



Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Bella Vista

År 2014, den 12. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Bella Vista på adressen Taarbæk Kro, Taarbæk Strandvej 102.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og kasserens fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse samt fremlæggelse af bestyrelsens plan om strategi.
3. Godkendelse af det 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 medlemmer.
A) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring, se bilag.
6. Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer. Se bilag.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af statsaut. revisor.
9. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Henrik Dahm bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Camilla Faber Andersen fra DATEA A/S.

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

Der var repræsenteret 60 ejere, heraf 19 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 5.168/6.558.

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

Henrik Dahm bød velkommen til de nye ejere i foreningen.

Jesper Andersen og Henrik Dahm har i mangel af en formand taget sig af den daglige drift siden Susanne Heilesen fratrådte og indtil en ny kunne vælges i 2014.

Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen og gav ikke anledning til spørgsmål.

Beretningen blev taget til efterretning.

Henrik Dahm gennemgik årsregnskabet, der udviste et underskud på 1.899.614 kr., der bl.a. skyldtes vinduessagen.

Der blev i hovedtræk gennemgået udgifterne i forbindelse med voldgiftssagen, som bl.a. også havde været dyrt i advokathonorar.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Arkitekt Kristian Barfoed fortalte om de forskellige pilotprojekter, som har været sat i gang på ejendommen. Der blev vist diasshow omkring de forskellige arbejder.

- Garageportene har fået ny beklædning.
- Vinduerne skal tilpasses, der skal males karme og olieres rammer. KUS har godkendt projektet.
- 20 stk. pergolaer er blevet rådbehandlet og malet. Oprindeligt havde de en kobberaksel, men det har de ikke længere og skal derfor males oftere.

Arbejderne var budgetteret til 1.3 mill. kr. Budget og tidsplan er overholdt.

Man har skiftet til YouSee. Denne udgift er tjent ind på ca. 2 år og alle ejere har grundpakken over fællesudgifterne.

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

Jesper Andersen gennemgik budgettet for året 2014, som indebar en stigning i fællesudgifterne til 501 pr. fordelingstal med virkning fra 1. april 2014 og med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2014.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad 4 – Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.

Jesper Andersen gennemgik de planlagte vedligeholdelsesarbejder i 2014.

- Pudsreparationer ved port og et par steder på ejendommen.
- Registrering af hvad der nøjagtigt skal laves ved hvilke vinduer.
- Maling af kældergange i nr. 419-423.
- Facade, østgavlen.

- Maling af opgange, evt. kun murværk eller med træværk.

Arkitekt Kristian Barfoed gennemgik de forskellige arbejder ved diasshow og kunne vise, at der bl.a. over Samuelsens lejlighed i nr. 423 var en stor revne i muren. Man havde fjernet puds for at se, hvad revnen evt. kunne skyldes. Jerndragere, der bærer gulvene i ejendommen arbejder sig ud igennem pudsen og giver disse revner så der kan komme fugt/vand i murværket. Man havde overfor KUS foreslået en ny belægning/isolering af vægge, hvilket KUS var positive overfor.

Man har afsat 300.000 kr. til at lave en prøve på isolering og vil vise det over for KUS, så man kan se om KUS vil godkende dette.

Efter opfordring fra forsamlingen vedlægges ingeniørens notat nærværende referat.

Der blev efterlyst en egentlig langsigtet vedligeholdelsesplan for ejendommen og nogle oplæg med de forskellige projekter, så man kan se pris m.m.

Der var stemning for, at man droppede alt indvendig forskønnelse, og fokuserede på de projekter, som virkelig trænger.

Der var en del debat omkring vedligeholdelsen af ejendommen. Det er vigtigt at lytte til KUS og gå i dialog med dem. Selvom man opnår tilskud fra KUS, vil dette max udgøre ca. 20 % af entreprisensummen.

For så vidt angår ansvar for vedligeholdelse, står der i BYFO's vejledning følgende: Den nu-gældende lovgivning forhindrer anvendelse af forfald-pr-år på ejerlejligheder, som bebos af ejeren selv. Udlejes den pågældende ejerlejlighed eller anvendes denne til erhverv kan forfald-pr-år reglen imidlertid godt benyttes.

Ad 5 – Forslag fra bestyrelsen.

Forslag A – vedtægtsændring § 3 a – kommunikation.

