

REFERAT

E/F Dalum Centrum – ordinær generalforsamling

Mødested: Floravænget 7, kld., 5250 Odense SV
Mødedato: 1. oktober 2020, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 33 af foreningens 247 lejligheder, repræsenterende 2.776 af ejendommens i alt stemmeberettigede 18.057 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2019 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2019 med påtegning af revisor
3. Godkendelse af driftsbudget for 2020 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelse fra medlemmerne
4. Indkomne forslag
5. Valg af formand for bestyrelsen
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af 1. og 2. suppleant
8. Valg af revisor og suppleant for denne
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Lars Lindegaard Olsen fra DEAS A/S blev valgt som dirigent.
Maria Leonhardt fra DEAS A/S blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2019 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2019 med påtegning af revisor

Bestyrelsens beretning var som følger:

”Medlemssituationen pr. 1. okt. 2020 er følgende:

Ejendommens fordelingstal på 18.057 fordeler sig således:

217 solgte lejligheder med stemmetal på 15.604.

Restejendommens 30 lejligheder med et stemmetal på 2.453.

Dette giver et samlet stemmetal på aftenens generalforsamling på 18.057 stemmer.

På tidligere generalforsamlinger har jeg oplyst noget om døde andele.

Men med den nye lov om ejerlejligheder pr 1 -7 2020 er dette begreb blevet afskaffet.

Så ejere, der er ejere af flere lejligheder er ikke længere omfattet af stemmebegrænsning.

Noget om Bestyrelsens arbejde:

Jeg vil her i beretningen beskæftige mig med, hvad Bestyrelsen har beskæftiget sig med, og hvad der er sket i Dalum Centrum i løbet af 2019.

På generalforsamlingen 2019 blev Anja Juul valgt ind i bestyrelsen og Johnny Nielsen blev valgt som suppleant.

Anja trak sig kort tid efter på grund af nyt job og dermed problemer med at kunne deltage i bestyrelsesmøder.

Johnny solgte sin lejlighed og kunne dermed ikke fortsætte som medlem af bestyrelsen.

Siden da, har bestyrelsen bestået af følgende:

Margith Y. Jensen. Formand.

Mia Christensen. Næstformand.

Finn A. Hansen

Lars Lindegaard Olsen DEAS.

Udover mange kontakter mellem Administration, bestyrelse, vicevært og leverandører, har der været afholdt 4 ordinære Bestyrelsesmøder.

Der har været afholdt 4 Koordineringsmøder.

Så er "støjgruppen", som nævnt på forrige års generalforsamling, genopstået.

Gruppens formål er at få nedsat støjen fra motorvejen syd om Odense.

Gruppen har opnået, at der i løbet af sommeren 2018 blev lagt støjdæmpende asfalt på motorvejen syd om Odense. Og der blev opsat støjværn fra afkørsel 52 og ca. 1800 m. mod afkørsel 53.

Jeg har deltaget i 3 møder i 2019 bl.a. med transportminister Benny Engelbrecht.

Den støjdæmpende asfalt, der blev pålagt i 2018 er allerede slidt ned.

Vi har prøvet på at overbevise politikere og Vejdirektoratet om vigtigheden i at få nedsat hastigheden på motorvejen syd om Odense fra de nuværende 110 km i timen til 80. da den høje hastighed giver øget støj.

Men dette har man ikke været lydhør overfor.

Nu arbejdes der på muligheden for at kontrollere, at lastbilerne overholder hastighedsbegrænsningen på 110 km i timen.

Derudover kæmper vi for, at der etableres andre tiltag, der kan nedsætte støjniveauet, som er blevet alarmerende højt både i Heliosvænget, men også i Floravænget.

Ja langs hele motorvejen syd om Odense.

Vi har udgivet 1 DC- Info.

Og der har været afholdt storcontainerdag.

Det årlige tjek af vore tage er blevet gennemført. De ser stadig, her over 20 år efter, fine ud.

Der er dog sket udskiftning af alle hætter og faldstammegennemføringer på alle tage.

På sidste års generalforsamling blev budget 2019 vedtaget med følgende store projekter:

Installering af Katolyse på alle varmtvandsbeholdere. Dette er giver dog store problemer. Filtrene stopper konstant til med slam. Guldager arbejder stadig på at justere indstillingerne i anlægget, hårdt presset af Lars L. Olsen.

Rørskyld i Heliosvænget er gennemført.

E-cylindre til cykelrummene og knallertrum i Heliosvænget er etableret.

Tørreskur i Floravænget blok 5 er blevet udskiftet.

Nye havemøbelsæt er indkøbt.

Nye bøgehække i Floravænget er plantet. Vi synes, resultatet er blevet rigtig flot.

Alle hoveddøre er blevet justeret.

Opstribning af p-pladser er nymalet. Vi er dog stærkt utilfredse med resultatet.

Vi har på grund af uforudsete udgifter med udskiftning af hætter og faldstammegennemføringer på 112.500 kr. valgt at udsætte følgende:

Møbler til Bestyrelseslokalet og forsøg med et blødgøringsanlæg i blok 5.

