



Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Bella Vista

År 2015, den 28. april, kl. 19.30, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Bella Vista på adressen Peter Lieps Hus i Dyrehaven.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og kasserens fremlæggelse af årsrapport til godkendelse.
3. (7) Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.
4. (3) Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
5. (4) Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer.
6. (5) Valg af 2 suppleanter.
7. (6) Forslag som vedlagt nærværende. (A 1-3 samt B I-IV)
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Formanden Henrik Nehammer bød velkommen til aftenens generalforsamling og bød samtidig velkommen til de 5 nye, ejere, som er flyttet ind siden sidste års generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Anette Dyhl fra DATEA A/S.

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

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

Dirigenten bad om at få lov til at ændre på rækkefølgen af punkterne i dagsordenen, således at pkt. 3 behandles som pkt. 7, pkt. 4 behandles som pkt. 3, pkt. 5 behandles som pkt. 4, pkt. 6 behandles som pkt. 5, pkt. 7 behandles som pkt. 6 og pkt. 7 behandles som pkt. 3.

Der var repræsenteret 60 ejere, heraf 18 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 5.515/6.655.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning og fremlæggelse af årsrapport til godkendelse.

Formanden Henrik Nehammer fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2015, som viste et overskud på kr. 1.804.733. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 2.826.493.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad 4 – Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.

I forbindelse med de forestående projekter, har der været afholdt informationsmøde den 25. marts 2015 og omfattende materiale er sendt ud til alle ejere ligesom bestyrelsen har afholdt åbent hus.

Bestyrelsen har forespurgt lokale ejendomsmæglere Home, Nybolig og Lokalbolig. Man har fået et entydigt svar, at ejendommen har brug for en vedligeholdelsesplan. Lejlighederne vil blive mere salgbare og priserne vil sandsynligvis stige.

Der var et spørgsmål til de bærende jern, som bestyrelsen besvarede: Det er de udvendige jern der formentlig skal udskiftes eller rustbehandles. Om de indvendige jern ved man ikke noget før pudsen er væk. Det forventes dog ikke at der skal ske noget med disse.

Planen som er fremlagt, går ud på, at tage tingene trinvis. Ingen kan med sikkerhed sige hvad der virker og ikke virker, men bestyrelsen har forsøgt at alliere sig med de eksperter, der er på området. Det er nødvendigt at gennemføre projektet, før der sker uoprettelige bygningskader.

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

På valg som formand var Henrik Nehammer for et år. Allan Bager, Flemming Hedemark, Klaus Bohse og Charlotte Hartvig var villig til valg. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Henrik Nehammer	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem Allan Bager	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem Flemming Hedemark	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem Klaus Bohse	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem Charlotte Hartvig	på valg 2016

Ad 6 – Valg af 2 suppleanter.

Som suppleant blev valgt Wentzel Bohn-Willeberg som 1. suppleant og Andreas Karberg som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Henrik Nehammer takkede de afgående bestyrelsesmedlemmer Susanne Heilesen og Jesper Müller-Krogstrup og oplyste, at de begge ville modtage gave i overensstemmelse med praksis.

Ad 7 – Forslag fra bestyrelsen.

Allan Bager gennemgik kort tallene i forhold til den bemyndigelse, som bestyrelsen ønsker.

Forslag A3 – bemyndigelse til bestyrelsen til at igangsætte facaderenovering:

Facaderenoveringen er budgetteret i størrelsesordenen 30.9 mio. Man forventer at modtage ca. ½ mio. kr. pr. år i tilskud fra KUS.

Forslag A2 – bemyndigelse til bestyrelsen til at fortsætte vinduesrenoveringen:

Vinduer er budgetteret til 5 mio. kr. Prisen er givet på grundlag af et skøn af en forventet tilpasning af vinduer og karme. Enkelte vinduer skal udskiftes.

Bestyrelsen vil søge at deltage på samtlige byggemøder.

Forslag A1 – bemyndigelse til bestyrelsen til at iværksætte istandsættelse af ejendommens trappetårne samt indgangspartier:

Trappetårne: Pilotprojekt, afventer en sidste godkendelse fra KUS.

