

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Bella Vista

År 2018, den 19 april, kl. 20.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Bella Vista på adressen Restaurant Sejlklubben 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. Bestyrelsens beretning 2017 og udkast til årsrapport er vedlagt
3. Godkendelse af det kommende års **driftsbudget**, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v. Oversigt med overslag vedlægges. Endvidere er vedlagt div. redegørelser og konklusioner vedr. Prinsessestien.
5. Indkomne forslag:

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at igangsætte renovering af Prinsessestien.

Torben Kitaj; Strvv. 427, st. tv. har fremsat følgende forslag:

Generalforsamlingen opfordres til at vedtage en ændring af den nuværende husordens formulering om husdyrhold, således at det med øjeblikkelig virkning skal være tilladt at holde et husdyr pr. lejlighed.

Baggrund:

Den eksisterende formulering om husdyrhold er usædvanligt restriktiv og har desuden den uheldige følgevirkning, at lejlighedernes salgbarhed bliver væsentligt forringet, hvilket bl.a. er tydeligt af at to lejlighedssalg sidste år blev forhindret alene på grund af hundeholdsbestemmelsen.

Samt:

Endvidere vil jeg i lyset af den løbende diskussion om hundehold og om adfærdsregler i Bella Vista foreslå, at der nedsættes en gruppe, som kan gennemgå den eksisterende husorden med henblik på at udarbejde en ny til generalforsamlingen i 2019

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 og referent

Formanden Henrik Nehammer bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Jacob Linvald fra Newsec Datea A/S.

Som referent: Line Heide fra Newsec Datea A/S.

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

Der var repræsenteret 50 ejere, heraf 10 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 4.571/6.655.

Ad 2 – Formandens aflæggelse af årsberetning og kassererens fremlæggelse af årsrapport til godkendelse.

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden Henrik Nehammer gennemgik beretningens hovedpunkter.

Der blev budt velkommen til de nye ejere i foreningen.

Det har været et arbejdsomt år for bestyrelsen, entreprisen er afsluttet med JOP, og det har taget meget tid og kræfter.

Byggesagen er ikke endelig opgjort, men de store poster kan ses i årsrapporten 2017 under projektomkostninger.

Bestyrelsen vil i løbet af 2018, når det bliver nødvendigt, opkræve det resterende projektbidrag kr. 500,00 pr. fordelingstal.

Renoveringen er gennemført inden for den pris, som bestyrelsen forudså tilbage i 2015.

Facaderenoveringen har været en af de store poster. Jernene har vist sig ikke at være hovedproblemet, og der er derfor undgået en stor udgift. Problemet viste sig at være murværket, som har været en stor omgang. Nordfløjen var ilde tilredt.

Prinsessestien har ikke været med i foreningens store byggeprojekt. Denne skal nu renoveres. Bestyrelsen vil undgå, at den skal pilles ned og genopbygges, på nuværende tidspunkt kan den formentlig reddes med renovering.

Afløbene i de gamle badeværelser skal holdes frie, så de ikke tilstopper. Hvis disse ikke holdes frie, løber der vand ud fra vask og badekar. I værste fald løber vandet ned til underboen og giver store skader.

Allan og Toke har sat til salg, og derfor har bestyrelsen fundet to nye kandidater til bestyrelsen. De to kandidater er Egon Hedegård og Per Olesen. Bestyrelsen bruger meget tid sammen, og det er vigtigt, at man kan arbejde sammen. Derfor stiller bestyrelsen op samlet, også af hensyn til de nye kandidater. Allan Schillerup Bager stiller op som suppleant.

Allan gennemgik tallene fra byggesagen (2015-2017) på en projekter. Dette er vedlagt sammen med referatet

Bestyrelsen forventede i 2015, at de kommende byggeprojekter ville løbe op i en pris på kr. 48.000.000.

Der er ca. blevet brugt kr. 45.500.000 på projekterne samlet, Kulturstyrelsen har givet foreningen et tilskud på kr. 3.200.000.

Bestyrelsen valgte selv at indhente rådgivere, når dette var nødvendigt, og har fået lavet diverse undersøgelser.

