

## **BERETNING OM 2020**

til generalforsamlingen i E/F Bellavista 10. august 2021

### **Nye medlemmer:**

Der ønskes velkommen til følgende nye medlemmer:

Strandvejen:

419, st. tv.: Lars Jørgen Sommer

419, st. th.: Pernille Riis Bøeg

419, 1. tv.: Jens Frederik Demant

433 1. tv.: Dorte Jacobsen

433, 2. th.: Mie og Anders Hermansen

### **Bestyrelsen:**

Bestyrelsen har i det forløbne år arbejdet med at afslutte renoveringen af Østhaven.

Derudover varetager den almindelige drift, antaget nyt viceværtfirma, den ene af de to små garager tilhørende foreningen er udlejet.

Der er etableret mulighed for affaldssortering.

Der er siden sidste generalforsamling afholdt i alt **12** egentlige bestyrelsesmøder. Derudover enkelte mellemliggende koordineringsmøder.

Bestyrelsen har haft et aktivt og behageligt samarbejde.

Der er ikke udsendt nyhedsbreve, da foreningens hjemmeside nu varetager informationerne.

Bestyrelsen har tiltrådt forskellige initiativer i forhold til Gentofte Kommune om brugen af Bellevue Strand – adfærd, støj m.v. Forpagteren af strandcafeen er p.t. i dialog med Kommunen.

Charlotte Hartvig, som er på valg i år, har efter mere end seks års indsats valgt ikke at genopstille til bestyrelsen.

Vi har forlods sikret os en kandidat til afløsning for Charlotte.

Foreningens hjemmeside <http://bellavista2930.dk/> har været besøgt flittigt – og er nu nået ca. 50.000 ”klik”.

### **Årsrapport/økonomi:**

Det foreliggende udkast til årsrapport udviser f.s.v.a. den ”ordinære” drift ingen overraskelser.

Viceværtsposten blev i 2020 noget dyrere end budgetteret – det skyldtes, at det var bestyrelsen magtpåliggende at få håndteret et ophør af aftalen med Lars’ firma – og dernæst engagere et større firma på vilkår, at Lars blev ansat der – efterfølgende fratrådte Lars denne ansættelse.

Driften har balanceret i 2020 – i løbet af året blev foreningen imidlertid ramt af ”negative” renter på indestående.

Der udestår efter bemyndigelsen fra 2015 fortsat alene garagemembranen/terrassebelæggningerne i sydfløjen. Opgaven er åbenbart lidt vanskeligere end forudset - der arbejdes fortsat på en løsning, der er rimelig og som kan godkendes af Kulturstyrelsen.

De i fælleslånet (fælleslån 2) deltagende medlemmer udgør nu godt 30 %. Enkelte er udtrådt af fælleslånet.

Lånet afvikles som aftalt med Møns Bank A/S – opkrævningerne til ydelsen sker hos de deltagende.

Som hidtil kan den enkelte lejligheds mulige andel af fælleslån til ”projektet” (fælleslån 2) **ikke** aflæses direkte i regnskabet, men der er som hidtil udsendt opgørelser over individuelle fælleslån-andele pr. 31/12 2020, samt renteudgifter, til deltagende medlemmer. Renteudgifterne skal ejer selv indberette til skat. (Rubrik 44/felt 485).

Det skal tilføjes, at de deltagende lejligheder kan indfri og frigøres for hæftelsen, men Møns Bank opkræver et gebyr for beregning m.v. og Newsec muligvis også et gebyr for opgørelser og håndtering i årets løb.

De ordinære bidrag blev i 2018 nedsat til kr. 350,00 kr. p.a. pr. fordelingstal med virkning fra 1/5 2018 og foreslås ikke ændret p.t., men på blot mellemlangt sigt bliver det nok nødvendigt med en forhøjelse.

Foreningens medlemmer er, qua den indgåede bevaringsdeklaration, fritaget for direkte ejendomsskatter – bagsiden heraf er jo bl.a., at vi er forpligtet til at sikre en god vedligeholdelse af den kulturarv, vi har til ”låns”.

Grundet både vores egen forsikringshistorik, men i særdeleshed også sager andre steder, er bl.a. præmien til ejendomsforsikringen steget væsentligt og forventes faktisk at stige yderligere.

