

## Referat fra generalforsamling beboerforeningen Dambakken 7-63

Dato: 08. september 2021

Referent: Anders Bjerre, Dambakken 19, 2.

Antal fremmødte 33 (inkl. bestyrelsen)

Dagsorden

0) Velkommen.

1) Valg af dirigent.

- Bestyrelsen foreslår Jens Warhøi, nr. 55<sup>2.tv</sup>.

2) Valg af referent.

- Bestyrelsen foreslår Anders Bjerre, nr. 19<sup>2</sup>.

3) Godkendelse af referat fra generalforsamlingen 2020. Referatet er på [www.dambakken.dk](http://www.dambakken.dk)

4) Formandens beretning.

5) Fremlæggelse af regnskab.

6) Fastlæggelse af kontingent.

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

7) indkomne forslag.

- Ændre flaskecontainer ved den store container til samme type som ved vaskepladsen
- Renovere vinduer samt isolering af ydervægge, da der er koldt i lejligheden
- Beskære de interne træer, så der kan komme lys ind i lejlighederne
- Genindføre vask af vinduer der ikke kan tilgås i "blokken"

8) Forslag fra bestyrelsen.

- Bestyrelsen er desværre ikke nået til nogen afklaring mht. fælleshuset
- Er der beboer der vil stå for udlejning af fælleshuset, hvis det kommer på tale?

9) Valg af bestyrelsesmedlemmer til beboerrepræsentation.

- Anders Bjerre nr. 19<sup>2</sup> (ikke på valg).
- Willy R Fløe nr. 49 (genopstiller).
- Jens Warhøi nr. 55<sup>2.tv</sup> (genopstiller).

10) Valg af suppleanter til beboerrepræsentation.

- Inger Lilian Sigurbjörnsson nr. 47<sup>st</sup> (genopstiller)
- 1 ledig plads

11) Valg af revisor

- Knud Erik Poulsen nr. 11 (på valg - genopstiller).

12) Evt.

Referat

Ad. 0.

Formanden startede med at byde velkommen efter en periode med corona, hvorefter bestyrelsen præsenterede sig. Formanden meddelte, at det er en gammel aftale at vi kan bruge huset til generalforsamling, julekomsammen etc. Vores tidligere dirigent gennem mange år er fraværende på grund af sygdom.

Ad. 1.

Dirigenten blev valgt enstemmigt. Han takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen er indkaldt med fornødent varsel og at den dermed er beslutningsdygtig.

Ad. 2.

Anders Bjerre blev valgt enstemmigt.

Ad. 3.

Referatet godkendt uden kommentarer.

Ad. 4.

Formandens beretning.

Bestyrelsen består af formand Willy R. Fløe – nr. 49, Anders Bjerre – nr. 19<sup>2</sup> samt Jens Warhøj – nr. 55<sup>2. tv.</sup>

Vi vil gerne lægge ud med at give udtryk for, at vi er meget glade for at bo i en bebyggelse, der er en god blanding af børn, unge, voksne og ældre. Vi bor lidt tæt, så vi skal huske at vise ansvar overfor hinanden. Husk der bor en ovenpå, nedenunder eller ved siden af, så går det meget bedre med at bo sammen.

Bestyrelsen har det forgangne år haft:

- 4 bestyrelsesmøder
- 1 møde med CEJ med et nyt team, da den forrige projektleder fratrådte sin stilling. Det har svært at få mødet i stand. CEJ ville ikke afholde møder på grund af Corona, og de ønskede ikke at komme ud i bebyggelsen, hvorefter vi var nødt til at tage ind til CEJ. Vi satser på, at få dem ud og bese området, status på det grønne og fælleshuset. Vi håber at få at få en bedre dialog med dem
- 1 arbejds møde før generalforsamling
- Generalforsamling
- 8 nyhedsbreve

Fastelavn og juletræsfeest blev aflyst på grund af Corona

Ejendommen ejes af COBO VIII som ejer 12 kommanditselskaber. Ejendomsadministrationen foretages af CEJ De har tidligere udlejet boligerne gennem findbolig.nu, men p.t. er det dem selv der udlejer boligerne under deres egen portal. [www.boligportal.dk/cejkbh](http://www.boligportal.dk/cejkbh)

Der er kun 2 ejerlejligheder i bebyggelsen, øvrige lejligheder lejes ud. Der er i flg. CEJ ikke planlagt at udstykke yderligere ejerlejligheder, som den tidligere ejer gjorde.