Øvrigt: Dørtelefonanlæg, tag/tagrender, haveanlæg tilbageførsel, isolering tag sydfløj, isolering tag nordfløj, terrassefliser og membran. Er med i vedligeholdelsesplanen.

Totalt beløber vedligeholdelsesplanen sig til 48 mio.kr. Man forventer at modtage noget fra KUS, men har endnu ikke modtaget endeligt tilsagn. Fællesbidraget fastholdes i perioden som et bidrag til finansieringen.

Langsom eller hurtig løsning: Prismæssigt har det ingen betydning, og man ved ikke om man vil få modtage yderligere fra KUS, hvis man tager den langsomme løsning.

Det er attraktivt at låne i øjeblikket, men man ved selvfølgelig ikke hvordan renten udvikler sig over de kommende år.

Der er givet et foreløbigt tilsagn fra en dansk bank, hvis der lånes ca. 10 mio. er lånerenten p.t. 2,5% pr. år. variabel. Bestyrelsen vil forhandle bedst mulige vilkår til fælleslånet.

Dirigenten lod forslagene overgå til afstemning.

Forslag A1 blev vedtaget med fordelingstallene 5.149 for og 366 imod.

Forslag A2 blev enstemmigt vedtaget med 5.515 stemmer for.

Forslag A3 blev vedtaget med fordelingstallene 5.098 for og 417 imod.

Dirigenten oplyste, at for så vidt angår den årlige opgørelse over fælleslånsforpligtelsen, vil datoen blive ændret til 30/4 i stedet for 31/1, da det oprindeligt foreslåede ikke kan nås.

Forslag B I – bemyndigelse til bestyrelsen til at optage en kassekredit på op til 800.000 kr.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag B II: Trukket tilbage.

Forslag B III – bemyndigelse til bestyrelsen til:

at optage et fælleslån til brug for gennemførelse af de under A 1 – 3 nævnte projekter, for så vidt udgifterne hertil, ikke kan indeholdes under det ordinære vedligeholdelsesbudget.

Fælleslånet, forudsat ingen ejere foretager kontante indbetalinger, jfr. nedenfor, kan maksimalt andrage kr. 39.000.000,00 og optages i det tempo, det er nødvendigt, jf. ”IV”.

Lånebeløbet reduceres/undlades optaget i det omfang, ejere vælger at foretage kontantindbetaling, jfr. nedenfor.

Fælleslånet forudsættes optaget på vilkår,

at långivende bank fraskriver sig retten til at retsforfølge foreningens til enhver tid værende ordinære kontante indestående på driftskonto og fremtidige **ordinære** ejerforeningsbidrag,

at medlemmernes personlige hæftelse for foreningens forpligtelser ikke gøres gældende af långivende bank overfor de ejere, der har valgt at foretage kontante indbetalinger.

samt at forhøje og opkræve fællesudgifter med **ekstraordinære** ejerforeningsbidrag (forhøjelse) overfor hver enkelt ejer, med det beløb, der er nødvendigt for at betale de til enhver tid gældende låneydelser til lånet, hvad enten disse låneydelser er beregnet eller de facto opkræves. Forhøjelsen træder i kraft straks fælleslån i form af byggelån eller anlægslån er etableret. Forhøjelsen opkræves **ikke** overfor, og i det omfang, enkelte ejere, har foretaget en forholdsmæssig kontant indbetaling, der modsvarer den enkelte ejers ellers beregnede andel af fælleslånet.

Der foretages en årlig opgørelse over tilbageværende andele i fælleslånsforpligtelsen, og enhver lejlighedsejer vil da inden hver **30/4**, frigørende kunne indbetale den for lejligheden opgjorte saldo med den virkning, at lejligheden ikke fremover skal deltage i betalingen af de **ekstraordinære** ejerforeningsbidrag.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag IV A – hurtig afvikling af de vedtagne vedligeholdelsesarbejder, dvs. hvis muligt, inden udgangen af 2017.

Forslaget blev vedtaget med overvejende majoritet.