Dirigenten oplyste lidt om baggrunden for forslaget og gjorde opmærksom på, at man altid kan modtage sin post med alm. post og ikke elektronisk, såfremt man ønsker dette.

Bestyrelsen ønsker at revidere hele vedtægten, men der var dog enighed om, at lade forslaget overgå til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 60 stemmer for, svarende til i fordelingstal 5168/6558.

Ad 6 og 7 – Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

Der var fremsat forslag om valg af en samlet bestyrelse bestående af Henrik Nehammer, Lars Edelskjold, Jesper Müller-Krogstrup, Susanne Heilesen, Allan S. Bager og 2 suppleanter Andreas Karberg og Flemming Hedemark.

Henrik Nehammer præsenterede sig selv – han har arbejdet som advokat i 30 år, særligt med udlejningsejendomme og andelsboligforeninger. Den samlede opstilling kommer bl.a. på baggrund af udfaldet på voldgiftssagen, og den omstændighed, at et flertal af den i 2013 valgte bestyrelse reelt er fratrukket i løbet af året. De opstillede har holdt nogle indledende møder og alle ønsker at få gjort noget med hensyn til vedligeholdelsen af ejendommen hurtigst muligt.

Øvrige opstillede foretog ligeledes en kort egenpræsentation.

Jesper Andersen og Henrik Dahm ønskede ikke at genopstille og takkede af.

Ved skriftlig afstemning blev hele den samlede bestyrelse valgt med et fordelingstal svarende til 4.317 stemmer for og 398 imod. Blankt stemte 453.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Henrik Nehammer	på valg 2015.
Bestyrelsesmedlem Lars Edelskjold	på valg 2015.
Bestyrelsesmedlem Jesper Müller-Krogstrup	på valg 2015.
Bestyrelsesmedlem Susanne Heilesen	på valg 2015.
Bestyrelsesmedlem Allan S. Bager	på valg 2015.

Som suppleant blev valgt Andreas Karberg som 1. suppleant og Flemming Hedemark som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Ad 8 – Valg af revisor.

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 9 – Eventuelt.

Der var en stor tak til Henrik Dahm og Jesper Andersen for det store arbejde, de har gjort i bestyrelsen og man ønskede at købe en gave til dem til ca. 3.000 kr.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.40 og takkede for god ro og orden.



Kgs. Lyngby, den 20. marts 2014

Carotte Told Andersen

Som dirigent

Klampenborg, den ²³/₃ 2014

[Handwritten signature]

Som formand

Dato. 23. januar 2014.

Arbejdsnotat – stålprofiler m.m.
Vedrørende ejendommen Bellavista - Klampenborg.

I forbindelse med det netop afsluttede pilotprojekt ved de 5 østlige lejligheder i nord- og sydføljen, blev på sydføljens sydfacade observeret store revner over vindues-hjørnepartiet i stueetagen v opgang 423. For at beskytte området inden vinteren for intrængen af vand og dermed anledning til frostskafer og samtidig kunne klarlægge årsag til revnerne, blev der i området afhugget puds og enkelte mursten blev fjernet. Området blev derefter midlertidigt oppudset og lukket inden vinteren.

Ingeniør Finn Nielsen, EK J Rådgivende Ingeniører A/S, og arkitekt Kristian Barfoed har herefter inspiceret og søgt klarlægge årsag og konsekvenser heraf.

Eksisterende tilgængeligt tegningsmateriale er gransket, - der viser sig imidlertid uoverensstemmelse med tegninger og det besigtigede på stedet.

I 2006-2007 er ved BVD Rådgivende Ingeniører foretaget tilsvarende frilægning af jern(herunder rapport om jernene) ved hjørnevindue mod Bellevuevej og Strandvejen og efterfølgende har Dan Ejendomme foretaget reparationer af vinduesjern ved andre områder. Disse istandsatte områder skal registreres på en oversigtstegning til brug ved kommende planlægningsstrategi.

