

# Beretning for året 2024

*for beboerforeningen på Dambakken 7 – 63*

Dambakken den 23.10.2024

Endelig dagsorden for generalforsamling onsdag den 30. oktober 2024:

1. Velkommen
2. Valg af dirigent. Bestyrelsen foreslår Lars Topgaard, nr. 55<sup>st. tv.</sup>
3. Valg af referent. Bestyrelsen foreslår Anders Stig Bjerre, nr. 19<sup>2.</sup>
4. Godkendelse af referat fra generalforsamlingen 2023. Referat er på [www.dambakken.dk](http://www.dambakken.dk)
5. Formandens beretning. Beretning kommer også på [www.dambakken.dk](http://www.dambakken.dk)
6. Fremlæggelse af regnskab
7. Fastlæggelse af kontingent
  - Bestyrelsen foreslår fastholdelse af kontingent på 10 kr./måned
8. Indkomne forslag fra beboerne indleveret inden tidsfristens udløb den 16. oktober 2024.
  - Der er ikke indkommet forslag inden for tidsfristen
9. Bestyrelsens forslag
  - a. Fortsættelse af fælleshusudvalg, der varetager udlejning af fælleshuset
  - b. Insistere på at træer foran lejemål i blokken skal beskæres / erstattes.
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer til beboerrepræsentation
  - a. Anders Stig Bjerre nr. 19<sup>2.</sup> (genopstiller ikke)
  - b. Willy R Fløe nr. 49 (ikke på valg)
  - c. Vigdis Hoel Christie nr. 55<sup>2.th.</sup> (på valg)
11. Valg af suppleanter til beboerrepræsentation
  - Inger Lilian Sigurbjörnsson nr. 47<sup>st.</sup> (på valg)
  - Suppleant (vælges).
12. Valg af revisor
  - a. Gitte Bugge-Hansen nr. 47<sup>1.</sup> (på valg).
13. Evt.

# Beretning for året 2024

**Bestyrelsen har i 2024 bestået af følgende medlemmer:**

- **Willy Fløe, #49, formand for bestyrelsen**
- **Anders Stig Bjerre, #19<sup>2.</sup>, bestyrelsesmedlem og referent**
- **Vigdis Hoel Christie # 55<sup>2.th.</sup>, bestyrelsesmedlem og kasserer, der afløste Jens Warhøi, # 55<sup>2.tv.</sup> i perioden.**

**Suppleanter har i 2024 været:**

- **Inger Lilian Sigurbjörnsson nr. 47<sup>st.</sup>**
- **Vigdis Hoel Christie # 55<sup>2.th</sup>**

Vigdis Hoel Christie indtrådte som kasserer, efter vores daværende kasserer Jens Warhøi døde. Stor tak til Jens Warhøi, med tak for indsatsen - Ære være hans minde.

**Revisor har i 2024 været:**

- **Gitte Bugge-Hansen # 47<sup>1.</sup>**

**Hjemmeside redaktør har i 2024 været:**

- **Jens Tidemann # 55<sup>st.tv.</sup>**

## **Bebyggelsen**

Bestyrelsen er meget glad for at bo i en bebyggelse der afspejler samfundet - med børn, unge, voksne, ældre og gamle.

En rummelig og grøn bebyggelse, der er med til at give liv og dynamik.

Vi bor tæt – det giver både fordele og forpligtelser. Fordelene er at vi kan hjælpe hinanden i dagligdagen og forpligtelserne er bl.a. at vi skal vise hensyn til hinanden, så vi alle kan føle os godt tilrette og at der er plads til os alle.

Det grønne har gennem flere år været forsømt mht. vedligehold, specielt har de interne træer fået lov til at vokse sig alt for store gennem en årrække. Træer og buske i hegn langs bebyggelsen har i flere år manglet at blive beskåret, så de nu skygger for sol og for udkig imod Langedam.

