i 2012, at der ikke forelå en godkendelse fra Kulturstyrelsen samt at beboerne ikke godkendte fremsatte finansieringsforslag besluttede bestyrelsen heller ikke at gennemføre facadeprojekt for vestfløjen.

Hertil kom, at der kunne stilles spørgsmål til projektledelse, projektbeskrivelser og om priserne var konkurrencedygtige, derved var der også usikkerhed om forudsætningerne for et holdbart facadeprojekt.

Foreningen har derfor opbygget en væsentlig egenkapital. Bestyrelsen besluttede i efteråret at indsætte kr. 2.000.000 på toprentekonto i Danske Bank som reservation til vinduesprojektet i fald vi skal udrede tilbageholdte fakturaer og indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling med den hensigt at nedsætte bidrag til fællesomkostninger fra 1. januar 2013.

Ejerne godkendte nedsættelse af bidrag til fællesomkostninger samt projektplan for større nødvendige arbejder i 2013 på ekstra ordinær generalforsamling i november 2012.

### **Følgende renoveringer blev til gengæld gennemført:**

- Udskiftninger af gennemtærede faldstammer og andre nødvendige VVS arbejder
- Færdiggørelse af jernbjælkearbejde i opgang 425
- Udskiftning af 3 rådne pergolaer (mod Syd)
- Udskiftning af ødelagte trådhegn (i midter- og sydgård)
- Genetablering af 2 vægge mellem garager, som var "fritstående" og i fare for at vælte
- Maling af kældergang og vægge i vestfløj
- Maling af grå yderdøre og karme
- Genetablering og maling af "pyloner"
- Løft af kloakdæksler samt nødvendig asfaltering
- Udskiftning af ovenlysrude i BV 7
- Rensning af køkkenfaldstammer

Med hensyn til fremtidige større vedligeholdelsesprojekter henvises til projektplan fremsendt i forbindelse med ekstra ordinær generalforsamling i november og godkendt her.

Vi arbejder også med en liste med mindre projekter som; fortove, maling inde og ude, udskiftning af revnede ruder, murerarbejder mv. Arbejder som ikke kræver godkendelse fra KUS, og som vi selv kan igangsætte og styre.

## Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2013 for året 2012

---

Vi har ved at skifte forsikringsselskab opnået en reduktion i prisen med samme gode dækning som tidligere.

### **Vinduesprojekt**

I 2012 havde vi mange møder med rådgivere, advokater, Kulturstyrelsen og ejere. Flere ejere havde besøg i denne forbindelse og vi er taknemlige for, at I har stillet jeres lejligheder og tid "til rådighed".

Der blev foretaget en del småjusteringer i lejligheder for at nedbringe ulemper med træk. Én lejlighed måtte vi genbesøge, idet der er opstået mug og vand i karmene og fugt på væggen under vindue. Vi kunne konstatere, at vandindtrængningen formentlig skyldes manglende maling af karmtræet og utilstrækkelig luft imellem vindue og karm. Dette forhold syntes vi at vor advokat i voldgiftssagen skulle være vidende om, for at han kunne afgøre om dette forhold skulle bringes ind i sagen.

Desuden er pasquielerne i altandørene konstrueret forkert, således at den øverste låsepal sidder for langt nede. Konsekvensen af dette kan på sigt resultere i, at altandøre kan blive skæve, hvilket flere på nuværende tidspunkt allerede er.

Vor advokat har skrevet til modpartens advokat og forelagt status af de skader, som nu opstår, som følge af konstruktionen, og kommunikeret, at vi ikke kan vente en vinter mere på at få udbedret vore vinduer og malet karmtræet. Ligeledes har han skrevet til voldgiftsretten for få sagen taget op til afgørelse i 2013. Vi behøver en accept fra modpart samt Syn og Skøn for at kunne foretage udbedringer i 2013.

Vi har i samarbejde med arkitekt endelig fået godkendt en løsning på designet af de udbedringer, som skal foretages på vinduer, af Kulturstyrelsen. I 2013 skal vi med hjælp fra arkitekten have lavet en detaljeret udbudsbeskrivelse, så vi kan udbyde opgaven i licitation. Herefter har vi et budget til foreningen, og vi skal så se på finansieringen.

