

Beretning for året 2025

for beboerforeningen på Dambakken 7 – 63

Dambakken den 22.01.2026

Endelig dagsorden for generalforsamling tirsdag den 27. januar 2026:

1. Velkommen
2. Valg af dirigent. Bestyrelsen foreslår Jens Tidemann, nr. 59^{st. tv.}
3. Valg af referent. Bestyrelsen foreslår Vigdis Hoel Christie nr. 55^{2.th.}
4. Godkendelse af referat fra generalforsamlingen 2025. Referat er på www.dambakken.dk
5. Formandens beretning. Beretning kommer også på 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 14. januar 2026.
 - Per Justesen, nr. 9: Det foreslås, at generalforsamlingen tiltræder forslag om henvendelse til udlejer om opsætning af El-ladestandere i bebyggelsen.
 - Motivation: Antallet af elbiler er stigende også hos lejerne og det understøtter den grønne linje i bebyggelsen.
9. Bestyrelsens forslag
 - a. Insistere på at træer der rammer lejemål skal beskæres / erstattes af mindre træer.
 - b. Fastholde at der skal plantes nye træer langs Blokken til erstatning af de træer der blev fældet i 2025. Træer skal have en sluthøjde på ca. 3 meter.
 - c. Insistere på at vaskepladsen skal genetableres.
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer til beboerrepræsentation
 - a. Lisa Almind nr. 7^{st.tv.} (genopstiller)
 - b. Willy R Fløe nr. 49 (ikke på valg)
 - c. Vigdis Hoel Christie nr. 55^{2.th.} (genopstiller)
11. Valg af suppleanter til beboerrepræsentation
 - Inger Lilian Sigurbjörnsson nr. 47^{st.} (på valg)
 - Jan Jørgensen nr. 7^{1.th.} (på valg).
12. Valg af revisor
 - a. Gitte Bugge nr. 47^{1.} (genopstiller).
13. Evt.

Beretning for året 2025

Bestyrelsen har i 2025 bestået af følgende medlemmer:

- **Willy Fløe, #49, formand for bestyrelsen**
- **Lisa Almind, #7^{st.tv.}, bestyrelsesmedlem**
- **Vigdis Hoel Christie # 55^{2.th.}, bestyrelsesmedlem og kasserer.**

Suppleanter har i 2024 været:

- **Inger Lilian Sigurbjörnsson nr. 47^{st.}**
- **Jan Jørgensen nr. 7^{1.th.}**

Revisor har i 2024 været:

- **Gitte Bugge-Hansen # 47^{1.}**

Hjemmeside redaktør har i 2024 været:

- **Jens Tidemann # 55^{st.tv.}**

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 forpligtigelser. 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.

I 2025 fik vi endelig 2M-Solutions til at fjerne 10 store træer langs Blokken, det har givet et gevaldigt lysindfald til de berørte beboere. Det er planen at der skal plantes nye lave træer med en sluthøjde på max. 3 meter som erstatning for de 10 fældede træer.

Det arbejder bestyrelsen fortsat på at få gennemført, så bebyggelsen bevarer sit grønne udtryk.

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. Bestyrelsen arbejder på at få genoptaget den årlige beskæring af hegn samt at få de store træer ved husene skiftet til mindre træer der har en sluthøjde på max. 3 m.

De store træer der rammer husene, arbejder bestyrelsen på at få fældet i år, eller i det mindste beskåret kraftigt, så de ikke længere rammer husene.

Beretning for året 2025

Bestyrelsen har i perioden afholdt forskellige møder:

- Der er afholdt 4 bestyrelsesmøder.
- Der er afholdt 1 møde med 2M-Solutions vedr. vedligeholdelsesplan og budget, herunder vedligeholdelse af ejendommen og drift af det grønne medio 2025.
- Der er sendt mange mails i 2025 og i 2026 til dato, samt afholdt adskillige telefonsamtaler med medarbejdere fra 2M-Solutions.
- Der er afholdt arbejds møde før generalforsamling.
- Der blev afholdt generalforsamling i 2025. Referatet kan læses på hjemmesiden.
- Der er udgivet og udsendt 6 nyhedsbreve i 2025 og 1 nyhedsbrev i 2026 til dato.
- Der er sendt mange mails til CEJ i 2025 og 2026 til dato.

Ejer, udlejer, driftsselskab og viceværtsfunktion.

Ejendommen ejes af COBO VIII, Kommanditselskab, der er etableret pr. 1. august 2017. Ejerskabet varetages i praksis af Core Property Management P/S.

Core Property har uddelegeret driften af ejendommen til CEJ ejendomsadministration.

Ejendomsadministrator for CEJ er Tina Charlotte Andersen
CEJ Ejendomsadministration A/S - 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

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

Telefontid er kl. 09:30 til 14:00 på hverdage, dog undtaget i frokostpausen.