Ad 3 – Forelæggelse af årsbudget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2016, som umiddelbart indebar uændrede fællesudgifter.

Fællesudgifterne vil dog senere og muligvis fra 1. oktober 2015 blive forhøjet til brug for betaling af ydelser på fælleslånet, jf. det vedtagne forslag B III.

En enkelt ejer fandt at budgettet vedrørende vedligeholdelse ikke var fyldestgørende.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad 8 – Valg af revisor.

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 9 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Ved man noget om stilleveje, strandveje og busomlægning. Bestyrelsen ved, at der har været planer om at lave bump, men har ikke hørt mere. Mener ikke at man kan gøre noget ved busruterne.
- Haveanlæg er stillet i bero indtil projektet er færdigt. Bestyrelsen har ikke planer om nyanlæg før stilladser er væk.
- Skraldesortering. Allan oplyste, at der ligger en henvendelse fra kommunen, men bestyrelsen gør ikke noget ved det, før de får en absolut henvendelse, som de ikke kan sidde overhørig.
- Kan vi gøre noget ved parkering foran butikken. Det er ikke foreningens fortov, så bestyrelsen anbefaler at ejer tager fat i kommunen.
- Der er ikke faste parkeringspladser.
- Utæt faldstamme i 429, 1.th.. Lodrette rør er foreningens og vandrette rør er ejers. Hvis man opdager utæthed, skal der gøres noget hurtigt. Man skal tage fat i Dean, vicevært, der vil være behjælpelig med hvad der skal udskiftes og hvad foreningen og ejer skal betale.
- Dårlig ventilation i tørrekælder. Temperatur skal over dugpunkt, for at undgå fugtigheden.
- Kan man lade være med at stille containere foran butikken, så den ikke bliver skjult. Bestyrelsen vil tage det med arkitekterne.
- Ejendommens fællesarealer er alt hvad der ligger uden for lejlighederne og inden for matriklen, herunder trappeopgangene.
- Der står mange ting på ejendommens fællesarealer og bestyrelsen henstiller til, at man fjerner disse ting og i øvrigt respekterer husordenen. Tag evt. fat i den ejer, som stiller ting ud der er til gene.



Side 6 af 6

- Cykler er tidligere blevet sat i kælder og man måtte henvende sig til viceværten. Det var effektivt. Der opsættes udvendigt cykelstativ i vestgården.
- Man skal i fællesskab være med til at følge regler og efterleve foreningens husorden.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 22.05 og takkede for god ro og orden.

Kgs. Lyngby, den 11/5 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. B. O.', written over a horizontal line.

Som dirigent

Klampenborg, den 12/5 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Henrik Nehammer', written over a horizontal line.

Bestyrelsesformand Henrik Nehammer

BERETNING OM 2014

til generalforsamlingen i E/F Bella Vista 28. april 2015

Bestyrelsen:

Bestyrelsen stillede op i 2014 med det formål at få udarbejdet en samlet vedligeholdelsesplan for ejendommen, da vi var enige om, at vedligeholdelsesbehovet var påtrængende og ikke nødvendigvis kunne indordnes efter det maksimum for fællesudgifter, der var foreslået til, og blev vedtaget på, generalforsamlingen i 2014.

Umiddelbart efter 1. bestyrelsesmøde valgte Lars Edelskjold at udtræde af bestyrelsen.

Flemming Hedemark overtog som 1. suppleant hvervet.

Bestyrelsen har holdt i alt 12 bestyrelsesmøder, og herudover udsendt syv nyhedsbreve, afholdt fire ”åbent hus” arrangementer, foranstaltet en ekstraordinær generalforsamling i september 2014 samt et informationsmøde 25/3 2015.

Årsrapport:

Den foreliggende årsrapport udviser et betydeligt overskud på kr. 1.804.778,00. Bestyrelsen foreslår, at årsresultatet regnskabsmæssigt overføres til 2015, da en stor del af beløbet under alle omstændigheder er disponeret til bl.a. den indgåede entrepriseaftale om vinduer.

