

Referat fra generalforsamling beboerforeningen Dambakken 7-63

Dato: 30. oktober 2024

Dagsorden

1) Velkommen.

2) Valg af dirigent.

- Bestyrelsen foreslår Lars Topgaard, nr. 55^{st.tv.}

3) Valg af referent.

- Bestyrelsen foreslår Anders Bjerre, nr. 19².

4) Godkendelse af referat fra generalforsamlingen 2023. Referatet er på www.dambakken.dk

5) Formandens beretning. Beretning er udsendt på forhånd

6) Fremlæggelse af regnskab.

7) Fastlæggelse af kontingent.

- Bestyrelsen foreslår fastholdelse af kontingent på 10 kr./måned

8) Indkomne forslag fra boerne inden tidsfristens udløb 25. oktober 2024.

- Ingen indkomne forslag

9) Bestyrelsens forslag

- a. Fortsættelse af fælleshusudvalg, der skal varetage udlejning af fælleshuset.
- b. Beskære træer foran lejemål i blokken, så der kan komme lys i stuerne.

10) Valg af bestyrelsesmedlemmer til beboerrepræsentation.

- Anders Bjerre nr. 19² (genopstiller ikke).
- Willy R Fløe nr. 49 (ikke på valg).
- Vigdis Christie 55^{2.th.} (genopstiller).

11) Valg af suppleanter til beboerrepræsentation.

- Inger Lilian Sigurbjörnsson nr. 47^{st.} (på valg)
- Suppleant (på valg)

12) Valg af revisor

- a. Gitte Bugge nr. 47^{1.} (genopstiller)

13) Evt.

Referat

Ad. 1.

Bestyrelsen blev præsenteret af formanden.

Ad. 2.

Lars Topgaard, Dambakken nr. 55^{st.tv.} blev valgt enstemmigt.

Ad. 3.

Anders Bjerre, Dambakken nr. 19² blev valgt enstemmigt.

Ad. 4.

Referatet blev godkendt.

Ad. 5.

Formandens beretning er udsendt på forhånd.

Der er ingen kommentarer til beretningen.

Formandens beretning blev godkendt.

Ad. 6.

Regnskabet blev gennemgået af kassereren, med følgende kommentarer tilknyttet:

Fælleshuset giver overskud. Udlejer bestemmer, hvad vi skal tage i husleje, det er ikke noget vi selv styrer. Der er et overskud på fælleshuset på 14.000 kr.

Banken tager 2.500 kr. for foreningens konto årligt, det er heller ikke noget, som vi kan styre.

Lisa Almind, Dambakken 7^{st.tv.} spurgte om bestyrelsen ved hvad det koster at holde fællesarealerne? Hvad koster det at have 2M-Solutions til at drifte ejendommen?

Det ved bestyrelsen ikke.

Regnskabet blev godkendt.

Ad. 7.

Bestyrelsen ser ingen grund til lade kontingentet stige, når der er så pænt et overskud. Det kan være i forbindelse med overskuddet af fælleshuset, at vi begynder at bruge det til vedligeholdelse såsom en ny måtte etc. Ejer har pålagt os at anvende overskuddet bl.a. til vedligeholdelse af interiør.

I gamle dage var det ejer der stod al vedligehold i fælleshuset. Hårde hvidevarer, sanitet, belysning, tag, bygning etc. tager ejer sig stadig af.

Lisa Almind, Dambakken 7^{st. tv.} spørger om udlejer fralægger sig flere og flere ting, og vi dermed ikke får gennemført de ting, som vi gerne vil.

Willy kommenterede det følgende: Fælleshuset ordning er kommet af at udlejer nægtede at stå for total vedligeholdelse på fælleshuset. Det grønne sker der ikke intet ved, det er der også skrevet lidt om i beretningen. Vi påtaler det igen og igen overfor 2M.

Steen Egebjerg, dambakken 61^{st. tv.} Kommenterede, at det undrer ham meget, at man fokuserer på at tage bevoksningen ved søen og ikke tager træerne ved blokken, der kommer intet lys ind. Det er en vanvittig prioritering

Inge Landris, Dambakken 53^{st.} meddelte, at hun selv har taget sig af skråningen, mod betaling.