Der er oprettet en ejerforening med de 2 ejere, som faktisk med CEJ står for driften. Vi kan kun anmode CEJ om at tage kontakt til den bestyrelse, der sidder i ejerforeningen for de ejede ejendomme. Det er ikke muligt med en direkte dialog til dem.

2M-Solutions v/Mette & Martin servicerer ejendommen. De har efterhånden gjort det et par år. De lagde godt ud, men de forsømmer lidt det grønne. Der mangler klipning af beplantningen ud til Langedam, fra at være 1 meter høj, er den nu 4 meter høj. De interne træer i bebyggelsen er blevet en del højere end de 3 til 4 meter der er aftalt. De er nu oppe i 2 sals højde.

Kontakt til 2M kan ske mellem kl. 9-15. Udenfor træffetid, skal man ved akutte skader kontakte Pro Skade Service. Kontaktinfo kan ses på vores hjemmeside.

Mads Bek er projektleder hos CEJ Ejendomsservice. Vi har haft lidt dialog og udfordringer med at få arrangeret et møde med Mads. De har givet os et budget for i år men ikke et udspecificeret et. Dette har vi anmodet om, men endnu ikke modtaget.

Er der spørgsmål om husleje, administration etc. så kontakt Tine Charlotte Andersen i CEJ Ejendomsadministration. Kontaktinfo kan ses på vores hjemmeside.

Legepladsen har været lidt forsømt, der er ikke skiftet sand, og låget er meget stramt. Husk at lukke låget på sandkassen.

Vaskning af vinduer i blokken på anden sal som ikke kan pudsес indefra, blev tidligere udført at ejer indtil for 2 år siden. Siden er vinduerne ikke blevet vasket. Det har vi klaget over, hvilket der ikke er kommet noget ud af, og vi vil klage over det igen. Vi vil prøve at få ejer til at gøre det, ellers vil vi foreslå at vi arrangerer noget selv.

Der er kommet affaldssortering - Husk at bruge affaldssorteringen korrekt. Sørg for at bruge de rigtige spande, og at fold pap sammen inden de lægges i beholderen. Den store container er ikke til papkasser.

Rudersdal Kommune barsler med at der kommer yderligere 2 sorteringsbokse inden nytår. Vi afventer dette.

Vedligeholdelsesplan for ejendommen ligger på hjemmesiden.

Der er repareret tage på nr. 19 og nr. 25. Det kan være derfor, at der er skåret ned på noget af vedligeholdelsen, da dette har været forholdsvist dyrt.

Bestyrelsen vil trække i arbejdstøjet endnu engang for at få CEJ til at udføre nogle af de ting, som der har været forsømt gennem flere år. Det vigtigste er at få fælleshuset op at køre igen samt det grønne.

Formandens formaninger

- Tryk kun folk ind du kender og/eller har inviteret. Sørg for at døren til kælderens smækker og låser. Automatdøre i blokken lukker langsomt. Sørg for at vente på, at døren lukker.
- Farten i bebyggelsen er blevet bedre. Der er som regel kun problemer med dem der kommer udefra. Hvis I ser nogen, der kører stærkt, så grib fat i dem, hvis I har mod på det. Det er nemmest at gøre noget ved det, når man ser det.
- Husk at brug vinkelspejlene. Willy prøver at rette dem på plads, når skraldemændene har skubbet dem. Hvis de ikke sidder som de skal, er man velkommen til at gribe fat i Willy, da det er ret nemt at justere med en umbraco-nøgle.

