

# Referat fra Generalforsamling i Beboerforeningen Dambakken, 24. januar 2007

Antal fremmødte: 26 personer

Referat fra Generalforsamling i Beboerforeningen Dambakken, 24 januar 2007 .....	1
1. Valg af dirigent og referent.....	1
2. Formandens beretning.....	1
3. Fremlæggelse af regnskab.....	4
4. Fastlæggelse af kontingent.....	4
5. Indkomne forslag fra beboerne .....	4
6. Bestyrelsens forslag .....	4
7. Valg af beboerrepræsentanter .....	4
8. Valg af suppleanter .....	4
9. Valg af revisor.....	4
10. Eventuelt .....	4

## **1. Valg af dirigent og referent**

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 og beslutningsdygtigt.

Niels Lerke var foreslået som referent og blev valgt.

## **2. Formandens beretning**

Beboerforeningens formand, Willy R. Fløe, startede beretningen med en præsentation af bestyrelsen og deres funktion. Denne bestod af bestyrelsesmedlem Karsten Lorenz, nr. 37, bestyrelsesmedlem Niels Lerke, nr. 43 samt bestyrelsesformand Willy Fløe, nr. 49.

Herefter fortalte Willy om status for ejendommens salg og at der i den forbindelse ikke er noget nyt.

Willy berettede dernæst om de aktiviteter der havde været siden sidste generalforsamling:

- 5 bestyrelsesmøder
- 2 møder med DanEjendomme (DE)
- 2 møder med PFA/NCC
- 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:**

- Viceværtens arbejdstid er fortsat nedsat med 25%. Dette har naturligvis haft indflydelse på omfanget af det arbejde Søren havde været i stand til at nå på området.
- DE's driftsbudget er efter salget af ejendommen til Deutsche Bank "frosset" i forhold til forrige års budget:

- Udskiftning af hårde hvidevarer er en del af udlejers kontraktlige forpligtelser, men kræver at køleskabet eller vaskemaskinen er helt slidt op.
- Vedligeholdelsen af **hårde hvidevarer** er for lejers regning og dette blev i årets løb effektueret i højere grad end tidligere. Pr. 01.11.06 er det blevet præciseret, at lejer forestår vedligeholdelsen, hvilket i øvrigt fremgår af vores lejekontrakt.
- Der er fortsat ikke frigivet penge til vedligeholdelse af **legepladsen**.
- Der er fortsat ikke frigivet penge til vedligeholdelse af **veje og pladser**.
- DE's varmeregnskab
  - DE har uddybet 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 og lign. er relativt stort. Fastsættelsen er politisk vedtaget i PFA regi.
- Det er blevet arrangeret at DE én gang årligt pudser 2. sals lejlighedernes stuevinduer der er meget vanskeligt tilgængelige.
- Alle beboere har fået tilbudt reparation af gulvene for at modvirke knirken. Denne reparation består af fastskruning af gulvene og er blevet gennemført for alle boliger der har valgt dette.
- **Ventilation og udsugning** har været diskuteret med DE da mange beboere har givet udtryk for, at man fornemmer en for kraftig udsugning af boligerne. DE oplyser at ventilationen er dimensioneret ud fra krav i Bygningsreglementet der var gældende på opførelsestidspunktet.
- Beboerne i de 8 **punkthuse** har alle haft problemer med **kuldenedfald** ved det høje vindue ved terrassedøren. Efter at forsøg med montering af en radiator over terrassedøren i nr. 49 har givet gode resultater, blev det besluttet at gennemføre dette for alle punkthuse. Dette er nu gennemført for alle punkthuse, men udbyttet af de ekstra radiatorer varierer en del og adskillige har udtrykt utilfredshed med arbejdets håndværksmæssige kvalitet.
- Mange af ejendommens boliger har problemer med **utætte vinduesindfatninger** og kolde ruder. Dette skyldes både design og kvalitet, men baseret på undersøgelser er det konkluderet at det ikke kan blive bedre.

#### Øvrige punkter bestyrelsen har behandlet uden at involvere DE:

- Det har altid været svært at få øje på cyklister på Dambakken for **parkerede biler** når man kører ud gennem porten. Derfor har bestyrelsen med sedler i vinduerne søgt at opfordre ejerne af de parkerede biler til at parkere minimum 5m fra indkørslen og "kampagnen" har vist positiv effekt.
- Da der for tiden ikke er motorcykler i beboelsen, er parkeringsskiltet midlertidigt afdækket på **Motorcykel** parkeringen 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. Kampagnen har vist positiv effekt.
- Et stort behov for at kunne aflevere **aviser og pap** til genbrug fik bestyrelsen til at bede Søren om at skaffe endnu en **container** til dette, hvilket er lykkedes. Søren skaffede på opfordring fra bestyrelsen containere i lidt mere æstetisk flot udseende. Dermed ser containerpladsen ved vaskepladsen lidt pænere ud.
- Containeren til genbrug af pap er flyttet ned til den store container.

