

Referat fra Generalforsamling i Beboerrepræsentationen Dambakken, 25. januar 2006

Antal fremmødte: 30 personer repræsenterende 27 lejligheder, heraf 2 ved fuldmagt

Referat fra Generalforsamling i Beboerrepræsentationen Dambakken, 25 januar 2006	1
Valg af dirigent	1
Valg af referent	1
Formandens beretning.....	1
Fremlæggelse af regnskab.....	4
Fastlæggelse af kontingent.....	4
Indkomne forslag fra beboerne	4
Bestyrelsens forslag	5
Valg af beboerrepræsentanter	5
Valg af suppleanter	5
Valg af revisor.....	5
Eventuelt	5

Valg af dirigent

Som dirigent var foreslået Lars Topgaard som tog imod valget. Han kunne konstatere at der var indkaldt rettidigt til generalforsamlingen som dermed blev erklæret åbnet.

Valg af referent

Niels Lerke var foreslået og blev valgt.

Formandens beretning

Beboerforeningens formand, Willy R. Fløe, benyttede sig af en PowerPoint præsentationsform, projiceret på væggen, til at fremlægge beretningen.

Willy startede beretningen med en præsentation af bestyrelsen og deres funktion. Den oprindelige bestyrelse bestod ydermere af Hans Ulrik Millmann der imidlertid var fraflyttet beboelsen, hvorefter den resterende bestyrelse havde konstitueret sig med Willy som formand.

Willy fortalte om de aktiviteter der havde været siden sidste generalforsamling:

- 6 bestyrelsesmøder
- 2 møder med DanEjendomme (DE)
- 2 møder med PFA
- 2 arbejds møder før arrangementer
- 2 arrangementer - fastelavn og juletræstænding
- 4 nyhedsbreve

Efterfølgende gennemgik Willy de vigtigste emner der var blevet behandlet af bestyrelsen.

Områder hvor DE har været involveret:

- DE's nedsættelse af viceværtens arbejdstid med 25%. Dette har naturligvis haft indflydelse på omfanget af det arbejde varmemester Søren Strand har været i stand til at nå på området. Det er typisk gået ud over f.eks. snerydning på steder hvor traktoren ikke kan komme frem, græsslåning ved områdets ydergrænser, klipning af buske og lugning af ukrudt i bedene m.m.. Bestyrelsen har skriftligt klaget til DE vedr. nedsættelse.
- DE's driftbudget:
 - Der var i det oprindelige oplæg kun afsat et mindre beløb til udskiftning og vedligeholdelse af **hårde hvidevarer**. Da ejendommen nærmer sig 10 år er der i stigende grad behov for løbende udskiftning og reparationer af disse og det afsatte beløb blev kraftigt sat op for at tilgodese dette behov.
 - Der var i det oprindelige budget oplæg ikke afsat ret mange penge til vedligeholdelse af **legepladsen** hvilket er nødvendigt. Således var der ikke råd til at erstatte rutsjebanen i 2005, da denne var rådnet i trævangerne. En ny er indkøbt og monteret her i januar måned.
 - Der var ikke afsat penge i det oprindelige budget til vedligeholdelse af **veje og pladser**. Dette er blevet ændret.
- DE's varmeregnskab
 - DE er blevet bedt om at uddybe de meget høje fællesandele af **varmeregnskabet**. I hver enkelt boligs samlede varmeudgift udgør kun en forholdsvis lille del det egentlige forbrug, hvorimod bidrag til varmetab og vedligeholdelse af rør o.lign. er relativt stort. DE har skrevet adskillige mere eller mindre uddybende svar på henvendelser ang. dette, men sagen er endnu ikke afsluttet.
- Det er blevet arrangeret at DE én gang årligt pudser de vinduer i 2. sals lejlighederne, der er meget vanskeligt tilgængelige (på begge facader).
- Det udvendige **cedertræ** bliver ikke malet. Det har aldrig været hensigten at dette træ skulle vedligeholdes, idet det i sig selv er meget olieholdigt, men der var afsat et meget stort beløb i det oprindelige driftbudget hvilket i stedet blandt andet bliver brugt på vedligeholdelse og udskiftning af hårde hvidevarer som nævnt ovenfor.
- Efter mange års dialog og diskussion er der omsider kommet en afklaring på udbedring af de **knirkende gulve**. Der er 3 muligheder for beboerne, som alle betales af PFA:
 - Fuld reparation: hele boligen rømmes, gulvene skrues fast og lakeres overalt. Dette kræver at alle møbler flyttes i en container mens arbejdet udføres. PFA stiller container og flyttekasser til rådighed og lejer skal pakke i flyttekasser.
 - Delvis reparation: boligens gulve blotlægges ved at møbler flyttes ud til væggene mens gulvene skrues fast. Der bliver kun udført pletlakering..
 - Ingen reparation: gulvene bliver først skruet fast, letslebet og lakeret ved fraflytning af lejligheden uden omkostning for fraflyttende lejer.

