

# Referat fra generalforsamling beboerforeningen Dambakken 7-63

## Dagsorden

Dato: 22. januar 2020

Referent: Anders Bjerre, Dambakken 19<sup>2</sup>

Antal fremmødte 31 (inkl. bestyrelsen)

Dagsorden

0) Velkommen.

1) Valg af dirigent.

- Bestyrelsen foreslår Lars Topgaard, nr. 55<sup>st. tv.</sup>

2) Valg af referent.

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

3) Godkendelse af referat fra generalforsamlingen 2019. 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) Ingen indkomne forslag.

8) Forslag fra bestyrelsen.

- Se uddelte skrivelse
- 1. Skal CEJ fortsætte driften af fælleshuset til samme udlejningspris? Det vil kræve, at vi tager en retssag om det.
- 2. Hvis beboerforeningen kan tvinges til at stå for driften af fælleshuset (udlejning, kontrol efter brug, booking, udlevering og modtagelse af nøgler etc.) er der så lejere/beboere der vil stå for driften?

9) Valg af bestyrelsesmedlemmer til beboerrepræsentation.

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

10) Valg af suppleanter til beboerrepræsentation.

- Inger Lilian Sigurbjörnsson nr. 47<sup>st.</sup> (på valg).
- Charlotte Ammitsbøl Jensen 55<sup>st.th.</sup> (på valg).

11) Valg af revisor

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

12) Evt.

# Referat fra generalforsamling beboerforeningen Dambakken 7-63

## Referat

### Ad. 0.

Formanden bød velkommen og introducerede kort bestyrelsen.

### Ad. 1.

Lars Topgaard 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 Fløe – nr. 49, Anders Bjerre – nr. 19<sup>2</sup> samt Jens Warhøi – nr. 55<sup>2 tv.</sup> Bestyrelsen vil gerne lægge ud med at give udtryk for, at vi er meget glade for at bo i en bebyggelse, der afspejler samfundet med børn, unge voksne og ældre. Det er en rummelig bebyggelse, som er med til at give liv og dynamik. Vi bor tæt, hvilket både giver fordele og forpligtelser.

Bestyrelsen har det forgangne år haft:

- 4 bestyrelsesmøder
- 2 møder med CEJ Ejendomsservice & 2 M-Solutions + mange mails og telefonsamtaler
- 1 arbejds møde før generalforsamling
- 6 nyhedsbreve

Fastelavn blev aflyst – bestyrelsen kunne desværre ikke deltage. Men hvis andre har lyst til at arrangere dette, vil vi gerne bifalde det.

Halloween blev gennemført som sædvanlig, hvor børnene er velkommen ved lys ved døren.

Juletræsfest gennemført med ca. 50 deltagere. Bestyrelsen opfordrer alle til at deltage.

Ejendommen ejes af COBO VIII. Udlejningen foretages fortsat af CEJ Ejendomsadministration via [udlejning@corebolig.dk](mailto:udlejning@corebolig.dk).

Der er 2 ejerlejligheder, øvrige lejligheder lejes ud. De fleste lejligheder er lejet ud for tiden, hvilket også ses på kontingentindbetalingerne.

Der er oprettet en ejerforening, der nu står for driften af hele ejendommen.

2M-Solutions v/Mette & Martin har overtaget viceværtsfunktionen siden 01.06.2019. Telefontid er kl. 9-15 udenfor træffetid skal man ved akut nød kontakte Pro Skade Service. Kontaktinfo kan ses på vores hjemmeside.

## Referat fra generalforsamling beboerforeningen Dambakken 7-63

Dan Autzen er projektleder hos CEJ Ejendomsservice. Vi har haft lidt dialog og udfordringer med Dan omkring manglende vinduesvask og trappevask hver 2 uge. Seneste er afskaffelse af udlejning af fælleshus eller at BBR skal overtage driften af det. Vi overvejer at inddrage advokat. Mere om dette senere.

Er der spørgsmål om husleje, administration etc. så kontakt Tine Charlotte Andersen i CEJ Ejendomsadministration. Mail: [tca@cej.dk](mailto:tca@cej.dk) Mobil: 70 70 51 66.

Vi skal passe på vores nye legeplads. Ryd op og efterlad legepladsen ren. Husk at lukke låget på sandkassen

Der er kommet ny affaldssortering. Sørg for at sortere korrekt, og køør ud med storskrald til genbrugspladsen. Containeren er kun til småt brandbart.

På den grønne side har 2M-Solutions har fældet 2 træer i bebyggelsen ved nr. 53. Ideen er at fælde/fjerne de gamle store træer og plante nye mindre træer. Der er fræset ca. halvdelen af de efterladte stubbe.

