

# Bestyrelsens årsberetning 2014 – 2015

---

Hermed fremlægges bestyrelsens årsberetning for perioden 2014 – 2015 for Ejerforeningen Bangsbo Bakker til godkendelse af nærværende generalforsamling.

På generalforsamlingen sidste år blev følgende valgt til bestyrelsen:

Lisa Grønbæk, Jakob Frost og Lars Nielsen blev genvalgt til bestyrelsen, da der var et ønske om fra forsamlingen at den siddende bestyrelse skulle følge afslutningen på voldgiftsagen til dørs. Det blev dog gjort klart at både Lisa Grønbæk og Jakob Frost begge har købt byggegrund på Løgten Østervej og derfor forventer at fraflytte Bangsboparken i løbet af 2015, hvorved der skal findes 2 nye medlemmer til bestyrelsen.

Terje Theiss blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen blev konstitueret som følger ved det første bestyrelsesmøde:

- Formand: Lisa Grønbæk
- Næstformand: Michael Zolo
- Kasserer: Jakob Frost (ej på valg)
- Sekretær: Nya Monsrud/Bjarne Monsrud
- Bestyrelsesmedlem: Lars Nielsen

Suppleanter:

Terje Theiss

Lene Friis Kanstrup

Bjarne Monsrud repræsenterer desuden Ejerforeningen Bangsbo Bakker i Grundejerforeningen Bangsboparken.

## Årsberetning 2014 - 2015

Året har budt på mange opgaver i ejerforeningen som bl.a. har omfattet maling af skure og træværk, renovering af remme på carporte, koordinering af udbedringsopgaven med Aalsrode tømmeren samt opfølgning på voldgiftsagens afslutning og ikke mindst de økonomiske perspektiver.

### Maling af skure og træpaneler på murværk

Der har de seneste år været tale om at få malet skure og træværk i ejerforeningen, men vi har hvert år været i den tro, at voldgiftsagen var tæt på sin afslutning og derfor er det blevet udskudt flere gange. Sagen blev som bekendt endelig afsluttet i januar sidste år og som det også fremgår af voldgiftrettens kendelse, fik vi ikke fuld medhold i erstatningskravet til skurene og derfor besluttede bestyrelsen, at skure og træværk skulle males i løbet af sommeren. Der blev indhentet tilbud fra flere forskellige malere og herefter blev der lavet en aftale om levering af maling og udstyr samt tilbud på at male de ufremkommelige og mere præcisionskrævende dele, nemlig træpaneler på murværk. I starten af august var malingen købt ind og blev uddelt til beboerne.

Bestyrelsen modtog i den forbindelse en del klager af forskellig art, som her nævnes i vilkårlig rækkefølge:

- Malingen blev udleveret for sent på sæsonen
- Malerarbejdet udført af professionel maler var ikke udført godt nok (hoveddør)
- Maling på murværk udført af professionel maler
- Prisen på malerarbejdet for dyr i forhold til kvalitet

Det skal nævnes at denne type opgave kræver en del koordinerende opgaver blandt medlemmerne af en frivillig og ikke aflønnet bestyrelse, som alle har fuldtidsjob og familier. Det skal derfor understreges, at arbejdet blev udført efter bedste evner og med ønske om at disponere over ejerforeningens penge og ressourcer på bedst muligt måde til gavn for alle ejere.

Erfaringen fra ovenstående har medvirket til, at bestyrelsen valgte at oprette en renoveringskonto, hvor der indsættes penge fra ejerne hvert kvartal. Dette beløb skal i fremtiden bl.a. gå til at få professionel maler til at stå for alt træværk og at det derfor fremadrettet ikke vil involvere ejere, når træværk skal males.

Ydermere kan nævnes at der vil blive lavet en gennemgang af malerarbejdet her i foråret og maleren vil rette op på de fejl og mangler, der evt. måtte findes, herunder maling på murværk mv. og det vil foreløbig være enden på den opgave.

### Udskiftning af remme på carporte

Sommeren bød på super sommervej i det danske til glæde for de fleste, men for vores i forvejen medtagede carport remme var sommeren desværre med til at forringe deres tilstand i en sådan grad, at der specielt et sted var dissideret fare for nedstyrtning. Derfor gik bestyrelsen i gang med at indhente tilbud på at få udskiftet de remme, som trængte mest. Efter de første tilbud var i hus viste det sig, at det ville blive en temmelig kostelig affære og på det tidspunkt rakte midlerne på kontoen ikke til det arbejde, der skønnedes at skulle udføres. Men bestyrelsen gav ikke op – der blev sat en ekstra indsats ind for at få en bedre pris og det gav pote. Vi fik et tilbud der lå på under det halve af de tidligere tilbud og endda med en bedre løsning, som omfattede at skifte de nuværende remme ud med limtræsbjælker i stedet for som nuværende fyrbjælker.