- Der har i mange år været klager over **buldrende tage**. Disse er imidlertid udført efter forskrifterne og en udbedring kan kun ske ved at udskifte hele taget, hvilket PFA naturligvis har fravalgt. Det er kun beboere i de øverste lejligheder der er berørt af denne gene.
- **Ventilation og udsugning** har været diskuteret med DE da mange beboere har givet udtryk at man fornemmer en for kraftig udsugning af boligerne. En kontrol har dog vist at styrken på udsugningen er i overensstemmelse med specifikationerne. Bestyrelsen har planlagt at få efterkalkuleret behovet for udsugning i henhold til de gældende bygningsreglementer.
- Beboerne i 8 af **punkthusene** har alle problemer med **kuldenedfald** ved det høje vindue ved terrassedøren. Et forsøg med eftermontering af en radiator over terrassedøren bliver udført i februar måned 2006. Giver det et godt resultatet, udføres dette i samtlige 8 punkthuse.
- Mange af ejendommens boliger har problemer med **utætte vinduesindfatninger** og kolde ruder. Dette skyldes både design og kvalitet. Det er aftalt at der først skal udføres et forsøg for at dokumentere påstanden om træk ved vinduerne.

Af øvrige punkter bestyrelsen har behandlet uden at involvere DE:

- Der har været klager over høj **fortovskant** ved indkørslen til ejendommen og dette er allerede udbedret med ny asfaltbelægning.
- Det har altid været svært at se cyklister på Dambakken for **parkerede biler** når man kører ud gennem porten. Derfor har bestyrelsen med sedler i parkerede bilers vinduer søgt at opfordre ejerne af de parkerede biler til at parkere minimum 5m fra indkørslen.
- Der har gennem en periode været en del **motorcykler** på området hvorfor der blev reserveret en **parkeringsplads** til disse. Ejerne er imidlertid flyttet fra ejendommen og bestyrelsen har valgt at afdække parkeringsskiltet til der igen bliver behov.
- Problemer med **hundeefterladenskaber** har provokeret bestyrelsen til at iværksætte en skiltekampagne for at opfordre ejerne til at vise hensyn og rydde op efter hundene.
- Et stort behov for at kunne aflevere **aviser og pap** til genbrug fik bestyrelsen til via Søren at anskaffe en **container** til formålet Brug containerne!!
- Adskillige beboere ved legepladsen har klaget over at der ofte var mange, støjende børn og voksne på **legepladsen** som ikke boede på området. Det har fået Søren til at sætte et **skilt** op om at området er forbeholdt beboerne.
- Bestyrelsen har indkøbt 2 **fodboldmål** til brug for børnene for at undgå for meget boldspil på fællesarealerne mellem punkthusene. Målene opbevares i skrældeskuret ved nr. 49-51, og er beregnet til opstilling og benyttelse på vendepladsen ud for nr. 49 – 51.
- Flere beboere har spurgt om muligheden for at kunne vælge flere **kabel-tv** pakker end de nuværende. Det har fået TDC til at tilbyde alle beboere ”Mellempakken” mod en månedlig tillægspris på kr. 83,33.

Punkter der endnu ikke er færdigbehandlet i bestyrelsen:

- **Ny sandkasse**; det er under overvejelse at anskaffe en ny da den gamle dels er ret slidt, dels er for lille.
- Da det er ret besværligt at rengøre bag lejlighedernes **vaskesøjle** har det været undersøgt om det er muligt at placere **hjul** under denne. Det har vist sig at ledningerne tilmed er for korte så disse må udskiftes for at muliggøre rengøring ved at køre vaskesøjlen ud fra væggen. Emnet er sat i bero.

- Det er meget vanskeligt som bilist der kører rundt om hjørnet ved nr. 23 at se om f.eks. et barn løber ned af bakken mod vejen. Derfor er det foreslået at placere et **vinkelspejl** overfor fælleshuset for at mindske risikoen for uheld.
- Det er under overvejelse i bestyrelsen at anskaffe ekstra **borde og bænke på området med henblik på at opnå** mere brug af fællesarealerne.
- Det har været diskuteret i bestyrelsen at anskaffe enten et **TV** eller en **projektor** så der ved særarrangementer for alle beboerne kunne vises f.eks. sportskampe i fælleshuset. Under juletræsfesten blev der vist tegnefilm for børnene med en projektor.

Beboerrepræsentationen Dambakken har i mange år haft en **hjemmeside** der dog ikke har været holdt vedlige i adskillige år, da bestyrelsen ikke har kendskab til at arbejde med hjemmesider. Priser for opdatering og videreførelse af hjemmesiden har dog været undersøgt og drøftes videre i bestyrelsen.

