



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

År 2017, den 27. april, kl. 20.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Bella Vista på adressen Restaurant Sejlklubberne på Skovshoved Havn.

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 det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
5. Forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen og 2-4 andre bestyrelsesmedlemmer.
7. Valg af 2 suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

### **Ad 1 – Valg af dirigent**

Formanden Henrik Nehammer bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Jacob Linvald 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.

Der var repræsenteret 36 ejere, heraf 13 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 3.554/6.655.

### **Ad 2 – Formandens aflæggelse af årsberetning og kasserens fremlæggelse af årsrapport til godkendelse.**

Formanden Henrik Nehammer fremlagde bestyrelsens beretning:

### ***BERETNING OM 2016***

### **Nye medlemmer:**

*Der ønskes velkommen til følgende nye medlemmer:*

*Ellen og Niels Morling (1/5), Strandvejen 423, st., Isa Keller, Strandvejen 421, 2. th., Naomi Keren (15/3), Strandvejen 423, 1. tv., Halfdan Beck, Bellevuevej 7, 1. tv. samt Penille Lemée/Michael Horsten. (1/6), Bellevuevej 3, st. th. Endvidere er Emmelie Bircow, 433, 2. th. indflyttet i sin tidligere udlejede lejlighed.*

### **Bestyrelsen:**

*Bestyrelsen har i det forløbne år fortsat arbejdet med at holde det store renoveringsprojekt i gang efter bemyndigelsen, der blev givet ved generalforsamlingen i 2015.*

*Der er siden sidste generalforsamling afholdt i alt 15 egentlige bestyrelsesmøder. Derudover enkelte mellemliggende koordineringsmøder.*

*Yderligere 2 åbent hus arrangementer, men interessen herfor forekom efterhånden beskeden, og vi valgte derfor at holde en pause med disse.*

*Bestyrelsen har udsendt i alt ni nyhedsbreve, men da fokus efterhånden alene var rettet mod den igangværende renovering, og grundet det stigende arbejdspress for bestyrelsen, blev det besluttet at bede Ole Hagen A/S midlertidigt – mod honorering selvsagt – at orientere om byggeriet, men derudover skrive om også andre emner efter behov.*

*Som det formentlig er fremgået, bød nordfløjen og annekset på uventede problemer.*

*En væsentlig del af renoveringen af murværket i disse to fløje lå uden for entrepriseaftalen med JOP. Da vi erfaringsmæssigt ikke havde interesse i at lade dette ekstraarbejde udføre ”i regning”, har der i de sidste mange måneder været behov for mere end 100 aftalesedler, der er håndteret af dele af bestyrelsen ved ugentlige bygherremøder med rådgivere forud for byggemøderne med entreprenørerne.*

*Der har tillige været holdt møder med direktionen for JOP – dels for at afklare tvister om de større ekstra poster og derudover grundet behov for en hårdere styring af murerentreprisen.*

*Arbejdspresset har siden sidste generalforsamling fortsat haft et omfang, der væsentligt overstiger, hvad der på blot mellemlangt sigt med rimelighed kan forlanges, og det kan have påvirket bestyrelsens håndtering af mere dagligdags spørgsmål om ejendommens forhold - herunder ”håndhævelse” af husorden. Husordenen er vedtaget i 2013 og gældende indtil generalforsamlingen måtte beslutte anderledes. Og bedes efterlevet indtil da.*

*Bestyrelsen fik dog, med god bistand fra andre medlemmer, afholdt både et meget vellykket sommerarrangement samt et hyggeligt julearrangement.*

Derudover afholdtes igen et "julemøde" for alle involverede håndværkere, hvor Flemming Hedemark og Henrik Nehammer fik takket for indsatsen i 2016 – og afleveret en gavepakke til alle. Stemningen var god, og alle håndværkere var mødt.

Næste arrangement forventes at være "rejsegilde".