Byggeprojektet har bl.a. indebåret udbedring af facader, murværk, bjælker, stålbjælker, altaner, tagrender, vinduer, trappetårne mv.

Pergolaerne var blevet renoveret i 2013, men de var ikke lavet rigtig og sad derfor løst. De er blevet renoveret på ny. Der er kommet belysning og nye dørtelefoner, fortovet på Bellevuevej er blevet lavet.

Generalforsamlingen har tidligere givet bestyrelsen bemyndigelse til at gennemføre dette projekt fra 2015-2017, projektet skulle gennemføres hurtigt, bl.a. så budgettet kunne overholdes.

Asfaltbelægningen i Østhaven og udbedring af membraner over garagerne er ikke udbedret endnu, men er på bestyrelsens TO-DO liste.

Bestyrelsen har fået konstateret, at tagrummene i nord- og tagbelægningen i sydfløjen har det fint, og derfor udskydes mulig merisolering.

Der var stor ros til bestyrelsen fra ejerne ved generalforsamlingen.

En ejer spurgte til opstilling af bestyrelsen, da hun har en mand, der gerne vil stille op. Dirigenten foreslog at dette punkt blev gemt til valg af bestyrelsen.

En ejer bemærkede, at det var nogle år siden, at faldstammerne er blevet rensset. Disse skal renses jævnlige, så de ikke tilstopper.

Beretningen blev taget til efterretning.

Dirigenten gennemgik årsregnskab for året 2017, som viste et overskud på kr. 1.184.379. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 2.216.178.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

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

Dirigent Jacob Linvald gennemgik det ordinære budget for året 2018, som indebar uændrede fællesudgifter fra 1. januar – 30. april 2018. Fra perioden 1. maj – 31. december 2018 ændres fællesudgifterne til kr. 350 pr. fordelingstal.

På side 2 i budgettet er der budgetteret med kr. 3.331.000 i opkrævet ejerforeningsbidrag, og der er realiseret kr. 3.317.715. Dette skyldes, at en garageejers konstaterede at han betalte for to garager, men har kun to halve. Derfor har han skullet have penge tilbage, og derfor stemmer opkrævningen i budgettet ikke helt overens.

Foreningen har skiftet forsikring fra IF til Alm. Brand, grundet ny assurandør og dette har givet foreningen en besparelse.

Bestyrelsen forventer, at vand og elforbruget falder, da byggeprojektet er overstået.

En ejer spurgte til posten på kr. 185.000 til brug for rengøring af trapper, da hun syntes, det var mange penge, og om rengøringen kunne nedsættes til en gang ugentligt.

Der er mange holdninger til denne post, nogen synes der bliver gjort rent for meget og nogen for lidt. Der er afsat en halv time til hver opgang, pr. gang der gøres rent.

Bestyrelsen har vendt dette punkt nogle gange og vil løbende vurdere det.

Det er viceværten, der står for rengøringen af kældergangene.

En ejer spurgte til måtterne, der lå udendørs, da disse nu er væk.

Flemming Hedemark fra bestyrelsen fortalte, at udendørs måtterne blev fjernet sammen med tæpperne, der lå i en af opgangene.

Det ordinære driftsbudget blev herefter godkendt.

Ad 4 – Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v. Oversigt med overslag vedlægges. Endvidere er vedlagt div. redegørelser og konklusioner vedr. Prinsessestien

Formanden Henrik Nehammer vil gennemgå dette punkt, og bestyrelsesmedlem Allan Shiellerup Bager supplerer med tallene via en projekter. Dette er vedlagt sammen med referatet.

Prinsessestien blev renoveret for 12 år siden. Der blev ikke taget stilling til renovering af Prinsessestien på generalforsamlingen i 2015.

Bestyrelsen har haft forskellige ingeniører ude, som gerne har villet hjælpe, men de to første hørte bestyrelsen ikke fra igen. Den tredje ingeniør har lavet et overslag/budget for projektet. Hvis murene skulle genopbygges, så vil det være med Kulturstyrelsens overvågning gennem hele renoveringen, og det vil løbe op i mange millioner.

Murene skal derfor reddes. Der skal laves nogle forstærkninger mellem murene, og til fugerne bør der bruges elastisk fugemasse, for det er det eneste der virker, men det skal godkendes af Kulturstyrelsen, som bestyrelsen heldigvis har et godt samarbejde med.