Pleje- og vedligeholdelsesplan for skellet mellem bebyggelsen og Langedam ligger på hjemmesiden – det vides ikke hvor meget der kan bruges på det grønne om året med CEJ så omfanget kendes ikke. Vi håber på, at det bliver bedre. Vi holder et møde med CEJ om driften i løbet af året.

Der er kommet styr på varmtvandstemperaturen langt om længe.

Beskyt kælderrum og opgange. Tryk kun folk ind du kender og/eller har inviteret. Sørg for kælderen smækker og låser. Automatdøre lukker langsomt. Den automatiske døråbning/lukning varer 35 sekunder – den skal ikke lukkes hurtigere, for folk der har rullestol eller hjælpemidler skal kunne nå ind.

Formandens formaninger:

- Sænk farten i bebyggelsen. Der er kommet nyt skilt med 20 km/t hastighedsbegrænsning. Husk jeres gæster på det. Hvis man har mod på det, så grib fat i folk, hvis man ser dem køre for hurtigt. Husk at bruge vinkelspejlene.
- Gør fælleshuset ordentligt rent samt ryd op efter brug.
- Brug containerne til det de er tiltænkt – husk at lukke affaldsposerne.
- Udvis gensidig respekt og passende hensyn.
- Den store container for enden af vejen er til småt brandbart. Den er ikke beregnet til fjernsyn eller nogen former for elektronik. Husk at smide det helt ned i containeren. Køør det der ikke skal i containeren på genbrugsstation eller giv det til genbrugsbutikker. Der skal ikke stå noget oppe på kanten. Det skal helt ned i containeren. Synes man at det er for godt så søg andre muligheder.
- Der må ikke stå noget i opgangene – opgangene skal holdes ryddet af hensyn til sikkerhed. Undtaget er invalidekøretøjer og hjælpemidler. Alt andet skal ind i lejlighederne.
- Man må gerne tage hund med ved indflytning på dispensation – men man må ikke få hund igen. Hunde skal føres i snor. Hundeaufføring skal samles op. Der er hundeposer ved stativet.
- Cykler skal stå i cykelstativ i skuret eller i kælder ved blokken. Der er på sigt planer om en cykeloprydning.
- Parker kun på afmærkede P-pladser.
- Er der ellers problemer, så kontakt først beboer, derefter vicevært, administrator fra CEJ og bestyrelsen.

Bestyrelsen vil gerne gøre lidt reklame for bebyggelsens hjemmeside. Jens Tidemann er webmaster. Vi prøver at være up to date med referater etc. Prøv at gå ind og kig på hjemmesiden.

## Referat fra generalforsamling beboerforeningen Dambakken 7-63

Der var flere kommentarer under formandens beretning.

Christina, Dambakken nr. 57<sup>2. tv.</sup> forespørger om der kommer evaluering på affaldssorteringen omkring mængden og hyppighed af tømning- Containeren med pap er ofte fyldt.

- Jens Warhøi mener der kommer evaluering. Han har oplevet at pappet ikke var klappet sammen. Hvis dette gøres, er der plads til mere.

Lisa, Dambakken 7<sup>st. tv.</sup> spørger om der er andre muligheder for at parkere sin cykel. Nedgangen under blokken er meget stejl.

- Willy oplyser at der ikke er mulighed for indlåsning af cykel andre steder, når man bor i blokken.

Jens Tidemann, Dambakken 59<sup>st. tv.</sup>, mener der er mulighed for cykel i skurene.

- Willy svarer, at de er beregnet til punkthusene, der er heller ikke plads, og vi ved ikke om nøglerne passer.

Flere gav udtryk for at det er svært at lukke låg på sandkassen. Når låget er vådt, udvider det sig, og det er derfor meget svært at lukke. Andre beboere samstemte.

Formandens beretning blev efterfølgende godkendt uden yderligere kommentarer.

### Ad. 5.

Jens Warhøi gennemgik regnskabet. For første gang i 5 år er alt lejet ud. Beløbet der står som plus – *tilbageført bank* i regnskabet, er fordi banken havde taget for meget i omkostninger. Hjemmesiden er billigere i år via Jens T. Der er givet gave til forrige vicevært. Der er foretaget Indkøb til fælleshus, stik og haveredskaber. Nye hækkesakse er nede i skur ved nr. 39. Man må gerne klippe selv, derfor er disse indkøbt.

Jens Tidemann, spørger om viceværten ikke skal gøre det?

- Willy oplyser, at viceværten klipper yderside og top og at man selv skal sørge for indersiden.

Regnskab blev efterfølgende godkendt.