### **Årsrapport:**

Det foreliggende udkast til årsrapport udviser f.s.v.a. den "ordinære" drift ingen overraskelser. Det overskydende vedligeholdelsesbudget er "overført" til brug for projekter, og primoegenkapitalen er ligeledes stort set anvendt til "projekter".

Samtlige projektomkostninger, der omfatter alle udgifter ved det løbende renoveringsarbejde, er opgjort regnskabsmæssigt under et, og dernæst angiver note 5 forklaring på fordeling.

De i fælleslånet deltagende medlemmer udgør fortsat ca. 45 %. Enkelte er udtrådt af fælleslånet, men andre indtrådt.

Da "projektet" – indtil afslutning – regnskabsmæssigt kun angives i balancen, og da de nye fælleslån alene er medgået til betaling heraf, kan den enkelte lejligheds mulige andel af fælleslån til "projektet" ikke aflæses direkte i regnskabet.

Der er imidlertid udsendt opgørelser over individuelle fælleslånandele pr. 31/12 2016, samt renteudgifter, til deltagende medlemmer. Renteudgifterne skal ejer selv indberette til skat. (Rubrik 44/felt 485)

Som bekendt er der på fælleslånet siden 1/1 2017 hævet yderligere kr. 2.200,00 pr. fordelingstal for de deltagende medlemmer.

Det senest udsendte projektbudget er i de sidste par uger udfordret og enkelte poster, herunder rådgiverhonoraret samt murer, må forventes at overstige det budgetterede.

Af samme årsag har bestyrelsen indtil videre standset yderligere arbejder, men håber, at den igangværende revovering kan afsluttes uden yderligere opkrævninger. De tilbageværende større opgaver, som på ingen måde er prissat endnu, er muren ved Prinsessestien og terrasse-membranen, sydflojen. Nærmere herom ved generalforsamlingen.

Uagtet der undervejs er lavet en del reparationer, som ikke oprindeligt var indeholdt i vedligeholdelsesplanen, særligt samtlige pergolaer, nye taghætter m.v. er vi udgiftsmæssigt stadig under totalbudgettet, der blev godkendt på generalforsamlingen i 2015.

### **Vedligeholdelse:**

Bestyrelsens fokus har naturligt været på de mange væsentlige arbejder, der skal gennemføres, før vores ejendom fremstår i en ordentlig stand.

**Vinduer:**

*Det blev sidste år besluttet, at udestående problemer med vinduer/terrassedøre håndteres og bedømmes individuelt.*

*Arbejdet er udført af en dygtig snedker/tømrer og koordineret af et enkelt bestyrelsesmedlem.*

*Arbejdet er afsluttet, og vi må med glæde konstatere, at antallet af reklamationer er meget beskedent, og tiltaget har fungeret, til en betydeligt lavere pris end ark. Barfods projekt.*

*Som tidligere anført, er de æstetiske krav til vinduerne sådan, at funktionen ikke kan eller skal sammenlignes med moderne præfabrikerede vinduer med avancerede lukkemekanismer.*

**Facader:**

*Det igangværende projekt har hidtil været benævnt "facaderenovering", men selv forstået i meget bred forstand, er betegnelsen helt utilstrækkelig, når henses til nordfløjens og annekssets tilstand.*

*Det viste sig, efter nedbankningen af al puds, at murværket i de to fløje var medtaget i et uacceptabelt omfang.*

*En ombygning (formentlig i halvtredserne) af en tidligere butik mod Bellvuevej havde dengang krævet en del ommuring, men dette var udført uforsvarligt og "nødtørftigt".*

*Mørtlen har flere steder – især i annekset – været helt uden bindeevne, murbindere i dobbeltmurene over 1. sal var rustet væk m.v. hvilket bl.a. havde til konsekvens, at annekssets gavlmur mod syd var blød og nedstyrtningsstruet. Østgavlen (Bellevuevej 3, 2. sal) i samme fortvivlende stand – og denne kunne ikke ommures fuldstændigt, da hele vinduespartiet da skulle demonteres.*