Flere selskaber ønsker ikke længere at forsikre fredede bygninger.

Vi afholder i år – i god tid inden udløb af nuværende police – et forberedende møde med assurandøren for en gennemgang og for at sikre bedre tid til at overveje mulige tilbud.

Også varmeudgifterne må vi forvente stiger. Udgiften til naturgas har været aftalt på et gunstigt niveau gennem terminskontrakter – de sidste par år på årlige aftaler.

Ved kontraktsfornyelsen i år (for 2022) måtte vi konstatere, at m<sup>3</sup> prisen var næsten fordoblet – den rene gas pris udgør dog kun 1/3 ca. af den samlede udgift, men det vil kunne ses i regnskabet.

Derudover indledtes indeværende varmesæson med en meget kold periode.

A/C varmebidragene sættes derfor op til tidligere niveau (ca. kr. 125,00 kr./ m<sup>2</sup> p.a.) pr. 1/1 2022 –og vi påregner, at der skal efterbetales for 2021 – i modsætning til de tre tidligere år.

### **Vedligeholdelse m.v.:**

Bestyrelsens fokus har i de sidste 7 år været fokuseret på de mange væsentlige arbejder, der har skullet gennemføres, før vores ejendom fremstår i en ordentlig stand.

Det meste er nu gennemført, og foreningen nærmer sig en ”normal tilstand”.

Enkelte mangler og problemer har dog vist sig – se nedenfor.

Bestyrelsen har de sidste år arbejdet på at få lavet en overordnet, men ”altomfattende”, **vedligeholdelsesplan** med henblik på at få identificeret, prioriteret og budgetteret vedligeholdelsesopgaverne i de kommende år.

Efter det helt utjenlige forsøg sidste år, entrerede vi slut 2020 med et ingeniørfirma om opgaven.

Der fremkom efter et par møder en rapport, men vi måtte desværre igen konstatere, at den var ubrugelig som arbejdsredskab.

Rapporten tilsvarede slet ikke de eksempler vi forlods blev præsenteret for, og var reelt lavet uden konkret vurdering af de enkelte bygningsdeles tilstand.

Bestyrelsen har herefter besluttet indtil videre at opgive den overordnede plan, og i stedet – ad hoc – bede om rådgivning og forslag til konkrete bygningsdele, særligt når problemer konstateres.

### **Vinduer:**

De sidste par år har vi bl.a. om vinduer anført:

*Renoveringsarbejdet er afsluttet med individuelle tilpasninger/tilretninger.*

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

*Vi har dog konstateret, at ejendommens sålbænke (el. solbænke) flere steder er blevet for beskedne i den udragende del.....*

Det har stedse været fastlagt i vedtægterne, at hver lejligheds vinduer kun f.s.v.a. udvendig maling er en fælles vedligeholdelsespligt (§ 18).

Olieringen af rammerne er iværksat i år på vestsiden og vil fremover blive gjort i en prioriteret orden med hensyntagen til foreningens økonomi.

De nuværende vinduer blev indsat i 2011/12 efter en fælles beslutning, og er udført med smukke holdbare teaktræsrammer.

Indsætningen skete imidlertid i de bestående karme efter krav fra Kulturstyrelsen, hvilket gav mange tilpasningsproblemer – i næsten alle lejligheder.

En voldgiftssag – afsluttet i december 2012 – pålagde stort set foreningen selv ansvaret herfor.

En efterfølgende forsøgsvis generel udbedring på to facadesider – projekteret af en ”arkitekt” bragt i forslag af Kulturstyrelsen, viste sig at være utjenlig og alt for dyr – gennemsnitsprisen pr. vindue nåede 12.000,00 kr.

Som led i den større facaderenovering blev herefter gennemført en generel gennemgang og udbedring på enkelt-vindue basis af en og samme tømrer/snedker – typisk mens stillads alligevel var oppe.

Dette blev – grundet historikken – besluttet betalt som en fællesudgift. Alle ejere/beboere blev flere gange opfordret til at fremkomme med ønsker/klager – og alle indkomne indsigelser blev gennemgået og aftalt udbedret helt konkret. Frister blev givet, samt forlænget, og dette fællesprojekt herefter afsluttet allerede i 2018.