Willy bemærkede, at vi har bedt 2M-solutions om at holde hegnet nede ved langedam, sørge for at beskære træerne, som vi har internt på grunden. Bestyrelsen har gentagende gange foreslået 2M-solutions at fælde træerne og plante nye lavt voksende træer som erstatning for de eksisterende skovtræer. 2M-solutions har tidligere kun taget det grønne ved langedam hen til fælleshuset og så stoppede de. Bestyrelsen ved ikke, hvad vi kan gøre yderligere end at påtale det igen og igen. Vi tænker, at de har fået at vide inde fra ejerkredsen, at der skal spares penge. I øjeblikket bruger de rigtig mange penge på at ombygge varmekælderens fra gas til fjernvarme. Der er sat 600.000 kr. af til det. Ejer venter nok med at se, hvad de bruger på varmekælderens, før de begynder at bruge penge andre steder. Det er vores gæt, vi får ingenting at vide. Det årlige møde med ejer, er nu udliciteret til 2M-solutions, hvor vi går til pseudo-oplysningsmøde en gang årligt. I gamle dage var det årlige møde med repræsentanter fra ejeren, hvor vi havde indflydelse på hvad der blev prioriteret udført.

I princippet kunne bestyrelsen ligeså godt lade være med at gå til mødet, men vi fortsætter med at deltage, selvom vi kommer til at gentage os selv på møderne. Det er tingenes tilstand her og nu.

Bjørn Christie, Dambakken 55^{2.th.} bemærkede, at det eneste der virker, er hvis ejerne bliver ops på, at der er "tomgang" i ejendommen. Willy bruger en masse tid på at tage billeder af ejendommens tilstand. Hvad med at ligge billeder op på vores hjemmeside, der viser de problemer vi oplever? Kommende lejere kan så se på dambakkens hjemmeside, hvordan det hele forfalder, og det vil måske kunne have en effekt. Det er det eneste våben ejeren forstår.

Willy takkede for ideen og sagde, at det vil bestyrelsen gøre.

Lars Topgaard, Dambakken 55^{st. tv.} giver bjørn ret. Der er intet lys i stuen. De høje træer gør, at selv om sommeren er vi nødt til at have lyset tændt for at læse avisen.

Willy kommenterede at det der er galt, er at de interne træer er skovtræer, der bliver ved at vokse op til 45 meters højde. Vi fik for en del år siden af kommunen lov til, at fælde nogle fredede træer nede mod Langedam, mod at ejere skulle plante nye lavt voksende træer i stedet. Det er dog aldrig sket og nu er det jo nye ejere, så der sker ikke rigtig noget.

Det ender nok med at de interne træer bliver fældet, men vi vil helst have at de fælder dem og planter nye. Willy vil kontakte en "træmand" han kender, og få ham til at fremsende et tilbud til ejere på at fælde skovtræerne og genplante nye lavt voksende træer.

Dette gives der tilsagn til af beboerne.

Cornelius, Dambakken 59^{1. tv.} oplyste at han tidligere har boet i almennyttigt boliger, hvor folk selv begyndte at fælde træer, og det ødelagde det overordnede udtryk på ejendommen. Der skal laves en ny haveplan. Det er ikke den rette vej at gå, hvis beboerne selv fælder og genplanter.

Willy bakker op om at vi skal følge den eksisterende haveplan. Det er ikke i orden at begynde at plante efter sit eget hoved. Så vil det hurtigt komme til at ligne et klondike på ejendommen.

Ad. 8.

Der er ikke indkommet forslag indenfor tidsfristen.

Ad 9.

- a. Vedtaget. Willy vil udsende mail til fælleshusudvalget om fortsættelse heraf.
- b. Formanden oplyste at vi vil kæmpe for klipning af træer/erstatning af med nye mindre træer med en rund krone, der ikke skal vedligeholdes.

Elin Warhøi, Dambakken 55^{2. tv.} kommenterede, at hun har haft store problemer med det varme vand.

Willy er fuldstændig enig, Det har været nede på 42 grC, og det plejer at være 58-60 grC. Der er sket noget i forbindelse med ombygning af varmecentralen.

Willy vil gå hjem i aften efter møde og igen tage et billede af temperaturen og sende ind til 2M-Solutions.

Cornelius, Dambakken 59^{1. tv.} spørger om der bor en varmeingeniør i bebyggelsen som kunne gå rundt med håndværkerne? Der kan ske så mange fejl ved justeringer på varmecentralen, som kan påvirke vandtemperaturen.