Der må ikke komme træer i kasserne igen, da dette ikke er holdbart. Murene skal reddes i år, da revnerne bliver værre og værre.

Bestyrelsen havde håbet på at udbedringen af Prinsessestien kunne være en fællesudgift med naboen, men muren ligger på Bella Vistas side. Bestyrelsen håber, at projektet kan holdes inden for de resterende penge, som der er tilbage til byggeprojekter, men det kræver en accept fra generalforsamlingen.

Der kommer vand ind gennem membranerne over garagerne.

Østgården skal laves, der skal nyt asfalt på i gården samt i de andre gårde efterfølgende.

På sigt skal kældernedgangene også laves.

Ved vesthegnet har foreningen to naboer. Der er nummer 9 og det gule hus, hvor der bor to familier. Naboen i nummer 9 har fået pålagt at få friklippet trådhegnet fra hans grene. Trådhegnet er fælles og står i skellet.

Ad 5 – Indkomne forslag

Ad 1 - Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at igangsætte renoveringen af Prinsessestien.

Bestyrelsens forslag blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 2 - Torben Kitaj; Strvv. 427, st. tv. har fremsat 2 forslag.

1. Generalforsamlingen opfordres til at vedtage en ændring af den nuværende husordens formulering om husdyrhold, således at det med øjeblikkelig virkning skal være tilladt at holde et husdyr pr. lejlighed.

Dirigenten gjorde opmærksom, at husdyr bestemmelsen er reguleret i foreningens vedtægter. Derfor skal dette forslag stilles som et forslag til ændring af foreningens vedtægter.

Birgitte Østberg motiverede Torben Kitajs forslag, da han desværre ikke kunne være til stede ved generalforsamlingen.

Allan fra bestyrelsen fortalte, at bestyrelsen ikke har en enig holdning til hunde. Bestyrelsen har og vil administreret efter den gældende husorden.

En ejer foreslog, at der kan laves et demokratisk beboerråd, hvor en fra hver opgang deltager og varetager sin opgang. Beboerrådet kan stille forslag til næste års generalforsamling, hvis det ønskes, at vedtægterne ændres omkring husdyr.

De fremmødte ved generalforsamlingen diskuterede forslaget. Der er forskellige meninger om husdyr i foreningen.

Birgitte Østberg trak forslaget tilbage på vegne af Torben Kitaj.

Vibeke Bjerregaard, Strvv. 431, 2.th. henstillede til, at dem der er interesseret i, at tage en snak om husdyr i foreningen og evt. stille forslag om dette til næste års generalforsamling, kan møde op nede i fælleslokalet den 2. og 16. maj fra kl. 19-20.

En ejer spurgte til om lejerne i foreningen kunne få lov at deltage i foreningens generalforsamling, dog uden stemmeret.

Dirigenten forklarede, at det ikke er normal procedure, og hvis lejerne skal have lov til at deltage i foreningens generalforsamling, så kræver dette en vedtægtsændring.

2. Endvidere vil jeg i lyset af den løbende diskussion om hundehold og om adfærdsregler i Bella Vista foreslå, at der nedsættes en gruppe, som kan gennemgå den eksisterende husorden med henblik på at udarbejde en ny til generalforsamlingen i 2019.

Torben Schroeder motiverede forslaget, da han mener, at husordenens punkt vedr. parkeringsbegrænsninger for garageejerne er i strid med lighedsgrundsætningen, samt at den akutte husorden som blev vedtaget i 2013 ikke er gyldig.

Henrik Nehammer gjorde opmærksom på, at husordenen er vedtaget før, den nuværende bestyrelse kom til. Bestyrelsen håndhæver husordenen, indtil en ny er vedtaget.

Torben Schroeder, Strvv. 429, 2.tv., vil gerne være tovholder på ændringer af husordenen sammen med vedtægtsændringen omkring hundehold.

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 og Charlotte Mygind Hartvig villige til genvalg. Da Allan Schillerup Bager og Toke Reimer Brødsted har sat deres lejligheder til salg, stillede de ikke op til bestyrelsen.

