

Årsberetning 2022 E/F Bellavista.

Generalforsamling i E/F Bellavista 27. april 2023

Der ønskes velkommen til nye medlemmer:

Strandvejen 433 st MaxEmil B Pedersen.

Strandvejen 425 st th Gitte Weselenburg.

Bestyrelsen: Bestyrelsen har afholdt 10 møder incl generalforsamlingen, samt en del andre møder på foranledning af beboere vedr forskellige varmeanstaltninger. Vi takker for interessen.

På valg til bestyrelsen er: Caroline Gamst, ønsker genvalg

John Robbert, ønsker genvalg

Suppleant Egon L Hedegaard ønsker genvalg

Suppleant Andreas Karberg ønsker ikke genvalg

Jette Vibe-Petersen (427) stiller op til valg af suppleant

Årsregnskab. Der foreligger et udkast til årsrapport til godkendelse på generalforsamlingen.

Regnskabet udviser et mindre underskud end budgetteret 140.487kr mod budgetteret 297.025kr Egenkapitalen udgør herefter 1.178.069kr og kassen udgør 804.935kr.

Som nævnt på sidste års generalforsamling var vores fællesomkostningerne for små, og vi har foreløbig budgetteret med en forhøjelse fra 327kr pr fordelingstal til 360 kr. På den kommende generalforsamling skal der introduceres et udkast til en vedligeholdelsesplan, som vil nødvendiggøre en yderligere forhøjelse.

Forsikringspræmien steg igen i år, med ca 60.000kr.

Vandudgiften faldt med knap 60.000kr

Der er brugt 664.520kr på vedligeholdelse og reparationer i 2022.

Vedr den kommende vedligeholdelsesplan, har vi valgt at samarbejde med en kvalificeret rådgivende ingeniør. Det er vigtigt for bestyrelse at få kvalificeret rådgivning kontinuerligt i stedet for ad hoc.

Vedligeholdelse.

Maling og oliering af vinduesrammer og karme fortsatte i 2022 på nordfløjens sydside. Det er en 6 års cyklus, som også skal fortsætte i den nye vedligeholdelsesplan.

Det var også meningen, at pergolaerne skulle males, men før igangsættelse af dette projekt, konstaterede malerne, at der var en del råd i træet på pergolaerne. Råd mere nogen steder, mindre andre steder. Konklusionen blev, at vi ikke ville spilde penge på maling af pergolaerne, før rådproblematikken var undersøgt nærmere. Budget opstilles og kulturstyrelsen adviseres og evt undersøge, om vi kunne få tilskud.

Istandsættelse af kælderskakter:

Vi har udskiftet 2 hegn, der går ned til kælderen ved opgang inde i gården v/ Bellevuevej 5 samt ved kælderen til 427. Vi løb desværre ind i problem med rørstørrelsen på de først leverede hegn. Rørstørrelsen var forskellige fra tidligere leverede, så Ishøj hegn måtte omgøre hegnene, hvilket forsinkede installationen til Jan 2023. Der resterer murerarbejde og maling.

Rørskader. Der har igen i år været skader på faldstammer, på interne vandrør og kloakproblemer i Vestgården.

Sålbænkesagen. Foreningen anlagde sidste år retssag mod rådgiver grundet utilstrækkelige sålbænke, som bevirker, at muren under sålbænkene bliver misfarvet.

Der er foretaget syn og skøn og sagsanlægget løber op i 1.3 mill kr.

Vi har forsøgt at indgå forlig, på 750.000kr, men modparten afslog.

Det rådgivende firma, der forestod den del af byggeriet, har likvideret firmaet og sagen er nu overtaget af firmaets forsikringselskab HDI.

Vores retshjælpsforsikring dækker foreløbigt omkostningerne til advokat og skønsmand. Vi har en selvrisiko på 15.000kr. Vi har gjort det klart overfor vores advokat, at vi skal adviseres så snart omkostningerne nærmer sig retshjælpens maksimum. Flere advokater mener, at vi har en god sag.

Varme.

Der er blevet opsat varmemålere fra ISTA på alle radiatorer og gulvarmeanlæg.

Den elektroniske måling er påbegyndt 1. jan 2023. På Ista's hjemmeside kan man aflæse data for lejlighedens varmeforbrug. Der ikke sammenligningstal fra 2022, så vi må vente, til vi kommer ind 2024, med at sammenligne.

I år 2022 har vi diskuteret mange forskellige forslag fra beboere og leverandører og folk fra DTU, om hvilken opvarmningsform, vi kunne erstatte gassen med. Grunden var at gaspriserne hen over sommeren steg voldsomt.