- Når fælleshuset engang åbner op igen, så husk at gøre rent efter brug.
- Den store container bruges for meget til pap og aviser, der skal smides i de små beholdere. Fjernsyn og elektronik bør køres ud til genbrugsstationen. Der står ingen vejledning i, hvad der må puttes i containeren, men sørg for at køre det ud på genbrugsstationen, der hører til der.
- Man må gerne tage hund med ved indflytning på dispensation, hvorefter man ikke kunne anskaffe sig en ny. Den nye ejer er dog efterfølgende begyndt at dispensation til at få en ny hund. Det er ikke noget der er blevet drøftet eller godkendt af bestyrelsen. Da Willy påtalte det, var svaret at det var noget ejer bestemte, og at det ikke var noget, som vi skulle blande os i. Det mener vi ikke er korrekt, og det er bestyrelsens holdning at man ikke må anskaffe sig en ny hund. Det vil vi fastholde overfor ejer. Hunde i bebyggelsen skal føres i snor. Hundeafføring skal samles op. Der er hundeposer ved stativet.
- Cykler skal stå i cykelstativ i skuret, i cykelstativ ved blokken eller i cykelstativ i kælder under blokken. Der er ryddet op i kælderen.
- Parker kun på afmærkede P-pladser. Der må ikke holdes på fliserne, da disse ikke er skabt til dette. Derudover spærrer det adgangs- og redningsvej.
- Er der problemer, så kontakt først beboer, derefter vicevært, administrator fra CEJ og bestyrelsen. Husk den gode tone. Sørg for at hold den gode tone, og adresser problemerne, før de bliver store.
- Sørg for at blive opdateret på vores hjemmeside. Der ligger referater, nyhedsbreve, arrangementer, Formandens beretning blev efterfølgende godkendt uden yderligere kommentarer.

#### Ad. 5.

Jens Warhøi gennemgik regnskabet. Udgifterne til sidste generalforsamling er steget lidt, hvilket er afhængig af deltagerantal. Hjemmesiden koster 50 kr. Jens Tidemann sørger for vedligeholdelse af hjemmeside og har derved minimeret omkostningerne. Der har været indkøb lidt til fælleshuset. Selvom der har været lukket, har vi købt lidt ind til toiletter etc. Der har været lidt bestyrelsesmøder og advokatregning omkring fælleshuset. Omkostningerne til banken er steget lidt på grund af negativ rente. Der er derfor underskud i år.

Spørgsmål/Bemærkninger til regnskab.

Blev der afholdt generalforsamling i 2020?

- Dette blev afholdt i januar måned 2020, se referat på hjemmesiden.

Advokatregningen har kostet 8500 kr. og er ikke kommet et skridt videre. Det kan jo blive rigtigt dyrt?

- Vi har ikke gjort yderligere brug af advokaten, da han er blevet ligeså meget afvist af CEJ på grund af de var hjemsendt, så de kunne ikke svare på noget som helst. Vi vil prøve igen at få CEJ i tale.

Regnskab blev efterfølgende godkendt.

Ad. 6.

Kontingent forslås fastholdt på 10 kroner pr. måned. Bestyrelsen mener ikke man kan forsvare, at sætte kontingentet op, når der er en egenkapital på 35.000 kr. Det blev enstemmigt vedtaget

Ad. 7

- **Ændre flaskecontainer ved den store container til samme type som ved vaskepladsen –**  
Bestyrelsen kan godt rette forespørgsel men containeren styres af kommunen renovations-selskab. Det er ikke noget vi kan bestemme. Vi kan rette forespørgsel til kommunen via CEJ. Bestyrelsen appellerer til at man bruger den lille luge i containeren i stedet for at bruge det store låg.