Bestyrelsen ønskede at indstille Egon Hedegård og Per Olesen. Bestyrelsen stiller op samlet.

Torben Schroeder og Torben Kitaj har begge henvendt sig til bestyrelsen, da de ønsker at stille op.

Torben Schroeder forklarede, at han og Torben Kitaj ønsker at trække deres kandidatur tilbage, da de ikke ønsker kampvalg. Bestyrelsen har henvendt sig til to andre ejere med ønske om, at de stiller op til bestyrelsen, og at bestyrelsen stiller op samlet. Torben ønsker, at der til næste års generalforsamling kommer et ændringsforslag til vedtægterne. Dette kunne f.eks. være, at formanden og bestyrelsesmedlemmerne vælges for en toårig periode, hvor den ene halvdel går i lige år og den anden i ulige. Generalforsamlingen vælger formanden og bestyrelsesmedlemmerne en ad gangen blandt de ejere, der ønsker at stille op til bestyrelsen.

Henrik Nehammer forklarede, at der tilbage i 2014 lå en stor opgave foran bestyrelsen som ikke er færdig endnu. Opgaven har taget meget tid og mange kræfter, og derfor har det været vigtigt for bestyrelsen at vide, de der sad i bestyrelsen arbejdede godt sammen.

Da Toke og Allan meddelte bestyrelsen, at de ønskede at flytte og derfor ikke stillede op til bestyrelsen i år, henvendte den øvrige bestyrelse sig til Egon Hedegård og Per Olesen. Her blev de to kandidater lovet, at bestyrelsen ville stille op samlet ved generalforsamlingen, så de to kandidater ikke skulle vælges ud fra deres person.

Da der ikke var andre, der ønskede at stille op til bestyrelsen, blev den nye konstellation valgt.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Henrik Nehammer	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Flemming Hedemark	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Charlotte Mygind Hartvig	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Egon Hedegård	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Per Olesen	på valg 2019

Ad 7 – Valg af suppleanter

Andreas Karberg og Allan Schiellerup Bager stillede op som suppleanter og blev valgt.

Bestyrelsen takkede Toke Reimer Brødsted for hans arbejde i bestyrelsen seneste år.

Ad 8 – Valg af revisor.

BDO blev genvalgt som revisor.