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

Beretning for året 2025

Viceværtskontoret er nu lavet om til udlejning og er p.t. udlejet.
CEJ's budget / vedligeholdelsesplan der blev udleveret i 2025:

Fond nr. VIII

 Vedligeholdelsesplan
Økonomisk oversigt

Adresse: Dambakken 7-63

Dato: 01-02-2025

REV. 1:

REV. 2:

Udført af: MB

Nr.	Aktivitets beskrivelse	Tek.p.	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
27.00	Renovering af 15 tage, pr. stk. - 800 000 kr. (E/F)	3				160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	800 000	
88.00	Beskæring af beplantning/ træer - (E/F) skøn	3	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
21.01	Algerens af trappeopgange og altanplader (E/F)	2	50 000		50 000		50 000		50 000		50 000	
81.00	Opretning af belægning, løbende (E/F)	2	30 000		30 000		30 000		30 000		30 000	
53.01	Rens VV-beholder og veksler (E/F)	3	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
63.00	Ombygning af eksisterende udendørs belysning (E/F)	3	260 000									
Planlagt vedligeholdelse i alt			405 000	65 000	145 000	225 000	305 000	225 000	305 000	225 000	945 000	65 000
Samlede vedligeholdelsesudgifter			405 000	65 000	145 000	225 000	305 000	225 000	305 000	225 000	945 000	65 000

Budget- og vedligeholdelsesplanen for 2026 får vi først udleveret på mødet med 2M-Solutions medio 2026.

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

På de næste sider er der oplistet nogle af de mangler der er i driften af ejendommen. Dette er meddelt skriftligt til 2M- Solutions, CEJ samt til ejerkredsens repræsentanter Core Property.

Beretning for året 2025

Løs belægning ved trappeskakte ved Blokken giver snublerisiko

2,1		
	Trappeskakte til kælderen under Blokken har et påmalet slidlag, der skaller kraftigt af. Som det er nu er der direkte snublefare, og der bør derfor gøres noget snart.	2M er informeret af flere omgange

Sandkasse & Legeplads

3,1		
	Sandkassen skal have nyt sand. Bestyrelsen foreslog på sidste års møde, at der skal anskaffes et net til sandkassen, idet låget ikke længere kan lukkes uden stor fysisk indsats. Dermed er sandkassen en stor katte- og hundebakke.	

Beretning for året 2025

Ukrudt i bede

4.1		
	Bed ved fælleshuset, Dambakken nr. 29 / nr. 31	Bed ved skur foran nr. 39
4.2		Ukrudt i bede står højt hver sommer og bliver ikke fjernet
	Bed ved skur foran nr. 45	
4.3		

Beretning for året 2025

Oversaltede bede, giver mangel på bunddække i randbeplantning

5.1		
	Bed foran skur ved nr. 17	Bed langs intern vej
5.2		
	Bed langs intern vej	Bed langs intern vej

Beretning for året 2025

Sporkørt græsplæner pga. for tidlig græsslåning på for fugtige arealer

6.1		
	Sporkørt græsplæne	Sporkørt græsplæne
6.2		
	Sporkørt græsplæne	Ødelagt græsplæne pga. langvarigt overløb fra stoppet og utæt tagrende ved # 49 & 51. Er aldrig blevet udbedret.

Beretning for året 2025

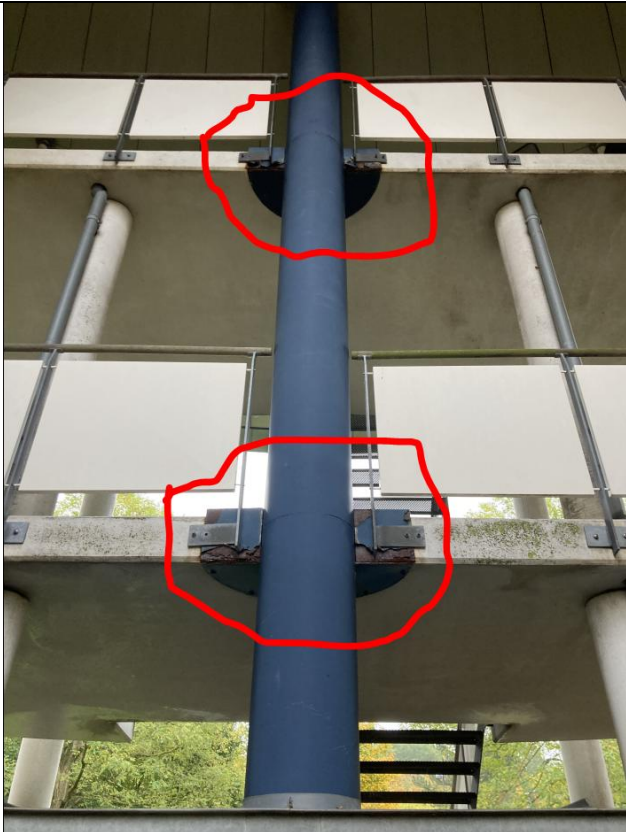
6.3	 Sporkørt græsplæne og skyllerende på sti imod Langedam. Begge dele har været påtalt overfor 2M-Solutions flere gange.	
-----	--	--

Belægning giver stor risiko for snuble- og faldskader

		Det er påtalt i forbindelse med flere årsmøder
7.1	 2023/04/23	 2023/04/23 11:25
	Belægning trænger til opretning u/f # 51, ved skralderum.	Kantsten er smuldret ved rundkørsel u/f # 51 Dette gælder flere steder i bebyggelsen.