Efter gennemgang af bestyrelsesarbejdet opfordrede Willy beboerne til:

- **SÆNK FARTEN.** Der er mange børn og voksne på området der ikke venter at der pludselig kommer biler kørende
- **Læg LÅG på sandkassen efter brug.** Sandkasser er et yndet sted at besøge i for katte og ræve. Disses afføring kan være særdeles giftigt for børn.
- **Gør fælleshuset ordentligt rent** efter brug. Der bliver med jævne mellemrum konstateret tilfælde hvor fælleshuset er så uacceptabelt rengjort at næste bruger har måttet udføre ekstra rengøring af f.eks. ovn, køleskab eller gulve. Bestyrelsen har udarbejdet en seddel med en opfordring til brugerne som Søren udleverer sammen med nøglen til fælleshuset. Samtidig opfordres Søren til at yde ekstra kvalitetskontrol og eventuelle påtaler efter de individuelle brug.

Formanden fortalte også om de 2 fælles arrangementer der har været i årets løb; **Fastelavn** og **Juletræsfest** som begge har været vel besøgte og blev afholdt med succes.

Formanden benyttede lejligheden til at gøre opmærksom på næste fællesarrangement som er **FASTELAVNSFEST d. 26. Februar**. Der bliver udsendt invitationer.

Formandens beretning blev godkendt af forsamlingen med bifald.

Fremlæggelse af regnskab

Regnskabet der på forhånd var blevet uddelt sammen med den endelige indkaldelse til Generalforsamling og godkendt af bestyrelsen og revisor Børge Persson, blev godkendt af Generalforsamlingen uden yderligere spørgsmål.

Fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen foreslog et uændret beløb på 10 kr. pr. måned, hvilket blev godkendt af forsamlingen.

Indkomne forslag fra beboerne

- Det var blevet foreslået at ændre Dambakkens husorden, så det blev tilladt at holde hund i lejlighederne. Ifølge bekendtgørelse om beboerrepræsentation fra

Bygge- og Boligstyrelsen kan ændringer af husordenen kun ske, hvis et flertal af samtlige beboelseslejligheder stemmer herfor. Emnet blev diskuteret på generalforsamlingen med talrige argumenter både for og imod at bestyrelsen skulle arbejde videre med forslaget blev afgjort ved afstemning. Der var 10 stemmer for og 11 stemmer imod og forslaget blev forkastet.

- Forslag om kollektiv opkobling til **internet/billig IP telefoni**. Der blev diskuteret hvilke muligheder der forelå. Efter en hurtig rundspørge på generalforsamlingen viste det sig at der var meget ringe interesse for emnet, og generalforsamlingen bad derfor bestyrelsen ikke at arbejde videre med forslaget.

Bestyrelsens forslag

Bestyrelsen har på et tidligere tidspunkt undersøgt interessen for etablering af en **Petanguebane**, bl.a. for at skabe et mere socialt fællesskab. Denne undersøgelse der blev foretaget skriftligt viste, at 6 stemte for etableringen og 11 imod. På spørgsmålet om interessen til forsamlingen viste der sig samme mangel på interesse og forslaget blev forkastet.

Det blev besluttet at **antallet af beboerrepræsentanter** ikke skulle ændres fra 5 til 3, men blot omformuleres til ”fra 3 til 5 repræsentanter”.

Valg af beboerrepræsentanter

Jørgen Maack valgte ikke at genopstille og i stedet blev valgt Karsten fra nr. 37. Niels i nr. 43 blev genvalgt. Willy fra nr. 49 var ikke på valg, og fortsætter i bestyrelsen.

Valg af suppleanter

Begge suppleanter blev genvalgt:

Birgit Storm i nr. 55 2.tv. og Inger Jensen i nr. 57 1.tv.

Valg af revisor

Børge Persson havde valgt efter mange år i denne funktion at trække sig. Knud Erik Poulsen, nr. 11, blev foreslået og valgt.

Eventuelt

Willy gennemgik under eventuelt PFA's varslede salg af ejendommen. Willy havde haft kontakt med PFA og det viste sig at man ville udnytte de nuværende meget høje boligpriser på ejendomsmarkedet til at få den bedst mulige fortjeneste ved et samlet salg til en ny ejer. Det har været undersøgt, om beboelsen evt. kunne ændres til en andelsforening, men dette er ikke muligt, da boligerne er tinglyst som ejerlejligheder.

Slutteligt takkede formanden for en god generalforsamling med gode diskussioner og erklærede herefter denne for afsluttet. Herefter blev de fremmødte budt på en Italiensk inspireret let anretning med vin, øl og vand.