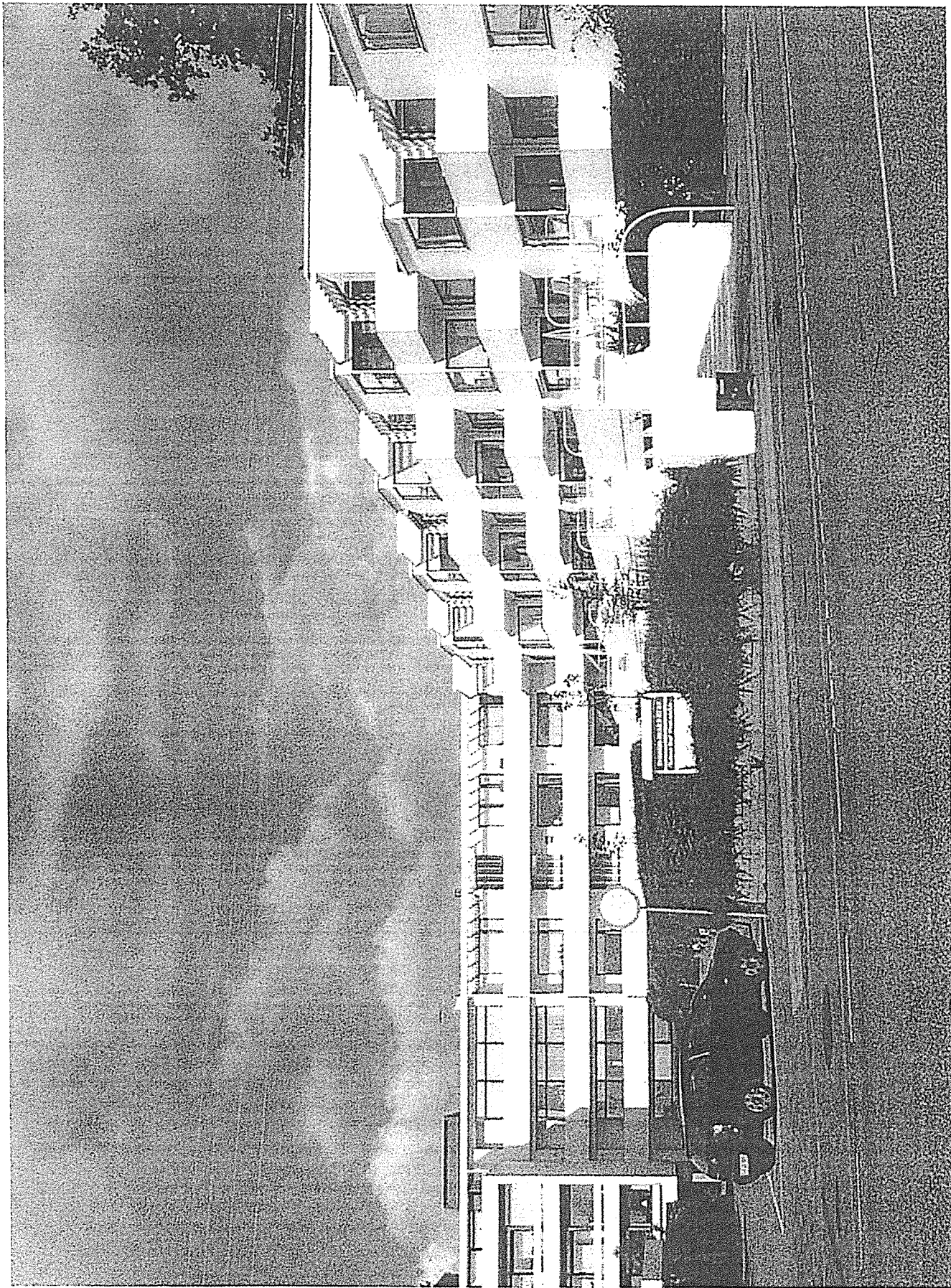
Ad 9 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Husk at tage hensyn til hinanden i fælles vaskeriet.
- Flere ejere synes, det er dejligt med den fælles bogreol.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 22.20 og takkede for god ro og orden.