Beretning for året 2025

Manglende vedligehold på bærende konstruktioner

8.1		
	Bæring af beton reposer ved nr. 59	Bæring af beton reposer ved nr. 59
8.2		
	Detailfoto af øverste bæring af beton repos	Detailfoto af nederste bæring af beton repos

Beretning for året 2025

Løse altanadskillelser bør udbedres inden de går i stykker

9.1		
	Altanadskillelser i blokken	

Huller i P-pladsen hvor der har stået træer ønsket planeret til P-plads

11.1		
	Huller i P-pladsen efter træer er fældet ønskes rettet op, så der ikke er bump på P-pladsen	Huller i P-pladsen efter træer er fældede ønskes rettet op, så der ikke er bump på P-pladsen
11.2		Bestyrelsen har brugt en del tid på dette, via mails og telefonsamtaler med 2M-Solutions.
	Se 11.1	

Beretning for året 2025

Snerydning har i 2025 fungeret OK, dog er saltning enkelte gange udført noget sent i forhold til frosten.

Efter etablering af fjernvarmen, har entreprenøren efterladt området foran #7 om et åbent område.



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

Beboeren i # 7 forsøgte ligeledes at få CEJ i tale, men her melder de igen hus forbi og mener at beboerne i #7 skal leve med det såede græs.

Bestyrelsen vil fortsat arbejde for at der reetableres en hæk, således at bebyggelsen får det samme udtryk som tidligere (inden etablering af fjernvarme).

Praktiske ting som bestyrelsen gerne vil have fokus på:

Vinduesvask på svært tilgængelige vinduer i blokken er endnu ikke genoptaget, og bliver det nok heller ikke. Bestyrelsen prøver at fastholde 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 restaffalds-containeren på pladsen ved vaskepladsen, har været totalt overfyldt – Det skal stoppe!

Brug nu den ekstracontainer der er opsat til restaffald ved vaskepladsen eller den alternative containerstation. Der er masser af plads til restaffald hver uge.



Container ved vasepladsen



Container foran det store skur med stor container.

Beretning for året 2025



Pap med rød markering mangler at blive foldet / trådt samme.

”Pap” med grøn markering er mælkekartoner og de skal i stedet i plast containeren!

Papcontainer ved vaskepladsen



Metaldele skal ud af posen, inden de ryger i Metal-containeren.



Papkasser skal trykkes flade, så er der plads til mere i papcontaineren.

Pap skal foldes sammen, eller trædes helt fladt inden det puttes i papcontaineren.

Er papcontaineren ved at være fuld, så brug den anden containerstation, eller vent til papcontaineren bliver tømt, så der igen er plads.

Beretning for året 2025

Pap der smides i den helt store container (se foto herunder), for enden af den interne vej, skal egentligt smides i papcontainerne!

Hvis der ikke er plads i papcontainerne, skal papkasserne i det mindste trædes helt flade inden de smides i den store container.

Så er der bedre plads i containeren og der går længere tid inden containeren er fuld.



Den store container i skuret for enden af den interne vej.

Arrangementer

Der har været Julehygge søndag den 23. november 2025, hvor der var god deltagelse med 26 deltagere. Vi havde en god og hyggelig eftermiddag med julesange omkring træet foran fælleshuset, efterfulgt af hygge i fælleshuset med gløgg og æbleskiver samt saftevand til børnene.

Der har været afholdt generalforsamling den 30/4/2025 med god deltagelse. Se referatet fra generalforsamlingen på hjemmesiden. www.dambakken.dk

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 ☹
- Udvis gensidig respekt og passende hensyn overfor hinanden.

Beretning for året 2025

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.
- Hundaafføring skal samles op!
- Cykler skal stå i cykelstativ ved husene, ved 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.
- 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 forslag til CEJ:

- Der er kommet et beboerforslag:
Per Justesen, nr. 9: Det foreslås, at generalforsamlingen tiltræder forslag om henvendelse til udlejer om opsætning af El-ladestandere i bebyggelsen.

Motivation: Antallet af elbiler er stigende også hos lejerne og det understøtter den grønne linje i bebyggelsen.

Vi ses på generalforsamlingen tirsdag den 27. januar 2026 kl. 19:00.

Vel Mødt.

Dambakken den 22. januar/Willy R. Fløe