### Ad. 6.

Kontingent fastholdes på 10 kroner pr. måned. Det blev enstemmigt vedtaget.

### Ad. 7.

Ingen indkomne forslag fra beboerne.

### Ad. 8.

Forslag fra bestyrelsen omkring fremtidig drift af fælleshuset.

Bestyrelsen har ingen interesse i at drive det, det er en del af den husleje vi betaler mod et mindre symbolsk beløb på 800 kr. Willy har været hos lokal advokat i dag. Advokaten mener 100% at vi har ret, og at vi blankt skal afvise forslaget fra CEJ. Han kan lave et brev til Dan i CEJ samtidigt med, at vi kører en sag i huslejenævnet. Han mener at det er en forringelse også i forhold til manglende vinduesvask samt trappevask der nu foretages hver 14. dag i stedet for ugentligt. Vi har et pænt overskud, så vi kan bruge nogle af vores penge til advokat samt huslejenævn.

## Referat fra generalforsamling beboerforeningen Dambakken 7-63

Birthe Handle, Dambakken nr. 7<sup>1.th.</sup> spørger om det er en fordel at være medlem af LO.

- Willy har tidligere undersøgt det – og de var ikke interesserede i at repræsentere os medmindre samtlige beboere var medlemmer.

Lisbeth Albertsen, Dambakken 7<sup>2.</sup> udtrykker bekymring, da hun har booket fælleshuset til konfirmation.

- Willy meddeler, at bookninger der er foretaget i 2019, er gældende.

Dambakken 63<sup>2.</sup> opfordrer til man kræver hævd overfor huslejenævn angående vask af udvendige vinduer.

- Willy - det er korrekt.

Lars Topgaard, Dambakken nr. 55<sup>st.tv.</sup>, spørger om det vides hvor mange penge det kan komme til at koste og om det er undersøgt om der kan søges om fri proces.

- Willy – det kan hurtigt blive dyrt. Vi kan aftale, at vi får et overslag på brev til CEJ og vores forslag til huslejenævn som han lige kan kigge igennem. Vi er nødt til at sætte stopklods i nu – evt. må vi lade kontingentet stige.

Ved afstemning blev det aftalt ok til at vi går videre med sagen til advokat. Oprindeligt forslag ifølge indkaldelse er derfor ikke aktuelt.

### Ad. 9.

Anders Bjerre, Dambakken nr. 19<sup>2</sup> blev genvalgt.

### Ad. 10.

Inger Lilian Sigurbjörnsson nr. 47<sup>st.</sup> og Charlotte Ammitsbøl Jensen nr. 55<sup>st.th.</sup> Begge blev genvalgt som suppleanter.

### Ad. 11.

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

### Ad. 12.

Peter, Dambakken nr. 39 – Der er problemer med en masse rust i det varme vand. Det er ofte stoppet helt til. Vicevært fortæller at håndværkere har været ude 2 og 3 gange om ugen for at rense det. Men det hjælper ikke. Det må være et generelt problem.

- Willy har samme problem – de lover og lover men intet sket. Det er den ene søforklaring efter den anden. Vandbeholderen er det ikke – det er rensed og afsyret flere gange. Det må omhandle rester fra tidligere syndere – naboerne har ikke det problem. Problemerne ses i nr. 45, 47<sup>st.</sup>, 49, 53<sup>st.</sup>, 39 og 7<sup>st.th.</sup>.

Susanne, Dambakken nr. 7<sup>st.th.</sup> har haft vandskade før jul og ringede til Proservice i den anledning. De ville have 3.000 kr. for at rykke ud.

- Willy – dette skal beboerne ved akut skade ikke betale for.

Charlotte, Dambakken nr. 55<sup>st.th.</sup> spørger om der kan laves en intern liste for opskrivning af lejere der ønsker at bytte bolig internt i bebyggelsen.

- Willy vil spørge Tina i CEJ.

## Referat fra generalforsamling beboerforeningen Dambakken 7-63

Flere ytrede, at der holder en anhænger permanent på parkeringspladsen. Den må ifølge huslejereglement ikke holde der – hvad gør vi.?

- Willy vil sætte en seddel om at den skal fjernes på anhængerens. Sker der ikke noget, må vi få politiet til at kontakte synderen.

Det blev bemærket, at dem der parkerer ude på vejen ikke tilhører bebyggelsen.

- Willy kommenterede, at inde i bebyggelsen, er det kun beboerne der må parkere. Ude på vejen må alle andre godt holde, men man skal holde min. 5 meter fra udkørslen.

Der var ikke flere spørgsmål eller kommentarer til punkt 12.

Ordstyreren takkede for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.