# Beretning for året 2024

## Bestyrelsen har i perioden afholdt forskellige møder:

- Der er afholdt 4 bestyrelsesmøder.
- Der er afholdt 1 møde med 2M-Solutions vedr. vedligeholdelsesplan, herunder vedligeholdelse af ejendommen og drift af det grønne.
- Der er sendt 52 mails i 2023 efter 6/11/2023 og 133 mails i 2024 til dato, samt afholdt adskillige telefonsamtaler med medarbejdere fra 2M-Solutions.
- Der er afholdt arbejds møde før generalforsamling.
- Der blev afholdt generalforsamling i 2023. Referatet kan læses på hjemmesiden.
- Der er udgivet og udsendt 6 nyhedsbreve i 2023 og 4 nyhedsbreve i 2024 til dato.
- Der er sendt 12 mails i 2023 efter 6/11/2023 og 53 mails i 2024 til dato, samt afholdt flere telefonsamtaler med medarbejdere fra CEJ.

## Ejer, udlejer, driftsselskab og viceværtsfunktion.

Ejendommen ejes af COBO VIII, Kommanditselskab, der er etableret pr. 1. august 2017.

Ejer har uddelegeret driften af ejendommen til CEJ ejendomsadministration.

Ejendomsadministrator for CEJ er Tina Charlotte Andersen  
CEJ Ejendomsadministration A/S - [www.cej.dk](http://www.cej.dk)

Der er 2 ejerlejligheder i bebyggelsen. De øvrige lejemål lejes ud.

Udlejning af lejemål varetages af ejer, på følgende platform:  
<https://www.boligportal.dk/dl/core/> og [udlejning@corebolig.dk](mailto:udlejning@corebolig.dk)

Der er oprettet en ejerforening, der nu står for driften af ejendommen. Lejerforeningen kan så anmode ejerforeningen om de tiltag lejerforeningen måtte ønske.

CEJ ejendomsadministration har uddelegeret viceværtsfunktionen til firmaet:

2M-Solutions v/Martin Grøndal Sangil. <http://2m-solutions.dk/about.html>

2M-Solutions kan kontaktes på Mobil: 2215 2512

E-mail: [info@2m-solutions.dk](mailto:info@2m-solutions.dk)

Telefontid er kl. 09:00 til 15:00 på hverdage.

Martin fra 2M-solutions er udpeget som projektleder fra CEJ Ejendomsadministration A/S - Martin er derfor nu bestyrelsens kontaktperson vedr. drift af ejendommen.

# Beretning for året 2024

Viceværtskontoret er nedlagt og der er derfor ikke længere træffetid på ejendommen. Viceværtskontoret er nu ombygget til en ungdomsbolig for udlejning, den har endnu ikke været udlejet.

CEJ's budget / vedligeholdelsesplan for 2024 er:

Fond nr. VIII		Adresse: Dambakken 7-63		Dato: 01-02-2024									
Care Projects		Vedligeholdelsesplan		REV. 1:									
Mønstret		Økonomisk oversigt		REV. 2:									
				Udført af: MB									
Nr.	Aktivitetens beskrivelse	Tek.p.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
27.00	Renovering af 15 tage, pr. stk. - 800.000 kr.	3		160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	800.000			
88.00	Beskæring af beplantning/ træer - Ejerforeningen (skøn)	3	50.000										
21.00	Reparation af facader	2					500.000						
21.01	Oliebehandling af udvendigt træværk på facader etageejdomme - Ejerforeningen.	2			300.000					400.000		400.000	
81.00	Oliebehandling skurer. - Ejerforeningen.	2			250.000								
53.01	Rens VV-beholder og veksler	3	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	
63.00	Etablering af LED lys på udendørs belysning. - Ejerforeningen.	3		400.000									
56.00	Konvertering til fjernvarme	3	600.000										
Planlagt vedligeholdelse i alt			665.000	575.000	725.000	175.000	675.000	175.000	815.000	415.000	15.000	415.000	
Samlede vedligeholdelsesudgifter			665.000	575.000	725.000	175.000	675.000	175.000	815.000	415.000	15.000	415.000	

## Akut skade

Hvis der opstår akut og uopsætteligt skade, udenfor 2M-Solutions telefontid, har vi mulighed for at kontakte Pro Skadeservice på telefon: 7023 2306

