

GENERALFORSAMLING 20. APRIL KL. 19 – 21

Hermed indkaldes til den årlige generalforsamling i Ejerforeningen Bangsbo Bakker. Det finder sted:

HJELMAGERPARKEN 420 (Almenbo/Statsbo)

Der er afsat ca. 2 timer og bestyrelsen håber, at I vil benytte lejligheden til at komme og høre lidt om, hvad vi arbejder med. Samtidig er det en god mulighed for at få hilst på naboer og ikke mindst er det en mulighed for at give jeres mening til kende.

Bemærk! Ud over den faste dagsorden har vi i år punkt 10 til beslutning.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Godkendelse af dagsorden
4. Bestyrelsens årsberetning
5. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab
6. Fremlæggelse af budget 2017, herunder kontingentforhøjelse med 36 kr./kvm. (pt. 97 kr.)
7. Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen. På valg er:
 - Jørgen Jensen (genopstiller),
 - Lars Johansen (genopstiller),
 - Lene Friis Kanstrup (genopstiller ikke)
8. Valg af formand for bestyrelsen
9. Valg af 2 suppleanter
10. Forslag fra bestyrelsen om renovering af tagene samt optagelse af banklån til finansiering heraf (forslag vedlagt)
11. Eventuelt.

Forslag fra bestyrelsen til vedtagelse på generalforsamlingen den 20. april 2017 i Ejerforeningen Bangsbo Bakker:

Forslag om reovering af tagene samt optagelse af banklån til finansiering heraf.

Renovering af tagene skal omfatte udskiftning af murkroneinddækninger på gavle og høje facader, udskiftning af taghætter samt gennemgang og reparation af tagbelægning.

Renoveringsarbejderne skal udføres inden for en økonomisk ramme af 1 mill. kr., hvilket svarer til gennemsnitligt ca. 26.000 kr. pr. bolig. Arbejdet finansieres ved banklån, som pga. beløbets begrænsede omfang, kan optages af ejerforeningen uden særlig sikkerhedsstillelse. Det betyder at den enkelte ejers økonomiske forhold ikke skal inddrages.

Formål

Formålet med reoveringsarbejderne er at sikre tagenes langtidsholdbarhed ved at sikre mod vandindtrængning i tagkonstruktionen.

Om tagkonstruktionen

Tagene er en lukket konstruktion. Det betyder at ophobet fugt har sværere ved at forsvinde end ved ventilerede konstruktioner, som er det mest almindelige. Derfor er det særlig vigtigt at undgå vandindtrængning udefra. Ideelt set er det kun fugt fra boligerne, der må trænge op i tagkonstruktionen. Denne fugt tørrer henover sommeren pga. solens varmepåvirkning. I vinterhalvåret opfugtes træet naturligt. Denne vekselvirkning risikerer at komme ud af balance hvis der trænger vand ind udefra. Det er nemt at forestille sig hvad der sker over tid når træ konstant har for høj fugtighed.

Murkroneinddækningerne er de sorte aluminiumsprofiler, der inddækker det øverste af gavle og høje facader. De skal sikre at der ikke trænger vand ind ved overgangen mellem tag og mur. Det gør de nuværende inddækninger ikke i tilstrækkelig grad, da de ikke har den nødvendig højde. Det er dog ikke en mangel ved byggeriet, idet det lever op til kravene i bygningsreglementet på det tidspunkt, det er opført. Kravene er blevet skærpet i det nugældende bygningsreglement.

Bestyrelsen mener, at der er god fornuft i at udskifte inddækningerne, så de lever op til de nugældende krav. Forholdet blev påpeget af syns- og skønsmanden under voldgiftssagen. Han anbefalede udskiftning til en højere profil for at sikre mod vandindtrængning, idet det under syns- og skønsforretningen blev konstateret, at der var problemer flere steder.

Taghætterne, der står over alle udluftningskanaler i rækkehusene, er lavet af plastic, som bliver skrøbelig med tiden, bl.a. pga. solens påvirkning. Hætterne sprækker og det giver mulighed for vandindtrængning, især ved overgangen til tagpappet. Det er blevet repareret flere steder med fugning, men det er ikke en holdbar løsning i det lange løb. Udskiftning til aluminiumshætter vil være en god og fornuftig investering i tagenes langtidsholdbarhed. Aluminiumshætter er mere robuste og har væsentlig længere levetid.

Forslaget vedtaget/forkastet med ____ stemmer for og ____ stemmer imod.

Dirigentens underskrift