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

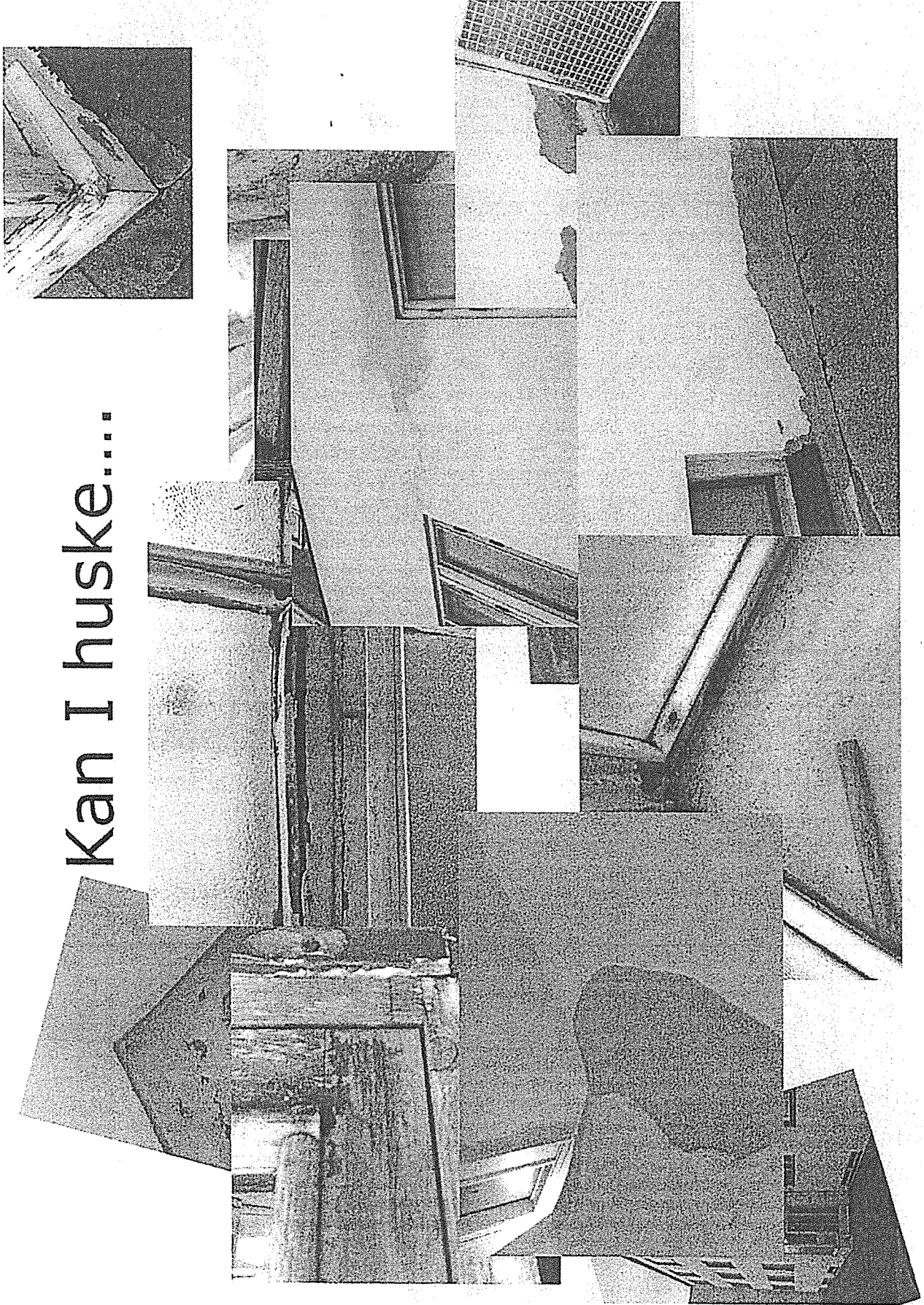


Bellavista Renovering 2015-17 samt Projekter 2018-XX

Indhold:

- Overordnet regnskab for renoveringen 2015-17
- Lidt detaljer om de enkelte projekter
- Udestående projekter for 2018 og frem

Kan I huske....



Overordnet regnskab for renoveringen 2015-17

Projekt	"Budget"	Regnskab
Facade, murværk, jernbjælker, maling, altaner	30.900.000	31.849.674
Vinduer	5.000.000	1.139.785
Trappetårne, opgangsdøre, belægning	6.000.000	5.950.796
Øvrigt:	6.100.000	6.531.553
- Dørtelefonlæg		
- Tag og tagrender		
- Haveanlæg		
- Isolering tag Sydfløj, Nordfløj		
- Terrassefliser + membran		
I alt før tilskud	48.000.000	45.471.808
Tilskud KUS	2.000.000	3.160.000
I alt	46.000.000	42.311.808

Lidt detaljer vedr. Projekt: Facader m.m.

Projekt	Regnskab	Bemærkninger
Facade, murværk, jernbjælker	24.704.082	JOP: Nedbankning og pudning, murværk rep. /udskiftet Meget murværk i Nordfløj i meget dårlig tilstand = tæt på at falde sammen. Stålbjælker bedre end frygtet.
Byggeplads og Stillads	-	JOP: Inkl.
Maling, altaner, tagrender, vinduer m.m.	7.145.592	Barsdal: Vinduer inkluderet (tømrer/maler), da opr. Projekt ikke fungerede.

I alt før tilskud

31.849.674

Lidt detaljer vedr. Projekt: Vinduer m.m.

Projekt	Regnskab	Bemærkninger
Vinduesrenovering	1.139.785	Thylander/Barfoed: Afprøvet projekt på sydside af Syd- og Nordfløj. Afsluttet, da effekt tvivlsom og afløst af individuel vurdering og behandling jf. foregående slide.

I alt før tilskud

1.139.785

Lidt detaljer vedr. Projekt: Trappetårne m.m.