Kun eventuelle fortsat ikke behandlede – rettidige – indsigelser/problemer vil fremover være en fællesudgift. Øvrige må og skal være individuelle (egne) omkostninger (§ 19).

Sagen om sålbænkene er fortsat ikke afsluttet. Arkitektfirmaet, Ole Hagen A/S, der hovedsagligt bistod under renoveringen er stævnet af foreningen for et erstatningskrav på 1.5 mio kr. – sagen verserer – syn og skøn ikke afholdt endnu.

Sagen er anmeldt til, og antaget af, foreningens retshjælpsforsikring.

Arkitekterne har i et tilsynsnotat foreskrevet at sålbænkene, der ikke blev afmonteret ved genoppudsning af ejendommen, skulle være udragende med 1 cm. – det har vist sig at være for lidt – standard er 3 cm.

Stk. pris ved udskiftning inkl. VVS, maler og murer er over 7.000,00 kr. - men er anmeldt med et lidt højere beløb, for en sikkerheds skyld.

### **Facader/altaner:**

Der er et fortsat et synligt generelt problem i samlingerne mellem betonbrystninger og det pudsede murværk.

Samlingen mellem betonbrystninger og pudset murværk er et svagt punkt (udvidelseskoeficienterne er meget forskellige).

Bestyrelsen har nu besluttet at lave en prøve rep. med en indlagt elastisk fuge uden konkret godkendelse, men princippet blev - ekstraordinært - tilladt af Kulturstyrelsen ved renoveringen af Prinsessestien.

Vi håber at løsningen vil blive godkendt af Kulturstyrelsen – det er ganske enkelt nødvendigt.

Visse steder er soklen desværre fortsat lidt for opfugtet til at kunne holde på malingen – det vil ligeledes blive en løbende vedligeholdelsesopgave.

Men vi har en forventning om, at opfugtningen mange steder med tiden vil blive reduceret efter anlæg af Østhaven.

Vi vil i øvrigt henvise til gennemgangen i tidligere års beretninger, og gentager om altaner:

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.

### **Trappetårne/trapperum:**

Herom er der ikke længere noget at bemærke.

### **Prinsessestien/Sydgården:**

Et års gennemgangen udviste ikke en væsentlig forværring af de få sætningsrevner på Prinsessestien. På nuværende tidspunkt er det ikke nødvendigt at tage stilling til yderligere fundering af de to ”inderste” buer, men ingeniøren forventes at komme tilbage med et forslag om en forsøgsvis ”limning” af de konstaterede revner – særligt ved buerne.

Asfalten i Sydgården er nok en af de mest påtrængende opgaver, der udestår. Rådgivere har oplyst, at asfalten antageligvis skal opgraves og belægning nyetableres – omkostningen vil i givet fald være betragtelig – ca. 1.2 mio. kr.

### **Membraner over garageanlægget (terrassegulvene):**

Vi må desværre igen henvise til sidste års beretning.

*Som der tidligere er redegjort for bliver dette projekt udført ved, at den hidtidige flisebelægning (asbest) fjernes, men den underliggende membran bevarer, afrensnes og pålægges en ny membran.*

*Også her fjernes de indstøbte rør til hegnene, og der monteres nye sikre og skånsomme befæstigelses.*

*Dernæst vil vi søge Kulturstyrelsen om tilladelse til at udlægge den nye flisebelægning på ”flisefodder” – det er skånsomt for underlaget og muliggør senere kontrol af membran samt evt. pletreparationer.*

*Umiddelbart var Louise Ømann (KUS) ikke helt tilfreds, men alternativet er endnu en gang påklæbning af fliserne. Hidtil har vi fulgt alle anvisninger fra KUS nøje.*

En nu forsøgt prissætning af opgaven uden flisefodder, men blot en gentagelse af påklæbning af fliser, ønskede vores asfaltfirma ”Icopal” ikke at medvirke til. Et andet firma gav tilbud, men prisen er for høj.

Der arbejdes videre med projektet.