Vi håber på en afgørelse af voldgiftssagen i 2013, og advokaten arbejder målrettet på dette.

### **Administrationsaftale og rådgivning**

Med hensyn til *posten; rådgivning*, som både dækker vinduesprojekt samt rådgivning i forbindelse med større renoveringsprojekter, har bestyrelsen vurderet, at udgiften ikke står mål med resultater. Derfor er aftalen om projektleddelse / rådgivning med Deas opsagt.

Bestyrelsen har (som tidligere nævnt her) entreret med arkitekt, som har relationer i og godt samarbejde med Kulturstyrelsen. Udover at assistere foreningen med vinduesprojektet vil han også blive tilknyttet større projekter, hvor der kræves faglig viden samt indsigt i fredede bygninger. Dette på timebasis og med forventningsafstemning for hvert projekt, så vi sikrer at omkostningen står mål med budget og resultat. Herved forventer vi en væsentlig reduktion af foreningens udgift til rådgivning i 2013.

### **Gartnerservice**

Bestyrelsen har vurderet, at pris og ydelse ikke står mål med resultat, derfor er aftalen om gartnerservice med Deas opsagt i 2012.

## Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2013 for året 2012

---

Vi er i dialog med nye leverandører, hvor pris, serviceniveau og leverance møder vores forventninger.

### ***Viceværtsservicen.***

Beboere har udtrykt tilfredshed med Ole Weibel. Vi har dog konstateret, at prisen på denne ydelse er væsentlig over markedet. Vi er i dialog om alternative løsninger for denne service for at sikre ejerforeningen en lignende og billigere løsning i 2013.

***Containerservice***, vi har forhandlet ny pris og her opnået en omkostningsreduktion. Vi ønsker en dialog med beboerne om nødvendigheden af at have container hver måned mod f.eks. 6 gange årligt. (til afstemning på generalforsamling marts 2013)

### ***Vinduespolering***

På generalforsamling i 2012 godkendte ejerne et forsøg med fælles vinduespudsning. Der har været flere henvendelser til bestyrelsen vedrørende det arbejde, de fleste negative. Beboere er ikke tilfredse med kvaliteten og med, at der ikke bliver pudset vinduer på altaner og terrasser. Vi ønsker at vide, hvorvidt det store flertal ønsker at denne fællesordning skal fortsætte. (til afstemning på generalforsamling marts 2013)

### ***TV muligheder og service***

Bestyrelsen ønsker, at foreningen centralt bliver serviceret med Tv fra stabil og bredt dækkende udbydere, så den enkelte beboere kan se det TV, man ønsker, at signalet bliver stabilt, og at udgiften til foreningen bliver nedbragt. Bellavista er i en speciel situation, idet vi ikke må opsætte paraboler o.lign, og lånet af DSB grund til den nuværende parabol har en ukendt tidsfaktor. Derfor er YouSee en af de få udbydere af kabeltv, som også prismæssigt fornuftigt kan servicere Bellavista. KUS har godkendt en foreslået løsning til dette, vi har forestået sammen med leverandør. Bestyrelsen ønsker ejernes godkendelse til at igangsætte projekt med YouSee. (til afstemning på generalforsamling marts 2013)

### ***Ekstra kælderrum.***

Foreningen har 5 kælderrum som udlejes på månedlig basis. Der er 5 forskellige lejere af disse rum, hvor de 4 betaler forskellige leje alt efter, hvornår rummet er lejet og én ejer, som ikke ønsker at betale leje af kælderrum. Vi ønsker en åben gennemskelig ordning, hvor alle betaler og betaler det samme. Vi ønsker også at etablere en venteliste til disse rum. (til afstemning på generalforsamling marts 2013)