Projekt	Regnskab	Bemærkninger
Trappetårne Strandvejen 423, 425, 427 og Bellevuevej 1-3-5-7 samt indgangspartier Strandvejen 419, 421, 423, 429, 431, 433	5.400.000	Barsdal + Smed/Glarmester: Nedtagning, sandblæsning, opstilling, vinduesmontering m.m.
Trappebelægninger	550.796	Maling af trapperum medtaget under Facadeprojekt
I alt før tilskud	5.950.786	Vestegnens Gulvservice

Lidt detaljer vedr. Projekt: Øvrigt

Projekt	Regnskab	Bemærkninger
Rådgivning og tilsyn 2015	747.672	Arkitektfirmaet Erik Møller A/S
Rådgivning og tilsyn 2016-17	2.882.762	Ole Hagen Arkitekter
Anden rådgivning	494.403	Ing. M. Wochner, Staunz Lysarkitekter, "Regnestuen", "Miljøanalyser", Seir Materiale- analyser (Pudskvalitet), Datea m.m.
Forsikringer, forhøjet	46.353	
Pergolaer	872.138	Københavns Yachtværft A/S
Belysning opgange og dørtelefoner	575.771	Kontakt A/S
Fortov	49.375	Gentofte Kommune
Haveanlæg m.m.	433.116	Ørnkilde
Diverse, dvs. liftleje, gulve i opgange, sålbænke, klosk, gitter ved forretning m.m.	429.963	Diverse

I alt før tilskud

6.531.553

Sammenfatning

VEDTAGET PÅ GF 2015

REALISERET

Gennemføres i 2015-17

Gennemføres i 2015-17, dog
Prinsessesti og
terrasser/membraner først 2018

Stilladser i 3 år

Stilladser i 2½ år

Nogenlunde god sikkerhed for
budget ift. konjunkturer og
håndværkerpriser

Budget overholdt

Lavt renteniveau

Lavt renteniveau

Hård belastning af Bestyrelse og
ejere/lejere

Ja, mon ikke!

Lejligheder kan sælges fra 2018 til
de priser, som lejligheder i denne
ikoniske ejendom burde koste!

Lejligheder kan sælges fra 2017-
18 til de priser, som lejligheder i
denne ikoniske ejendom burde
koste!

Sammenfatning

VEDTAGET PÅ GF 2015

REALISERET

Projekter for ca. 48 mio.kr

Projekter for ca. 45,5 mio.kr

Ikke gennemført jf. GF-beslutning:

- Terrasser/membraner – udsat til 2018
- Isolering tag Nord/Sydfløj. - Afventer behov for udskiftning af tag.

Ekstra gennemført:

- Pergolaer (Helt nødvendigt, desværre)
- Belysning
- Fortov
- Fliser i opgange, Sålbenke
- Kloak m.m.

Forventet tilskud fra KUS ca. 2 mio.kr

Kutyme i KUS er max. 0,5 mio.kr/år

Fællesudgifter kan nedsættes til 350 kr. pr. fordelingstal pr. år allerede fra 2018. Dette niveau er passende for en ejendom som Bellavista

Tilskud fra KUS ca. 3,2 mio.kr. indtil videre.

Fællesudgifter kan nedsættes til 350 kr. pr. fordelingstal pr. år allerede fra 2018 (Forslag fra Best.: Fra 1.5.18)

Udestående projekter 2018-XX

Projekt	Budget	Bemærkninger
Prinsessestien	2.600.000	Mure i kritisk tilstand, bla. sfa. tidligere beplantning (Træer)
Asfaltbelægninger, Øst, Vest og Syd	730.000	
Haveanlæg - færdiggørelse	100.000	Mindre udeståender
Membraner over terrasser	1.000.000	
Kældernedgange	250.000	Smed samt maler
Vesthegn	300.000	Forventer udgift ca. 500.000 - skal deles med nabo.
I alt før tilskud	4.980.000	
Tilskud KUS	700.000	200.000 vedr. haveanlæg er bevilget, 500.000 forventes vedr. Prinsessesti
I alt	4.280.000	

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Rantzau Nehammer

Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-786059281670

Tidspunkt for underskrift: 18-05-2018 kl.: 14:07:28

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jacob Linvald

Dirigent

RID: 20813181

Tidspunkt for underskrift: 23-05-2018 kl.: 09:21:26

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b44113b7ymix10605249

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.