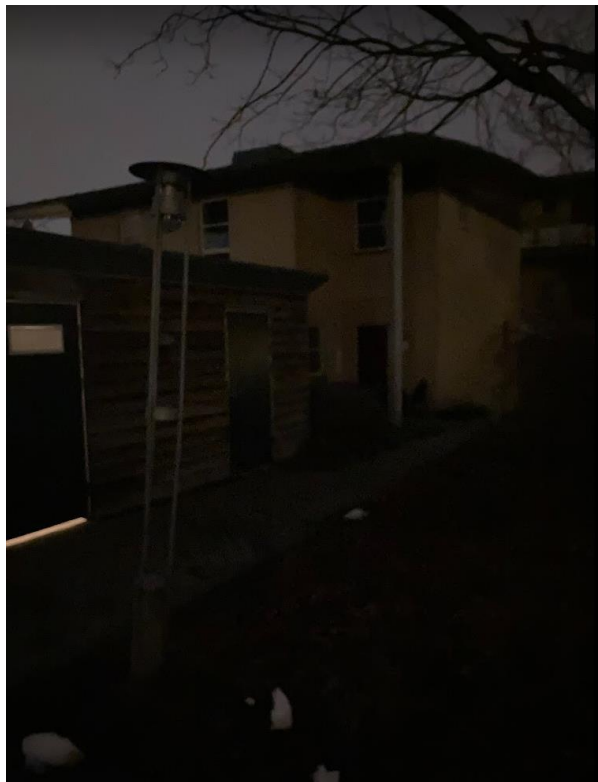
[www.pro-skadeservice.dk](http://www.pro-skadeservice.dk)

## Siden sidste generalforsamling er der sket lidt af hvert i bebyggelsen:

Vinteren var præget af at udvendig belysning, varme & varmt vand, alle var en ustabil vare:



# Beretning for året 2024



# Beretning for året 2024



Bestyrelsen har brugt en del tid på dette, via mails og telefonsamtaler med 2M-Solutions. Rydning for blade var noget der trak i langdrag som man kan se på fotos heruder:

# Beretning for året 2024



Snerydning kom igen i 2023 bag på snerydningsfirmaet, der efter en meget langsommelig start, fik styr på hvad der er med i deres opgave.



# Beretning for året 2024



Nu må vi se hvad denne vinter bringer, og om 2M-Solutions får givet et ordentlig opdrag til evt. ny snerydder.

**I januar var der pludseligt gravet et hul i stien fra # 59 til P-pladsen, ganske uvarslet:**



Det varede i adskillige uger / måneder at få repareret det hul der var på varmtvandsledningen / fjernvarmeledningen, til stor gene for alle beboer.

Bestyrelsen har brugt en del tid på dette, via mailkorrespondance og telefonsamtaler med 2M-Solutions.



# Beretning for året 2024

I marts startede ejer uvarslet på at ombygge viceværtskontoret til udlejnings bolig.

Det er lidt svært at udleje fælleshuset, når forholdene foran og inde i fælleshuset pludseligt ændre karakter:



# Beretning for året 2024



Der blev i samme omgang etableret et nyt teknikrum med forbindelse til fælleshuset.

# Beretning for året 2024

I maj begyndte fjernvarmen at røre på sig:



Dette var igen helt uvarslet og tog meget lang tid med åbne render. Hækken blev helt unødvendigt fjernet, idet stikledningen reelt blev ført udenom hækken og ind i varmecentralen.



Bestyrelsen har haft fat i både 2M-Solutions, CEJ og CORE. Alle melder hus forbi og mener at vi skal leve med det såede græs. Dette har bestyrelsen påtalt som ikke værende i orden, og at der skal plantes en ny hæk

# Beretning for året 2024

## Praktiske ting som bestyrelsen gerne vil have fokus på:

Legeplads – Husk at lukke nettet på sandkassen og samle legesagerne sammen efter brug. Bestyrelsen arbejder fortsat på at få en bedre aftale om omfang af vedligeholdelse af det grønne, sandkasse, legeplads og udenoms arealerne på plads med 2M-Solutions.

De interne træer er endnu ikke blevet beskåret, og det har været et tilbagevendende ønske i flere år. Enten at få træerne beskåret regelmæssigt, eller endnu bedre få træerne udskiftet til andre træsorter, der har en sluthøjde på 3 á 4 meter, der ender med en rund krone der ikke skal vedligeholdes.

Hegnet imod Langedam er kun delvist blevet skåret ned. Der udestår fortsat fra fælleshuset, forbi legepladsen, til slutning af ejendommen. Dette er påtalt overfor 2M-Solutions af flere omgange.