Herunder foto fra inspektionen



Foto 1 Afhugget puds sydføj

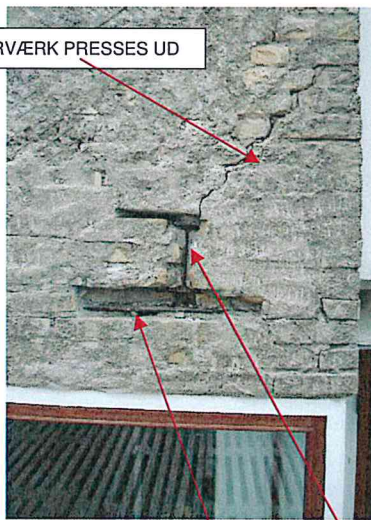


Foto 2 Jern bag mursten



Foto 3 Tærede jern



Foto 4 Revner i puds sydføj

ENDE AF BJÆLKELAGS-JERN HAR UDVIDET SIG OG PRESSER MURVÆRK UD

OVERSIDE AF YDERSTE VINDUERDRAGE-JERN

PUDSOVERFLADER MED REVNER - FØR PUDSEN AFHUGGES

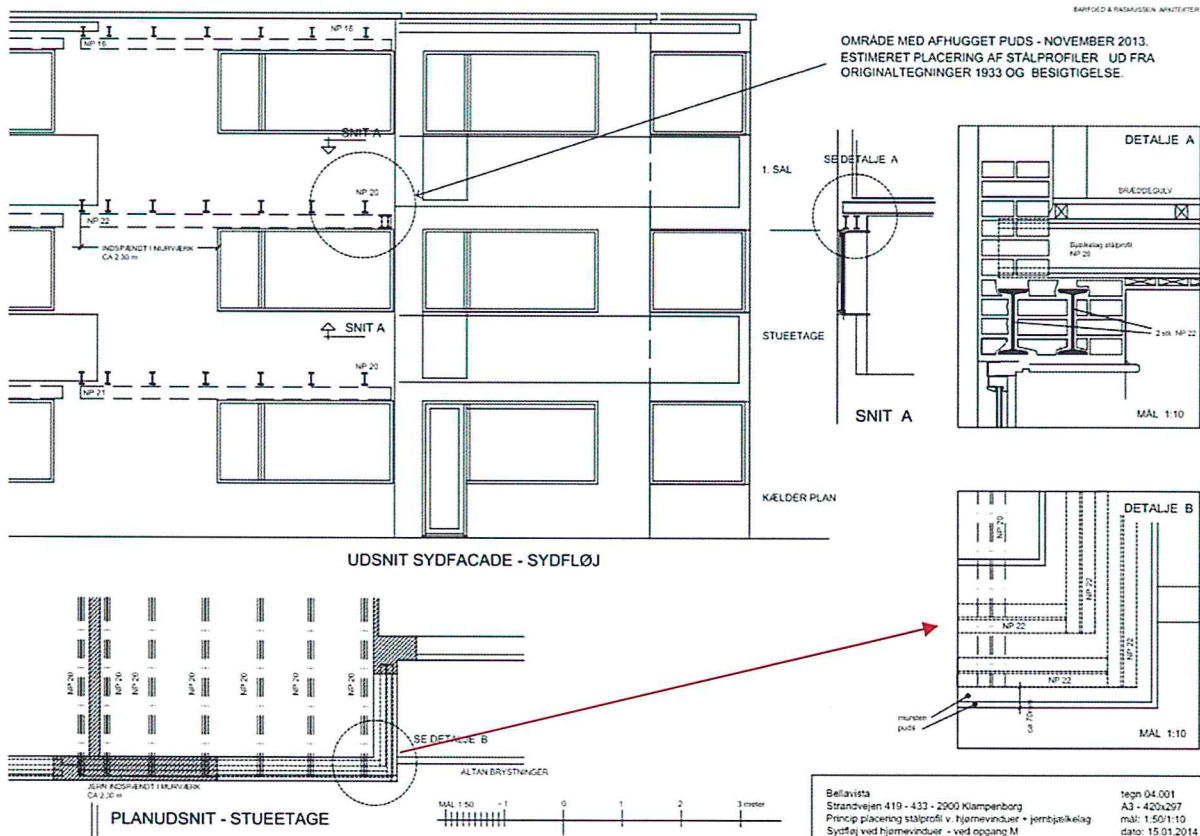
Jernene har ligget bag pudsens i 80 år og har siden opførelsen 1934 været påvirket af fugt gennem puds og ved kondensering ved bjælkelagsender, problemer der er forværret og accelereret grundet revnedannelser og manglende vedligeholdelse (maling) af pudsoverfladen, - i det frilagte område er anvendt kalkmørtel tæt ved jernene – kalkmørtel nedbryder jern.