Willy kommenterede at 2M-Solutions kun bruger de billigste håndværkere, det er nogle glade amatører. 2M-Solutions har simpelthen ikke den tekniske kompetence til at drive varmecentralen, så det er de skiftende, billigste VVS'er der regulerer og styrer varmecentralen. Hvis man lader det varme vand rende lang tid nok, så bliver det varmere. Det betyder at cirkulationspumpen må have

været ude af drift, da denne sørger for at der er varmt vand ude ved alle boligerne.

2M-Solutions's ansatte er ikke specialiserede. Det er ikke ingeniører eller gartnere de har ansat. Når vi tidligere har nævnt det med det manglende varme vand, så henviser de bare til, at det er ejeren der har hyret en håndværker til at lave varmecentralen. Willy har prøvet at kommunikere med ejeren som så bare henviser tilbage til 2M-Solutions.

Ejeren har ansat en flok regnearksfyrer, der ikke har forstand på at drive ejendommen korrekt.

Cornelius, Dambakken 59^{1. tv.} bemærkede at det nok ikke er muligt at presse ejeren yderligere, så længe at lejlighederne bliver udlejet så snart de er tomme. Lejlighederne er meget eftertragtede.

Willy nævnte, at hvis man har en god ide bl.a. til hvordan vi kan påvirke ejer til øget fokus på ejendommens drift, så er man velkommen til at sende en mail.

Birthe Weinell, Dambakken nr. 63^{1. tv.} foreslog at man kunne lave en artikel i avisen om manglerne.

Willy mener at det nok ikke gør en forskel. Det skal bredere ud end i lokalområdet. Vi har taget ideen til os, omkring at lægge billeder op på vores hjemmeside.

Lisa Almind, Dambakken 7^{st. tv.} foreslog at man kunne tage billeder af de hvide plader, der er så snavsede.

Willy har sendt en hel billedserie ind til ejer, hvor bl.a. de beskidte hvide altan- og opgangsplader indgår. Der er mange andre problemer på billedserien: rust på ståltrappen til blokken, ukrudt i bedene, græsplænen der er fuld af mos, utætte tagrender og manglende vedligehold af alt det grønne.

Willy har lige fået klippet buske nede hos sig, og der er i hvert fald ikke tale om at det er udført af nogen der har lært at klippe lige. Halvdelen af afklippet var ikke fjernede men lå hen over buskene.

Elin Warhøi, Dambakken 55^{2. tv.} kommenterede, at det er et stort problem med vinduespudsning, når man bor på 2. sal. Det tager vinduespudseren jo ikke.

Bjørn Christie, Dambakken 65^{2. th.} bemærkede, at det kan altså godt lade sig gøre. De har fået det gjort af firmaet Polermesteren, der vasker vinduer med børste på en lang stang.

Der er ikke yderligere kommentarer til punktet.

Ad. 10.

- Anders Bjerre, Dambakken 25^{2.} genopstiller ikke.
- Lisa Almind, Dambakken 7^{st. tv.} stillede op og blev valgt
- Vigdis Christie, Dambakken 55^{2. th.} genopstiller og blev valgt.

Ad. 11

- Inger Lilian Sigurbjörnsson, Dambakken 47^{st.} genopstiller og blev valgt
- Jan Jørgensen, Dambakken nr. 7^{1. th.} stillede op og blev valgt.

Ad. 12.

- Gitte Bugge, Dambakken 47^{1.} genopstillede og blev valgt

Ad. 13.

Anders Bjerre, Dambakken 25² nævnte informerede at fastnet-kobbernettet lukker den 30.05.2025

Lisa Almind, Dambakken nr. 7^{st.tv} vil gerne have hækken tilbage ud for nr. 7, der hvor hækken blev fjernet i forbindelse med etablering af fjernvarmestikket.

Det har bestyrelsen skrevet til 2M-Solutions, til CEJ og til ejer om. CEJ og ejer har svaret tilbage at der nu er reableret med græs, og sådan bliver det. Det er bestyrelsen ikke tilfreds med, idet vi mener at det giver ejendommen et helt forkert udtryk. Byggeriets udtryk skal reableres ved genplantning af hæk langs Dambakken, samt suppleret af hækken langs indkørslen efter nr. 7.

Lisa Almind vil indsende fotos til CEJ og 2M-Solutions, der viser at der nu cykles skråt ind over græsplænen, efter at hækken er fjernet. Så må vi håbe at det kan hjælpe med at få reableret hækken.

Årets generalforsamling blev herefter afsluttet af dirigenten, med tak for god ro og orden.

Herefter blev der serveret smørrebrød fra Slagter Maltesen og lidt godt til gæsterne.