Der blev udtrykt utilfredshed med at flaskecontaineren bruges hele døgnet. Der er også personer udefra som bruger flaske containeren, Der er snart kommunalvalg, det må være noget man kan tænke over og vi skal vi ikke finde os i, at have det stående lige op ad bebyggelsen. - Bestyrelsen kan ikke ændre problemet, men bestyrelsen appellerer til egen adfærd og henstiller til, at man ikke bruger flaskecontaineren i tidsrummet kl. 22:00 til 08:00.

- **Renovere vinduer samt isolering af ydervægge, da der er koldt i lejlighederne.**  
Bestyrelsen skønner ikke at CEJ ikke vil gå i gang med reovering af disse. Bestyrelsen kan foreslå det, og gå i dialog med ejer, men vi kan ikke bestemme over det. Vi har ikke rådhedsret over økonomien. Bestyrelsen foreslår at man kan lukke for ventilationskanalerne i vinduerne samt i væggene, og dermed opnå bedre varme.
- **Beskæring af de interne træer, så der kan komme lys ind i lejlighederne**  
Bestyrelsen vil gå endnu stærkere til CEJ. Det, der oprindeligt er plantet, er skovtræer som bliver 40-45 meter høje. Bestyrelsen har i flere år foreslået, at de eksisterende skovtræer erstattes af nye vedligeholdelsesfrie træer, der har en kuppelformet krone og en sluthøjde på 3 á 4 meter.
- **Genindføre vask af vinduer der ikke kan tilgås i "blokken"**  
Bestyrelsen arbejder på det – vi vil vende det med CEJ igen. Hvis det ikke er muligt få det løst, kunne et forslag være at tage fat i dem der vaskes vinduer i opgangen i blokken i nr. 7. Vinduerne blev før pudset 2 gang årligt. Der står ikke noget i huslejekontrakten om, at vinduesvask skal udføres Det er noget PFA engang indførte. Det hænger også sammen med nye regler for vinduespudsning. I dag må vi vinduespudsere kun pudse op til 1. sal fra stige. Det er også kun blokken, der tidligere har fået det gjort. De andre i bebyggelsen har selv betalt for det.

#### **Hvad med vask af altanplader?**

Det er noget af det, som CEJ har skåret ned på. Bestyrelsen tager det op med CEJ igen, sammen med vinduespudsningen.

Ad 8.

Der er endnu ikke fundet nogen løsning mht. fælleshuset. Bestyrelsen vil fastholde, at blive ved med at få CEJ til at genoptage udlejning af fælleshuset. CEJ har ikke ville mødes med os på grund af Corona. Da vi har prøvet at ringe til CEJ, så henholder de sig til, at de ikke vil tale om det, da vi har inddraget advokat. CEJ har tidligere meldt ud, at vi skulle stå for al drift og vedligeholdelse. Det ville også gøre lejen af lokalet væsentligt højere. Det mener vi ikke er rimeligt. Vi vil tage dialogen med CEJ igen, for at få en løsning.

Ad. 9

Willy og Jens blev enstemmigt genvalgt.

Ad. 10

Lilian Sigurbjörnsson nr. 47<sup>st</sup>, blev genvalgt som suppleant.

Bodil Mellerup i nr. 33 melder sig på generalforsamlingen som suppleant. Bodil blev enstemmigt valgt.

Ad. 11.

Knud Erik Poulsen nr. 11 blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Samlet bestyrelse blev godkendt.

Ad. 12.

- **Kan ejerne ikke få lov til at være med i lejernes beboerforening.?**

Ejerne har sammen med CEJ mulighed for at deltage i ejerforeningen til møder og ved deres generalforsamling. Al information fra lejerens beboerforening gives til alle i bebyggelsen i form af nyhedsbreve og på vores hjemmeside.

Ejerne er altid velkommen til at deltage i lejernes-generalforsamling og -arrangementer, mod betaling.

Generalforsamlingen blev erklæret for afsluttet.