*Jernene har været angrebet i det omfang, det var frygtet/forventet.*

*Alt hvad der er anbefalet af rådgiverne og entreprenørerne er gjort, men den generelle tilstand af nordfløj og anneks medførte, at der er besluttet og eksekveret en total løsning, der skal forebygge revnedannelser i pudsene i mange år fremover – og dermed opretholde beskyttelsen af murværket.*

*Alle indmurede jern er frihugget i et omfang bestemt af ingeniøren, alt er registreret og jernene helt eller delvist slebet, beskyttet og i visse tilfælde udskiftet.*

*Genoppudsningen er planlagt igangsat primo/medio april måned.*

*Også altanerne er blevet, eller bliver, renoveret som beskrevet i sidste års beretning.*

*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.*

*Altanerne er fælles vedligeholdelsesansvar, men det er i forløbet konstateret, at nogle altaner var i en meget kritisk stand grundet bl.a. gamle træbeklædninger.*

*Ansvaret for sådant misbrug vil påhvile hver enkelt bruger fremover. Altanerne er snart 30 år gamle og skal behandles derefter.*

*Vores tilsyn og rådgivning i forløbet har været meget hårdt engageret – 3 faste medarbejdere fra Ole Hagen A/S er tilknyttet – og de agter at følge projektet til dørs.*

#### **Trappetårne/trapperum:**

*Samtlige trappetårne er nu behandlet – BVV 1 i færd med – ved en total demontage, sandblæsning, rustbeskyttelse, maling og genmontering.*

*Buen i nr. 7 do. er nu genmonteret samt retableret i oprindelig skikkelse i tagkonstruktionen.*

*Øvrige jernvinduespartier er typisk behandlet på stedet.*

*Bestyrelse og rådgivere har været meget trygge ved de udførende smedes arbejde, "Palle-smed" og hans kollega "Flemming".*

*Begge har stor interesse i, og viden, om Arne Jakobsens konstruktioner og har reddet Bel-*

*la Vistas meget markante og vigtige bygningsdele til en fast og meget fair pris, ikke mindst.*

*Trapperummene er blevet istandsat med maling m.v. Bestyrelsen koordinerer udbedring af de uundgåelige småmangler.*

*Belysningsforslaget fra ark. Pia Stautz er udført hvor gørligt indtil nu, og bestyrelsen er selv meget tilfreds med resultatet. Virkningen er flot og ejendommen fremtræder smukt modernistisk og markant.*

*Nye dørtelefoner er opsat og i funktion hvor muligt indtil nu.*

#### **Øvrig vedligeholdelse:**

*Ejendommens pergolaer var også i nordfløjen samt annekset i en miserabel tilstand, uden tilstrækkelig forankring, og i den østlige ende, særligt hjørnebuen, nærmest rådnet væk.*

*Alle pergolaer også her er nu af vores dygtige bådbygger, Morten, forankret behørigt, alt dårligt træværk udskiftet og en meget bestandig imprægnering samt slutbehandling givet.*

*Men: Pergolaerne er konstrueret med helt plane oversider – konstruktionen ville være acceptabel i et tørt og varmt klima.*

*I DK og ved Øresunds kyst er konstruktionen ikke velegnet, og fremover skal der foretages regelmæssig vedligeholdelse for at undgå fremtidige skader.*

*Det indebærer også, at det på **ingen** måde er tilladt at montere **noget** som helst på pergolaerne.*

*Retableringen af haveanlægget og P-pladserne i hovedgården bliver så småt sat i gang.*

*Autoværnet vil blive fjernet og bedene langs bygningerne anlagt med græs.*

#### **I øvrigt:**

*Foranlediget af enkelte ansøgninger i årets løb om **markiser** følgende:*

*Grundet renoveringen har alle hidtil opsatte markiser i en periode været nedtaget for ejernes egen regning.*