01. Tærede jerndragere over vinduer(A) og i bjælkelag(B).

De pågældende revner i pudsens viser sig i områder hvor der er placeret jerndrager over vinduer og hvor enderne af bjælkelagets jernprofiler ligger.

A. Jerndragerne er indspændt ca. 2.30meter i murværket (se tegning). Jernene udvider sig når de tære og presser dermed murværk og puds ud eller ned. Derfor ses tydelige vandrette pudsrevner ca 30cm over vinduer, murværket her trykkes nedaf og trykker på vinduernes karme. Revnerne fortsætter i murværket ved siden af vinduerne hvor de indspændte jern ligger.

B. Enderne af bjælkelagets jern ligger ca 7cm tilbage for pudsens, det pågældende synlige jern bag den udtagne mursten (se foto 3) er meget tæret og dermed udvidet og har presset murværket ud mod hjørnet/altansiden – derved opstår en tydelig skrå sætningsrevne i brystningsmurværket.



Konklusion:

- Der er usikkerhed om belastningskravet til disse hjørnevinduers jerndragere og hvordan belastningen af bjælkelaget overføres til murværket, på originaltegning er ud for hjørnevinduer vist et skråt placeret stålprofil til aflastning, der muligvis er udeladt/ændret ved opførelsen. - Overføres belastningen fra bjælkelaget direkte på hjørnevinduernes jerndragere viser en beregning at jerndragerne er udnyttet med 95% af sin bæreevne. Er disse jerndragerne væsentligt svækket grundet tæring er der på sigt fare for brystningsmurværkets stabilitet.

Det er et vigtigt punkt der skal afklares.

Strategi tærede jern:

- For at illustrere problematikkerne er der på tegningen vist principper for hvordan jernene med største sandsynlighed er placeret, dette efterprøves ved frilægning af rustne jern i pågældende aktuelle område.
- Rustne jerndragere over vinduer (givetvis kun det yderste jern) og rustne ender på etageadskillelsens jernbjælker skal frilægges (mursten fjernes) og rustbehandles. Samtidig med frilægningen afrensens og rustbeskyttes jernene, jern der er væsentligt svækket grundet tæring udskiftes til ny rustfri/rustbeskyttede jern.
- Prøve-reparationsarbejdet ved et stk vindueshjørneparti foreslås foretages for medgået tid af erfaren murer der dokumenterer sit tidsforbrug og udgifter. Der kan dermed budgeteres økonomisk konsekvens af reparation ved det værst nedbrudte område med rustne jern, med en efterfølgende estimeret samlet økonomi- og tidsplan oversigt.
- Alle områder på facader med forventede rustjern bag registreres og noteres på facadetegninger til brug for den videre planlægning og budgettering.

02. Altan-problematikker

De originale altaner fra 1934 er udskiftet i forbindelse med facaderenoveringen i 1989-90, – efter 56 år's levetid !! – Al beton på altanbunde og brystninger blev afhugget og støbt påny. Brystninger blev malet med silikatmaling, altanbunde fremstod ubehandlet i glattet overflade.

For at sikre lang levetid på de nyrenoverede altaner blev der i vedligeholdelsesvejledningen fra 1991 anvist at der årligt skulle kontrolleres for opståede skader på puds ved betonhulkel og om altanbunde er uden revner samt malingens dækkeevne, - skader skulle udbedres. For at sikre hurtig udtørring og tilgængelig rengøring skulle sikres at der ikke blev udlagt trætraller eller anden belægning oven på betonbunde.