### ***Husordenen***

Vi vil gerne have en dialog med beboere om foreningens Husorden. I 2012 har bestyrelsen skulle forholde sig til gentagne henvendelser fra beboere om diverse "overtrædelser" og kritik. Vi er ikke lokal politi men frivillige, som gerne vil tjene vores hus og foreningen på den bedst mulige måde. Med hensyn til enkelte beboeres gentagne u hensigtsmæssige opførsel (det gælder både ejere og lejere ! ); herunder misbrug af vaskekælderen, parkering og nogle med flere biler, henstilling af cykler, barnevogne, ejendele og affald i opgange og på fællesarealer, rygning og cigaretskodder, stridigheder ml beboere osv., vil bestyrelsen foreslå at dette tages op på beboermøder, som vi

## Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2013 for året 2012

---

planlægger at afholde i 2013. Det for at vi sammen kan have en dialog om, hvordan foreningen forholder sig til de enkelte forhold. (Opdateret Husorden skal godkendes på generalforsamling marts 2013)

### ***Vedtægternes § 22***

De seneste år er antallet af ejere, som udlejer deres lejligheder, og beboere som anskaffer sig husdyr (hunde), steget kraftigt. Vi må, som bestyrelse, gøre ejerne venligt opmærksom på, at begge dele kræver godkendelse fra foreningens bestyrelse jf. vores vedtægter.

### ***Fremtidig vedligeholdelse***

På ekstra ordinær generalforsamling i november godkendte ejerne bestyrelsens forslag til nødvendige arbejder i 2013, og vi arbejder på, at disse projekter bliver igangsat.

### ***Fremtidig økonomi***

Vi påbegyndte arbejdet med en 5års plan med et rimeligt niveau til fællesudgifter, faste udgifter samt udgifter til større renoveringer.

Vi vil gerne forberede ejerne på, at vi, selvom vi vinder voldgiftsagen, skal budgettere med en udgift på min 6 mio.kr. (baseret på tilbud fra entreprenører i 1.kvartal 2012) til renovering af vinduer evt. allerede i 2014. Det er alt andet lige nu "det rigtige tidspunkt" at låne penge på, og den dialog ønsker vi at have med beboerne i god tid altså i 2013.

### ***Bestyrelsen***

2012 var også et år med uventede overraskelser, nogle kunne vi godt have været foruden. MEN den reducerede bestyrelse har fået opbakning af jer beboere, og det har stor betydning. Som kommunikeret på ekstra ordinær generalforsamling i november ønsker denne bestyrelse at forny måden, vi arbejder og er en forening på. Dette lige fra den store økonomi til den i enkelte arbejder, samarbejde med seriøse leverandører til dialog med beboere, ejere som lejere. Det har været arbejdsomt og krævet meget af vores fritid.

Vi håber at kunne fortsætte vores arbejde - i samarbejde med nye bestyrelsesmedlemmer; Lone Birgitte Christensen, Jesper Müller-Krogstrup og Claus Ammentorp har sluttet sig til som interesserede i at være en del af den fremtidige bestyrelse - i 2013.

### ***Kommunikation***

Vi ønsker at fortsætte med løbende og informativ kommunikation til og med beboere!

Vi vil derfor gerne appellere til beboerne om:

- at kontakte og koordinere med bestyrelsen INDEN man kontakter Kulturstyrelsen og/eller kommunen med henvendelser om emner, som vedrører ejendommens drift og administration.
- at respektere regler i Husordenen og henvisninger / henstillinger
- at man deltager i fremtidige beboermøder og på generalforsamling



## Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2013 for året 2012

---

"Bellavista Nyhedsbrev" bliver omdelt, men bestyrelsen ønsker at have en mailadresse til hver lejlighed, så information også kan distribueres elektronisk. Hertil kommer, at vi arbejder på at få Bellavista hjemmesiden op og køre igen for beboere og interesserede i huset.

Med venlig hilsen  
Bellavistas bestyrelse  
Klampenborg, marts 2013

*Dokumenter som vedlægges indkaldelse til generalforsamling*

*Regnskab 2012*

*Fmds beretning*

*Redigeret Husorden*

*Liste over beboere i BV pr 1 marts 2013*