- Bestyrelsen besluttede at indkøbe en **projektor og kombineret DVD/Video fremviser** til glæde for brugere af fælleshuset. Der kan hermed vises film eller TV (der er den ”store” TV pakke i fælleshuset) ligesom anlægget kan tilsluttes PC for brug til præsentationer. Bestyrelsen opfordrede i samme forbindelse endvidere til at komme med initiativer til eventuelle fællesarrangementer i fælleshuset. En ”quick-guide” for let brug af apparaterne bliver udført af bestyrelsen.
- Bestyrelsen har indkøbt malerier til udsmykning af fælleshuset, således at fælleshuset nu fremtræder mindre sterilt..
- Der er blevet opsat vinkelspejle ved fælleshuset og ved indkørslen til ejendommen af hensyn til sikkerhed i forbindelse med færdsel i området. Dette på grund af at synsvinklerne/området kan være svære at overskue.
- Willy benyttede lejligheden til at fremhæve de mange positive sider ved at bo i bebyggelsen. Eksempler herpå at børnevenligheden samt en varieret aldersmæssig sammensætning af beboere.
- Der har været afholdt 2 fællesarrangementer af bestyrelsen, Fastelavn 2006 og Juletræsfest 2006. Begge arrangementer har været afholdt med god tilslutning.

**Punkter der endnu ikke var færdigbehandlet i bestyrelsen:**

- **Ny sandkasse;** det er under overvejelse at anskaffe en ny da den gamle dels er ret slidt og tilmed er for lille, men der bliver ikke bevilget en ny før den gamle er itu.
- Det er under overvejelse i bestyrelsen at anskaffe ekstra **borde og bænke** for at opfordre til mere brug af fællesarealerne.
- **Beboerforeningen Dambakken** har i mange år haft en **hjemmeside** der dog ikke har været holdt opdateret i adskillige år. Denne skal tilmed have ny host da den oprindelige ikke længere er til rådighed. En beboer har meldt sig til at hjælpe med at få hjemmesiden opdateret.
- Bestyrelsen har intention om at starte samarbejde med andre beboerforeninger i samme situation i forbindelse med salg. Der foreligger nogle ideer, men endnu er der ikke sat noget i gang.

Formanden benyttede lejligheden til at gøre opmærksom på næste fællesarrangement som er: **Fastelavnsfest, søndag d. 18. februar 2007**. Der bliver udsendt invitationer.

Willy videregav følgende opfordringer fra bestyrelsen til beboerne:

- **Sænk farten i bebyggelsen!**
- **Brug vinkelspejlene når du færdes i bebyggelsen!**
- **Læg LÅG PÅ sandkassen!**
- **Gør fælleshuset ordentligt rent!**
- **Brug containerne til det de er beregnet til!**

Formandens beretning blev godkendt af forsamlingen med bifald.

### **3. Fremlæggelse af regnskab**

Regnskabet (underskrevet af bestyrelsen samt revisor Knud Erik Poulsen) der på forhånd var blevet uddelt sammen med den endelige indkaldelse til generalforsamling, blev godkendt af generalforsamlingen.

### **4. Fastlæggelse af kontingent**

Bestyrelsen foreslog et uændret beløb på 10 kr./måned, hvilket blev godkendt af generalforsamlingen.

### **5. Indkomne forslag fra beboerne**

- Der var ingen indkomne forslag fra beboerne

### **6. Bestyrelsens forslag**

- Det blev foreslået at **antallet af beboerrepræsentanter** skulle ændres fra 5 til ”fra 3 til 5 repræsentanter”. Dette blev godkendt af generalforsamlingen.
- Beboerforeningen udvides til at håndtere både lejere og ejere i en ny forening. Dette blev godkendt af generalforsamlingen.

### **7. Valg af beboerrepræsentanter**

Kun Willy var på valg og blev genvalgt med stort bifald.

### **8. Valg af suppleanter**

Jens Tideman, nr. 59 st.tv. blev valgt.

Inger Jensen, nr. 57 1.tv. blev genvalgt.

### **9. Valg af revisor**

Knud Erik Poulsen, nr. 11, genopstillede og blev valgt.

### **10. Eventuelt**

- Søren havde skrevet en opfordring til Willy angående fastsættelse af varme niveauet i lejlighederne. Søren blev jævnlige opfordret til at skrue op for varmen når nogen synes det kunne knibe med varmen, mens andre senere opfordrede til at skrue ned når de så at varmeregningen steg. Søren ønskede at der skulle fastsættes et niveau for en max opnåelig temperatur i lejlighederne. Der var en livlig debat mht. temperaturkrav. Generalforsamlingen enedes om at det ikke er op til generalforsamlingen at vedtage en temperatur. Det skal være en uvildig part der skal høres med hensyn til fastlæggelse af rimelig temperatur, der er tilstrækkelig til god komfort for unge som ældre. Af diskussionen fremgik det også at stort set alle mente at boligerne generelt var kolde og dyre i opvarmning.

- Søren opfordrede også beboerne til at henvende sig til ham først hvis der var indvendinger mod arbejde udført i beboelsen. Sager rettet direkte til DE eller til formanden havner alligevel hos Søren. Søren tilføjer, at han modtager kritik uden at blive sur.
- Enkelte boliger har vist sig at have enten for lille indløbstemperatur på vandet til opvarmning eller for lille gennemstrømning.  
Det blev aftalt at bestyrelsen initierer udarbejdelse af et skema til registrering af ind- og udløbstemperatur i alle lejemål.
- Vigdis i nr. 55 fortalte at der i forbindelse med sidste års vinter blev observeret grønne græsstriber i sneen, der hvor varmerørene forløber. Dette kunne tyde på et stort varmetab i varmerørenes hovedstreng.
- Der var flere beboere der klagede over kuldebroer og utætte indfatninger.

Slutteligt takkede formanden for en god generalforsamling med gode diskussioner. Herefter erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet.

Efter generalforsamlingen blev der serveret en let Italiensk/Spansk-inspireret menu. Karsten introducerede menuen og bød generalforsamlingen velbekomme.