Vi har diskuteret jordvarme, solenergi og varmepumper. Det er et kompleksproblem, så det tog tid at undersøge alle muligheder, samt indhente tilbud.

Egon har været dygtig til at indgå fastprisaftale på gassen på et meget lavt niveau. Gældende i 2 år. Den aftale udløb 31.12.22.

Heldigvis begyndte gasprisen at falde samtidigt med, at Tyskland fik fyldt lagrene op og efterspørgslen på gas faldt til et mere normalt niveau.

Gentofte fjernvarme havde adviseret os, at vi ville blive koblet på Fjernvarmenettet i 2025 og ved telefonisk kontakt nok mere realistisk i 2026/27.

Vi ville derfor ikke indgå i nye investeringer, så hellere leve med en lidt højere gaspris i et par år for så at få at overgå til fjernvarme.

Forsikringer.

Som tidligere informeret af den foregående formand, er vi blevet advaret om, at forsikringselskaberne ikke vil forsikre en fredet ejendom, og heller ikke en

ejendom, som ikke bliver tilstrækkeligt renoveret. I en udbudsrunde mellem 7 selskaber var der kun et, som ville indgå en kontrakt på vores ejendom.

Vi har nu indledt et dialogmøde med forsikringsmægleren, bestyrelsen samt Peter Kalen således, at vi kan få en konstruktiv dialog om vores vedligehold af bygninger og hvordan forsikringsselskaberne reagere på vores mange uheld. Vi har anmeldt skader for 770.000 kr igennem de sidste 5 år.

Forsikringsselskaber regner således:

Genopførelsespris på ejendommen 10.000 kvm a 30.000kr pr kvm= 300.mill kr.

En ejendom kan bestå i 100 år med sædvanlig og regelmæssig vedligeholdelse.

Dvs 1% af genopførelsesprisen skal afsættes per år. Dvs 1% af 300 mill kr =

3 mill kr. til vedligeholdelse pr år. Dvs en fællesudgift på 450kr pr kvm.

Fællesudgifterne i 2022 var 327 kr pr kvm og med 6655 kvm giver det 2.176.185kr i indbetalinger.

Fratrukket faste udgifter så som administration, forsikring, vicevært osv i alt

ca 1.6 mill kr. Rest til uforudsete udgifter og renovering af ejendommen 5-600.000 kr. Der har været afsat for lidt til vedligeholdelse, og vi er nu nødt til at forhøje bidraget.

I lyset af den større facaderenovering i 2014-18 på ca 40 mill kr. har vi investeret i vedligeholdelsen af ejendommen. Projektet i 2014 -18 var en facaderenovering, vi mangler nu den tekniske renovering.

Plan for vedligeholdelse.

Facaderenoveringen var nødvendig og er fortsat vigtig, idet malerfirmaet siger, at malingen på facaden holder ca 8-10 år. Malingen til vinduesrammer holder ca 5 år, og vi har valgt at male i en cyklus på 6 år.

Den foregående bestyrelse havde indbudt et ingeniørfirma til at lave en vedligeholdelsesplan, men resultatet af den var ikke tilfredsstillende og ikke brugbar for bestyrelsen.

Vi kontaktede derfor et andet rådgivende ingeniørfirma, Lars Ørtoft, for at udarbejde en 10 års vedligeholdelsesplan som er operationel for denne og fremtidige bestyrelser.

Denne plan foreligger nu og er udsendt til ejerne, og der vil blive afholdt beboermøde før generalforsamlingen. Bestyrelsen håber på opbakning på generalforsamlingen, således at vi kan komme i gang med de tekniske installationer.

Planen vil ligeledes blive lagt ind på vores hjemmeside.<https://bellavista2930.dk>

Jeg vil opfordre alle beboere til at gå ind og læse den.

Konklusionen på denne vedligeholdelsesplan siger, at facaderne er i nogenlunde god stand, men de tekniske installationer, som blev installeret i 1931-34, er nu ved at være 100 år gamle og har udstået deres forventede levetid.

De rør skader, vi har haft, bliver dyrere og dyrere og flere og flere.

Den af generalforsamlingen vedtagne Vedligeholdelsesplan 2014-18, nævner bla:

Løbende vedligehold såsom maling af garageporte, kældergange, kælderdøre, prinsessestien. Derefter den alm. drift, såsom reovering af faldstammer, asfalt, kloakker, og varmecentral, udskiftning af vandrør. Det er den fase vi nu bevæger os ind i.