*Bestyrelsen mente ikke at kunne forhindre en genopsætning af de nedtagne markiser, men gjorde i nyhedsbrev opmærksom på, at KUS givet ikke ønskede markiser på ejendommen, og formentlig har hjemmel til at kræve dem nedtaget – uanset om de måtte være opsat inden fredningen.*

*Opsætningen af nye markiser vil efter bestyrelsens opfattelse med sikkerhed ikke blive tilladt af KUS. Der foreligger allerede i "systemet" afslag på ansøgninger herom – "af arkitektoniske grunde".*

*Derfor vil bestyrelsen ikke tage stilling til nyopsætning af markiser, medmindre en ejer skulle kunne fremvise en frisk tilladelse fra KUS.*

#### **Budget:**

*Det med indkaldelsen udsendte budget er uændret for så vidt angår 2017, de ordinære bidrag fastholdes i år, og det ordinære vedligeholdelsesbudget vil med sikkerhed blive anvendt fuldt ud.*

*Der er ligeledes udsendt en "prognose" for 2018. Den skal ikke "vedtages" ved generalforsamlingen, men angiver forventningen til et normal-år.*

*De to udestående lidt større vedligeholdelseopgaver, muren ved Prinsessestien og terrassemembranerne, er der ikke taget stilling til endnu, men forventes drøftet på generalforsamlingen.*

**Administration:**

*Også i år takker vi administrator for et godt og effektivt samarbejde.*

**Det fremtidige bestyrelsesarbejde:**

*Samtlige bestyrelsesmedlemmer er på valg i 2017.*

*Bestyrelsen genopstiller med henblik at færdiggøre igangværende renovering - bortset fra Klaus Bohse, der er fraflyttet ejendommen.*

*Toke Brødsted, BVV 7, 1, der delvist har deltaget i bestyrelsesarbejdet, og har bistået med IT-support, har tilbudt at opstille, og vi vil værdsætte, hvis generalforsamlingen kan billige hans valg.*

*Det skal ikke afholde andre interesserede i at opstille – eller tilbyde ad hoc bistand – der er rigeligt at gøre i den kommende periode.*

*Suppleant Wentzel Bohn-Willeberg ønsker ikke at genopstille – vi vil venligst bede interesserede stille op til denne funktion – gerne med en forlods advisering til [bvbestyrelse@gmail.com](mailto:bvbestyrelse@gmail.com).*

*Klampenborg, den 27. marts 2017*

*Bestyrelsen*

Henrik kunne supplere med at rejsegildet ikke forventes afholdt til Sankt Hans, men først efter sommerferien.

Allan Bager gennemgik kort tallene fra projektet - hvor meget har det kostet. Trods mange uforudsete ekstraarbejder holder de samlede tal.

Der er indtil nu opkrævet ca. 900,00 kr. pr. fordelingstal **mindre** end budgettet fra 2015. Skal resterende arbejder, jfr. dagsordenpunkt 4, udføres, og det mener bestyrelsen, vil der nødvendigvis blive opkrævet en ”4. rate”. Bestyrelsen kender pt. ikke omkostningerne ved disse ”projekter”, men påregner at få overblik efter sommerferien.

Det forventes dog ikke, at det samlede totalbudget overskrides.

Beretningen blev taget til efterretning.

Kasserer Klaus Bohse gennemgik årsregnskabet for året 2016, som viste et overskud på kr. 327.675. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 1.031.799.

Vagtfirmaet kommer 4 gange i døgnet og tjekker parkeringspladserne fra 1. maj 2017. Det har ingen omkostninger for foreningen, men bødeforlægget tilfalder vagtfirmaet.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

### **Ad 3 – Forelæggelse af årsbudget til godkendelse**

Kasserer Klaus Bohse gennemgik det ordinære budget for året 2017, som indebar uændrede fællesudgifter.