Årsresultatet bærer præg af, at der i året 2014 ikke er foretaget større praktiske vedligeholdelsesmæssige tiltag, da året er gået med at udfinde årsager og at planlægge fremtidig vedligeholdelse.

Derudover er der fremskaffet en ekstraordinær indtægt i form af forsikringsdækning for tidligere omkostninger.

Vedligeholdelse:

Umiddelbart efter bestyrelsens tiltræden, blev de mange rapporter vedrørende især facaderne og facadejernenes tilstand gennemgået og de væsentligste heraf fremstillet i kopi samt drøftet ved det første bestyrelsesmøde.

Den meget centrale redegørelse fra 2006 blev udsendt til alle ejere med første nyhedsbrev (maj 2014).

Bestyrelsen har herefter arbejdet med at etablere et beslutningsgrundlag for istandsættelse af facader, trappetårne og udbedring af de ellers nye vinduer.

Opgaverne er ganske betydelige både teknisk og økonomisk.

De væsentligste af resultaterne af bestyrelsens arbejde blev præsenteret på mødet den 25/3 2015 og tilsyneladende godt modtaget af medlemmerne.

Bestyrelsens forslag til nærværende generalforsamling afspejler dette.

I øvrigt:

Derudover har bestyrelsen fået anmeldt voldgiftssagens omkostninger til retshjælpsforsikring, på Kulturstyrelsens regning fået udarbejdet et skitseforslag til fremtidig beplantning, og herudover i øvrigt varetaget den daglige drift.

Der er bestilt, og forventes opsat primo maj måned d.å., en betalingsautomat til fællesvaskeriet. Der indkaldes til en demonstration af anlægget.

Det er konstateret, mere eller mindre tilfældigt, at flere ejere stadig har træbeklædninger, tæpper o.l. liggende på ejendommens altanbunde.

Vi kan kun gentage også tidligere bestyrelsers opfordringer til straks at få fjernet noget sådant.

Foreningen er blevet sagsøgt af Benedicte Gregers, Strandvejen 423, 1. med påstand om, at dennes lejlighed har krav på to kælderrum, uden betaling for det ekstra rum. Bestyrelsen har selvsagt ikke, på det foreliggende grundlag uden nærmere dokumentation, kunnet forpligte foreningen til at acceptere et sådant krav på gratis rådighed over fællesareal.

Sagen er af foreningen anmeldt til retshjælpsforsikringen og afgøres i Byretten i september måned d.å. Foreningen er repræsenteret ved advokat Arne Linde Olsen.

Budget:

Det med indkaldelsen udsendte budget er konservativt og forudsætter ifølge sit umiddelbare indhold uændrede fællesudgifter.

Vedligeholdelsesudgifterne er blot angivet med et hovedtal – uden specifikation eller fordeling.

De samlede og endelige vedligeholdelsesudgifter for 2015 vil afhænge af dagsordenens skæbne i øvrigt, jfr. indkaldelsen og derudover i hvilket tempo de planlagte vedligeholdelsesforanstaltninger kan iværksættes – både det praktiske og det økonomiske vil her være afgørende.

Det endelige budget og fremtidige ejerforeningsbidrag vil fremover selvsagt afhænge heraf.

Det fremtidige bestyrelsesarbejde:

Samtlige bestyrelsesmedlemmer er på valg i 2015.

Henrik Nehammer (formand), Allan S. Bager, Flemming Hedemark samt Andreas Karberg (suppleant) genopstiller.

Susanne Heilesen og Jesper Müller-Krogstrup har desværre meddelt, at de hver især, grundet arbejdspress, ikke længere kan afse den fornødne tid til også det frivillige bestyrelsesarbejde.

Som det fremgår af indkaldelsen har bestyrelsen forespurgt Claus Bohse, Strandvejen 433, 1.tv., Wentzel Bohn-Villeberg, Bellevuevej 1, st. og Charlotte Hartvig, Strandvejen 429, st., og de har alle bekræftet at være indstillet på at blive valgt til bestyrelsen for det kommende år.

Klampenborg, den 8/4 2015

Bestyrelsen