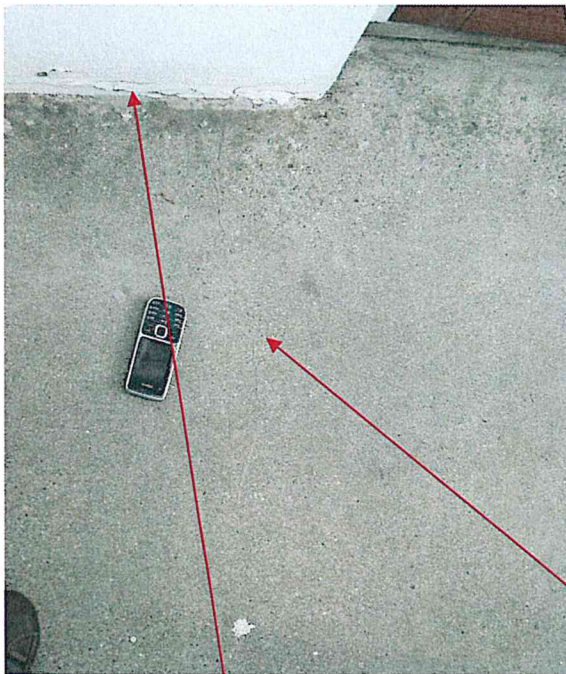


Foto 5

PUDSSKADER VED HULKEL



Foto 6

REVNE I ALTANBUND



Foto 7

TRALLER UDLAGT PÅ ALTANENS
BETONBUND



Foto 8

VANDRET REVNE I ALTAN BRYSTNINGS
YDERSIDE

Det har imidlertid vist sig at nuværende altaner har begyndende revner der med stor sandsynlighed skyldes manglende eftersyn og reparationer, tildækkede altanbunde og områder med alger/mos der binder fugten.

Konklusion:

I områder med synlige revner vil skaderne eskalere kraftigt hvis reparation udsættes og der vil opstå ny revner grundet ophobning af vand og fugt, særligt på altanpladen.

Strategi:

- Møbler, trætraller, tæpper og større pottedplanter fjernes, - at overflade på beton rengøres.
- Alle altaner besigtiges og gennemgås for revner og øvrige skader/mangler.
- Skaderne udbedres umiddelbart efter en udarbejdet strategiplan, - det bør undersøges om altanbunde med fordel kan overfladebehandles og dermed sikres længere levetid. Altanbrystninger afrenses for alger/mos og males.

03. Puds på facader

Pudsen på facaderne blev udskiftet i forbindelse med facaderenoveringen i 1989-90.

- De nuværende revner i pudsen er dels forårsaget af mindre generelle sætninger i bygningen og dels som resultat af tærede vindues-jerndragere. Nogle skader er desuden opstået grundet manglende vindueskarm-maling hvorved vand siver ind bag sålbænke og videre ned i murværket – med frostskafer tilfølg.
- For at mindske fremtidige revnedannelser og samtidig mindske fugt og kondenspåvirkning på jerndragere bag pudsen blev i 2007 foreslået etablering af et tynt isoleringslag på murværkets yderside, - med en samlet forøget vinduesniche-tykkelse på ca 11mm. Projektet bør gøres aktuelt igen og diskuteres med Kulturstyrelsen for at skabe forståelse og interesse for metoden med sigte på at få en godkendelse.

Konklusion:

Der er siden 2006 foretaget en række undersøgelser af pudsens kvalitet – dog uden afgørende konklusion og eftersom problemerne med de pudsede facader hovedsagelig skyldes omtalte revner vurderes det at en

reparation af pudsrevner i forbindelse med reparation af jærndragere samt efterfølgende overfladebehandling (silikatmaling) vil være den bedst egnede istandsættelsesmetode – med mindre omtalte isolerings projekt kan realiseres.

Strategi:

Reparation af de pudsede facader bør foretages samtidig med reparation af tærede jærndragere og dermed indgå i en samlet plan herfor.

04. Genopretningsplan

- Der bør udarbejdes en samlet genopretningsplan for den udvendige facade-problematik (tærede jern, puds/pudsreparationer og maling samt altan-reparationer) med etape-opdelte indsatsområder indeholdende økonomi og tidsplan. – Som udgangspunkt vil alene ejendommens afsatte vedligeholdelsesbudget-størrelse imidlertid være bestemmende for genopretningsplanens varighed, - dette vurderes problematisk med tanke på den accelererende nedbrydning skaderne har.

- Der bør skabes kontakt til Kulturstyrelsen for dialog om facadeproblematikker.

- At alle muligheder for tilskud/fradrag/fonde/undtagelser/bidrag/lån granskes omhyggeligt af nogle ildsjæle, der kan være vedtægter i ejerforeningen der skal tilpasses/justeres for at kunne opfylde betingelserne. Tilsvarende fredede ejendomme med ejerforening (Klintegården i Aarhus), er blevet støttet med væsentlige beløb til udvendige istandsættelsesarbejder på facader, altaner og tag. Lad eventuelt en egnet rådgiver bistå.

Januar 2014

Kristian Barfoed
arkitekt maa