Klaus nævnte også, at det forventes, at fællesudgifterne bliver sat ned fra 2018.

Det ordinære driftsbudget blev herefter godkendt.

### **Ad 4 – Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.**

Henrik Nehammer fortalte, at muren på Prinsessestien har det rigtig skidt. Den skal graves op og jorden under stien fjernes helt. Rødderne efter de træer som stod i alt for små kummer, vil blive fjernet og der vil ikke blive genplantet træer.

Derefter kan murens konstruktion og tilstand vurderes – og udbedring prissættes.

Membranerne på terrasserne er gamle og har sikkert været utætte i 40 år. Man har endnu ikke fået en pris på det.

Begge projekter kræver tilladelse fra KUS, og der vil blive søgt om tilskud.

Fortovet på Bellevuevej skal også laves. Det er overvejende kommunens, men foreningen ejer frem til hjørnerne og der skal findes en måde, hvorpå omkostningerne skal deles.

Udkørslen skal også laves og det har kommunen tilkendegivet at ville betale.

Hegnet op til DSB. Man skal finde ud af, om det står i skel eller ej og så skal der også her findes en løsning om at kunne dele udgiften.

### **Ad 5 – Forslag.**

Der var ikke indkommet nogen forslag.

### **Ad 6 – Valg til bestyrelsen.**

På valg som formand var Henrik Nehammer for ét år. Henrik Nehammer var villig til genvalg. Som bestyrelsesmedlemmer var Flemming Hedemark, Charlotte Mygind Hartvig, Allan Schillerup Bager og Klaus Bohse på valg for ét år. Bortset fra Klaus Bohse, der er fraflyttet foreningen, var alle villige til genvalg.

Toke Reimer Brødsted ønskede at stille op til bestyrelsen. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Henrik Nehammer

på valg 2018



Bestyrelsesmedlem Flemming Hedemark	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Charlotte Mygind Hartvig	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Allan Schiellerup Bager	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Toke Reimer Brødsted	på valg 2018

#### **Ad 7 – Valg af suppleanter.**

Som suppleant blev valgt Andreas Karberg som 1. suppleant og Niels Morling som 2. suppleant. Begge blev valgt for ét år.

#### **Ad 8 – Valg af revisor.**

BDO blev genvalgt som revisor.

#### **Ad 9 – Eventuelt.**

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Lyset i opgangene ser flot ud, men en ejer er generet af at det lyser på altanen og soveværelset op.
- Daglig vedligeholdelse af opgange: Rengøring 2 gange om ugen, hvor også måtter ved indgangsdør vil blive støvsuget og 2 årlige hovedrengøringer.
- Information til nye ejere om hvor man finder vaskekælder m.m. Bestyrelsen oplyste, at der vil blive udarbejdet en informationsskrivelse og man er velkommen til at komme med input.
- Lys i kælderen i nordfløjen. Der tænder ikke lys, så der er meget mørkt. Bestyrelsen oplyste, at der kommer lys i kælderen.
- Ønske om sidenumre på materialet fra administrator.
- Hjertestarter. En god idé. Bestyrelsen har noteret det.
- Ønske om at telefonnummer til låsesmeden hænger ved opgangsdør.
- Der bliver sat brandalarmer op. 2 i hver opgang.
- Der var en stor tak til bestyrelsen for deres store arbejde.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.20 og takkede for god ro og orden.

Underskrifter:

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden og dirigenten.  
Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

**Henrik Rantzau Nehammer**  
Bestyrelsesformand

---

Underskrevet med privat NemID  
PID: 9208-2002-2-786059281670  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2017 kl.: 12:59:52



**Jacob Linvald**  
Dirigent

---

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur  
RID: 20813181  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2017 kl.: 13:28:53



Dokumentet har esignatur Aftale-ID: bbe47e9fkmPZT4615201

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstemplet af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)