Vinduesvask på svært tilgængelige vinduer i blokken er endnu ikke genoptaget, og bliver det nok heller ikke. Bestyrelsen fastholder punktet overfor 2M-Solutions.

## Affaldssortering – Brug det ☺

Der har på det seneste været udfordringer med overfyldte containere – Det betyder at containerne ikke bli'r tømte af renovationsfirmaet. Specielt rest-containeren på pladsen ved vaskepladsen, har været totalt overfyldt – Det skal stoppe! Brug den alternative containerstation, der er masser af plads til restaffald hver uge.



Container ved vasepladsen



Container ved det store skur med containere foran.

Pap skal foldes sammen, eller trædes helt fladt inden det puttes i containeren. Er containeren ved at være fuld, så brug en anden container, eller vent til containeren bli'r tømte, så der igen er plads.

2M-Solutions har udvidet containerpladsen ved det store containerskur, så nu er det muligt for renovationsfirmaet at tømme containerne, uden at skulle flytte om på alle containerne.

Bestyrelsen har påvirket 2M-solutions til at skifte containerstørrelse på restaffald i skurene, så nu er der bedre plads til at sætte containerne ordentligt på plads.

# Beretning for året 2024

## Arrangementer

Der er Julehygge søndag den 24. november fra kl. 15.00–17:00. Invitation bliver runddelt i postkasserne og lagt op på hjemmesiden. Kom og vær med til en hyggelig eftermiddag i fælleshuset.

Tilmeldingsfrist er den 19. november 2024.

## Beskyt kælderrum & opgange

For jer der bor i blokken er det vigtigt at I kun ”trykker folk ind”, som I kender og/eller I har inviteret.

Sørg for at døren i kælderindgangen smækker i og låser, efter jer – Vent og sikre jer at det sker. Automatdøre i blokken lukker langsomt - Vent og se automatdøren lukker og låser, inden i går videre.

## Vi skal passe på hinanden og på børnene i bebyggelsen

- SÆNK FARTEN ! – og bed jeres gæster at gøre det samme! Max hastighed er 20 km/t.
- Brug vinkelspejlene, der er opsat ved indkørsel og ved torvet overfor flaskecontaineren!
- Luk låget på sandkassen! Der er risiko for at der kommer dyreafføring i sandkassen ☹  
P.t. er der ikke et låg, det arbejdes der på at der kommer, alternativt et net til sandkassen.
- Udvis gensidig respekt og passende hensyn overfor hinanden.

## Vi kan godt blive bedre til følgende:

- Stor container i skuret er til stor- og grøn-affald. Smid affaldet ned i containeren, ikke ved siden af. Brug genbrugspladsen til al andet storaffald, så sikrer vi at det bliver sorteret.
- Opgange skal holdes ryddet af hensyn til brandsikkerhed. Undtaget er invalidekøretøjer og -hjælpemidler.
- Hunde skal føres i snor – se dispensations aftale.
- Hundeafføring skal samles op!
- Cykler skal stå i cykelstativ ved husene, blokken eller i cykelstativer i kældre.
- Parker kun på afmærkede P-pladser..... Flise-arealer er ikke designet/dimensioneret til biler. Flise-arealer er til gående og cykler, og dermed ikke til parkering af biler.

# Beretning for året 2024

- Undlad venligst at parkere på vaskepladsen for biler – den er forbeholdt til midlertidigt ophold, medens man vasker sin bil. Bilen flyttes straks herefter til P-plads. Og parker heller ikke på P-pladsen lige ved siden af vaskepladsen, der hvor der for nyligt er påført en hvid stribe, for at skaffe en ekstra P-plads på ejendommen. Når man parkerer der, blokerer man vaskepladsen.

## **Er der noget man er utilfreds med, så kontakt i nedenstående rækkefølge:**

- Den pågældende beboer der udfordrer. Det er bedst at få afklaret lokale tvister hel lokalt.
- Viceværten (2M-Solutions)
- Administrator fra CEJ
- Bestyrelsen

## **Mulige kommende tiltag fra CEJ's side:**

- Der opsættes muligvis offentlige ladestandere på ejendommen af ekstern udbyder.

**Vi ses på generalforsamlingen onsdag den 30. oktober 2024 kl. 19:00.**

**Vel Mødt.**

**Dambakken den 23. oktober/Willy R. Fløe**