I alt 11 remme blev i løbet af efteråret udskiftet og her i foråret er der så monteret en sort zinkskinne på samtlige remme på alle carporte, som skulle medføre en væsentlig længere levetid på de resterende remme.

### Udbedring af brandkam

En af forligene i voldgiftsagen var at tømmerfirmaet Aalsrode skulle udbedre brandkammen i lejlighedsskellene og i samme ombæring tætne hydrodioderne (dampspærren) i alle fire hjørner, når nu de alligevel skal åbne tagene i alle lejlighedsskel.

Der opstod desværre en ny tvist allerede inden arbejdet blev påbegyndt og det betød desværre udskydelse af udbedringen. Det er en del af forligsteksten, som nu har fået hovedrollen i tvisten og vi har ikke umiddelbart fundet en løsning på tvisten endnu. Den betår i at der i forligsteksten står skrevet, at hydrodioden tætnes i alle hjørner i alle lejlighedsskel i forbindelse med udbedringen af brandkammen. Det tolker Aalsrode således at det er hjørnerne mellem lejlighederne og altså ikke i endegavle eller hvor der er niveauspring i bebyggelsen, hvilket betyder at en anseelig mængde hjørner altså ikke vil blive tætnet. Det er ejerforeningerne sammen med advokaten selvfølgelig ikke enige i, men da vi ikke har kunnet opnå enighed, har vi valgt at gå videre med udbedringen af det vi ER enige i og så tage kampen op, når det arbejde er færdiggjort – alt ifølge anbefaling fra advokaten.

Det betød at Aalsrode først kom i gang først i november med at åbne tagene, men på grund af den megen regn i efteråret, blev vi at den tilsynsførende byggesagkyndige rådet til at vente med arbejdet indtil foråret. Det betød at kun en blok har fået udført den aftalte udbedring. Det forventes at dette arbejde starter op igen i løbet af april 2015.

Ovenstående har ligeledes været medvirkende til, at vi endnu ikke har det fulde økonomiske overblik. Det skal dog nævnes at alle mellemværende mellem advokaten og de tre ejerforeninger er gjort op og at der derfor ikke kommer flere regninger her. Planen er nu, at der laves en renoverings- og vedligeholdelsesplan for bebyggelsen, men inden det sker er der i bestyrelserne et stort ønske om at sammenlægge de tre ejerforeninger, da det vil gøre opgaven MEGET nemmere og ikke mindst væsentlig billigere for ejerne, da vi derved opnår en slags "stordriftsfordele". Det blev aftalt at ejerforeningerne skulle få nulstillet alle udeståender, som en indledende øvelse hertil. Derefter var der ønske om, at selve sammenlægningen skulle udskydes til efter sommerferien 2015 – så ville der være afholdt generalforsamling i samtlige ejerforeninger og de nye bestyrelser ville have haft en chance for at starte op. Selve sammenlægningen vil formegentlig kræve en ekstraordinær generalforsamling og har også nogle "tekniske" udfordringer, som advokaten har lovet at rådgive om hvordan skal klares.

## **Grundejerforeningen Bangsboparken**

### Gartner/snerydning

Det vil fortsat være de samarbejdspartnere vi har brugt de forgangne år, som vil varetage arealerne, da samarbejdet har fungeret upåklagelig.

### Tinghøjen

Lene Kanstrup har været i kontakt med Tinghøjen og har meddelt at vi ikke skal være medlem af Tinghøjen, men skal være med til at betalt for snerydning, vedligehold m.m. af stamvejen (Hjelmagerparken) og tilhørende sti. Det øvrige stisystem – herunder Tingstien – hører under den kommende grundejerforening Tinghøjens fællesarealer og ansvarsområder. Stierne i Bangsboparken hører under Grundejerforeningens Bangsboparken fællesarealer og ansvarsområde.

Yderligere henvises til grundejerforenings årsberetning på hjemmesiden.

Ejerforeningen Bangsbo Bakker

På bestyrelsens vegne

Lisa Grønbæk