Prisen for dette projekt for vedligeholdelse er ca 23 mill kr. over en 10 års periode, der dels indeholder den sædvanlige vedligeholdelse af facader, husk malingen holder i 8-10 år, maling og oliering af vinduer, og alt andet alm vedligeholdelse og reparationer.

Nye reparationer og vedligehold af faldstammer, galvaniserede rør i vægge og mure, reparation af pergolaer, altaner belægning over garager, udskiftning af rør, nu 100 år gamle, etablering af brandmure under taget, konvertering fra gasvarme til fjernvarme, udskiftning af varmtvandsbeholdere, moms og honorar til rådgivende ingeniør, samt byggeplads, og uforudsete udgifter, som ikke kan ses i dag men først, når man får åbnet for rørintallationerne.

Finansiering af vedligeholdelse.

Vi har drøftet dette meget i bestyrelsen og er kommet frem til at tilbyde 2 løsninger.

1) Et banklån finansieret løsning. 2) En løsning, hvor vi selv finansierer projektet over driften, således at vi indbetaler et forhøjet bidrag til fællesudgifterne.

Optagelse af et lån vil betyde en længere afdrags og renteperiode. Flere beboere afdrager stadig på fælleslånet oprindeligt optaget til facaderenoveringen i 2014-2018.

Til sammenligning har vi spurgt vores naboer, hvad de betaler i fællesudgifter pr mdr. En nabo har en grundfond, hvor de sparer op måned for måned til vedligeholdelse. Det er for sent for os at begynde på en sådan grundfond.

Derudover betaler de fællesudgifter, på niveau med vores, foruden varmebidrag og tv. Varmebidraget er ca dobbelt så højt som vores. Så med bidrag til grundfond og større varmebidrag, er vores månedlige udgifter ca halv så store som vores nabo. Det betyder selvfølgelig at deres kapitalberedskab til vedligeholdelse er så meget bedre end vores.

ProBo.

Er et informationssystem, som vores administrator Newsec har indført. Systemet kan åbnes af beboerne og herigennem informere beboerne om forskellige regler og nye informationer om driften af ejerforeningen etc.

Det er samtidig et system, hvor bestyrelsen bliver informeret om betaling af fakturaer. Alle fakturaer der vedrører Ejerforeningen skal underskrives af 3 bestyrelsesmedlemmer.

Parkering.

Vi henstiller til beboerne, at de parkerer rigtigt og lige i båsene. Så bliver der plads til flest mulige biler.

Lade standere.

Bestyrelsen har drøftet opsætning lade standere til El biler i Bellavista. Der er forskellige tilbud i omløb, nogle endda gratis.

Der er en del problematikker, der skal undersøges, før vi kan gå videre med opsætning, såsom:

Har vi strømkapacitet nok i vores system? Parkeringsreglement for el pladser osv.

Kulturstyrelsen opfordrer os til at følge med i et pilotprojekt, der finder sted hos vor nabo i Bellevuebugten.

Bogudgivelse.

I september holdt vi en fin reception, hvor vi fejrede udgivelsen af bogen om Bellavista. I solskin og orkan, så vi måtte trække arrangementet om på pladsen ved porten. En begivenhedsrig dag med taler og gæster. Heriblandt sponsorer til bogens udgivelse.

Bogen bliver blandt andet solgt i butikken på Louisiana. Stor tak til John Roberts for det store arbejde.

Hjemmeside. Vi har udsendt ni nyhedsbreve ud til alle beboere og yderligere information gennem 22 opslag/artikler få foreningens hjemmeside.

Storskrald: ny procedure. Storskrald kan udsættes ved Prinssestien hver 14 dag, i alle ulige ugenumre på torsdage. Så vil det blive afhentet af Gentofte kommune.

Gode råd fra brandekspert på en gennemgang i Bellavista

Konklusionen er, at der skal investeres i forskellige brandforanstaltninger såsom en branddør i vaskekælderen. Alle huller omkring rør og kabler hele vejen rundt i kælderen skal lukkes med brandsikker fugemasse. Samtidigt skal der undersøges muligheder for at forbedre brandsikkerheden under taget. (Brandkarm)

Altaner.

Condor entreprise har besluttet at reparere 7 altanbunde gratis. Dette sker i Maj 2023.

Vicevært: tak til Poul Lismoes og hans team, og velkommen til Kasper som ny mand på stedet.

På bestyrelsens vegne

Jesper Andersen

formand