### **Østhaven:**

Om Østhaven anførte vi sidste år:

*Bestyrelsen og vores havearkitekt havde forskellige forslag til løsninger på afgrænsning ml. græs og kørebane, der samtidig skal forhindre kørsel med biler på græsplænen.*

*Men Kulturstyrelsen har fastholdt, at der skulle anvendes betonkantstene og anvist hvilke – en del af korrespondancen blev udsendt med sidste nyhedsbrev.*

*Det var derfor lidt overraskende, at vi kort før sommerferien af Kulturstyrelsen blev bebrejdet at kantstenene forekom dominerende – og dertil var styrelsen utilfreds med cykelbøjlerne samt det opsatte skilt fra P-selskabet og påpegede at pullerterne nu fremstod som overflødige.*

*Afialen med Louise Ømann blev, at vi færdiggjorde arbejdet med anlægsgartneren (altså plænen op til kantstenene) og derefter ville vi blive kontaktet af Louise Ømann efter dennes ferie for en drøftelse om færdiggørelsen.*

Louise Ømann vendte imidlertid aldrig tilbage, og foreningens nye sagsbehandler er Irene Jensen.

Denne har vi nu inviteret til et møde på ejendommen primo september – et af emnerne vil blive Østhaven.

Bestyrelsen besluttede imidlertid i foråret, at de nu overflødige pullerter blev fjernet – de er opmagasineret i foreningens garage. Pullerterne er ikke oprindelige – altså ikke Arne Jacobsens påfund.

### **Øvrig vedligeholdelse:**

Året har ellers været præget af de normale opgaver med utætte vandrør, faldstammeproblemer m.v.

For en sikkerheds skyld gentages fra sidste års beretning:

*Ejendommen er oprindeligt udført med synlige installationer i samtlige badeværelser.*

*En del badeværelser fremstår stadig sådan, men mange har i forbindelse med renoveringer af badeværelser (tjek registrering - findes på hjemmesiden - og godkendelse før noget sådant iværksættes) indpakket rørinstallationerne.*

*Oftest er nedtagning og genopførelse af rørkasser dyrere end løsning af selve problemet, og oftere er rørkasser lavet uden inspektionslem.*

*Det er besluttet, at foreningen (øvrige medlemmer) ikke skal betale den del af udgiften, der kan henføres til en mulig nødvendig blotlægning af installationerne, såfremt noget skal udskiftes.*

*Den udgift påhviler den enkelte ejer.*

### **Budget:**

Det med indkaldelsen udsendte budget indeholder uændrede ejerforeningsbidrag.

Niveauet 350,00 kr. pr. fordelingstal, p.a. forventer vi ikke holder evigt – allerede i 2023 vil en forhøjelse måske blive nødvendig – den udestående opgave med bl.a. asfalt –både syd- og vestgård, vil efter alt at dømme blive kostbar at få udført.

### **Projekter:**

Som anført er renoveringen ikke tilendebragt.

**Udestående** opgaver hidrørende fra vedtagelsen i 2015 er fortsat:

1. Udbedring af membraner over garager – se ovenfor

**Øvrige** identificerede opgaver:

Tilbageværende ikke akutte, projekter for det/de kommende år:

- Asfaltbelægning (slidlag) i syd- og vestgård
- Kældernedgange, incl. hegn/gelænder
- Hegnet mod vest
- Rep af div. sålbænke (afventer erstatningssagen)
- Journalist Torben Weirup har lavet en synopsis til en bog om Bellavista. Foreningen er tæt på at være i mål med finansieringen.

Yderligere er der fra nogle medlemmer fremsat ønske om at få etableret ladestandere til el-biler og hybrid-biler. Etableringen er kostbar og vil som udgangspunkt kræve etablering af ny el-kapacitet til ejendommen. Nogle medlemmer undersøger – på eget initiativ – p.t. mulighederne.

### **Administration:**

Også i år takker vi administrator for et godt og effektivt samarbejde. Camilla Faber Andersen har betjent foreningen igen i år.

### **Det fremtidige bestyrelsesarbejde:**

Charlotte Hartvig ønsker efter 6 år i bestyrelsen som nævnt at udtræde.

John Robbert genopstiller.

Regitze Reeh og Andreas Karberg genopstiller som suppleanter.

Øvrige bestyrelsesposter er først på valg i 2022.

Der er behov for, at medlemmerne stiller sig til rådighed for bestyrelsesarbejdet.

Klampenborg den 5. august 2021

Bestyrelsen