Vi har via Techem fået opsat elektroniske varmemålere. Dette vil lette arbejdet med fremtidige aflæsninger betydeligt, da man ikke længere skal have adgang til den enkelte lejlighed.

I den almindelige vedligeholdelse, er bl.a. følgende foretaget:

Betonstøbning omkring kloakdæksler.

Vertikalskæring af vore plæner, hvor der er meget mos.

Løse skruer i facaden på blok 3 i Floravænget er blevet udskiftet.

Rækværket ved gavlen i blok 9 ned mod cykelkælderens i Floravænget har været udsat for kraftigt hærværk og måtte udskiftes.

Vaskerierne har fået en kærlig hånd af John. Og en vaskemaskine i blok 7 måtte udskiftes.

Der er indkøbt en iPad til brug for John, så han kan foretage de ugentlige aflæsninger af varme, vand og el elektronisk.

Noget om vores vandforbrug 2019.

I 2018 var vandforbruget på 15.463 m³

I 2019 var vandforbruget på 13.772 m³

Et fald på hele 1.691 m³.

Flot klaret Dalum Centrum. Specielt til Heliosvænget, som står for 1.179 m³ af besparelsen.

Prisen pr. m³. var i 2019 på 55,46 kr.

Der fordelte sig på følgende måde:

Vand 17,96 kr.

Afløb 37,50 kr.

Og nu til en alvorlig sag:

I efteråret 2019 blev Ejendommens forsikring taget op til vurdering. 8 Forsikringselskaber blev bedt om at give et bud på forsikring til os.

Kun 3 ønskede, på grund af et stort antal skader, primært skader på vores vandforsyningsrør, at tegne forsikring for os.

Den årlige forsikringspræmie svingede fra 444.461 kr. til 244.856 kr.

Vi valgte at tegne forsikring hos Gjensidige, som tilbød os den laveste præmie.

Vi har store problemer med at blive forsikret på grund af vore mange skader på vandforsyningsrørene.

Kan frygte at, at om få år vil vi ikke kunne tegne en Ejendomsforsikring på Dalum Centrum.

Og en sidste opfordring igen skal lyde herfra.

Det vil være en rigtig god ide at tilmelde DEAS på jeres E-Boks.

Orientering om dette er blevet sendt ud sammen med indkaldelsen til denne generalforsamling.

Årsagen til denne opfordring. Det er rigtig dyrt at sende indkaldelserne til Generalforsamling med bilag til jer.

Det har været et trængt år for os økonomisk.

Jeg vil slutte med at sige tak til øvrige bestyrelsesmedlemmer, Deas og vicevært John Nørgaard for årets samarbejde.

Der har været nok at se til.

Dette var ordene. Tak."

Der var indkommet spørgsmål til en tidshorizont for støjværn mellem afkørsel 52 og 51. Til det svarede formand, Margith Jensen, at der ikke er en tidshorizont. Støjgruppen kæmper for et støjværn, men det eneste der er sikkert er, at det kommer når det fjerde spor kommer syd om Odense.

Der var indkommet spørgsmål til bestyrelsens mening om konsekvenserne af afskaffelsen af "døde" andele. Bestyrelsen er bekymret for konsekvenserne, men overholder selvfølgelig gældende lovgivning.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Maria Leonhardt fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2019. Regnskabet viste et negativt resultat på kr. - 38.765, som bestyrelsen foreslog overført til henlæggelsesfonden under foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2019 udgjorde kr. 2.180.963.

Underskuddet skyldes primært udgiften til forbrugsregnskaber i note 5. Denne udgift var i 2019 væsentlig højere end budget, da posten både indeholder den sidste udgift til Brunata og den første regning fra Techem, efter foreningens skiftede forbrugsselskab. Fremover vil denne udgift derfor ikke være så høj.

Der var indkommet spørgsmål til, hvad "Øvrige planlagte projekter" i note 7 dækker over. Det dækker over justering af alle døre, havemøbler, opstribning af p-pladser ved Floravænget, e-cylindre på kælder-døre, møbelskure, tørreskur, bøgehæk langs Floravænget og projekttimer vedrørende gavle og opgange.

Der var indkommet spørgsmål til faldet i likvide midler samt henlæggelsesfonden. Dette er alene et bilde af, hvor mange penge der stod på kontoen pr. 31. december. Det skyldes blandt andet faldet i henlæggelsesfonden, som er betalt fra bankkontoen. Derudover er udgiften til kreditorer lavere end pr. 31. december 2018, hvilket også er betalt fra bankkontoen. Bankbeholdningen er på samme niveau i 2020.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af driftsbudget for 2020 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelse fra medlemmerne

Maria Leonhardt fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2020.

Budgetteret beløb til større vedligeholdelsesarbejder vedrører renovering af gavle, som koster omkring kr. 150.000 pr. gavl. Dette kommer derfor til at strække sig over flere år, før alle gavle er renoverede. Det fremlagte budget for 2020 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

INDTÆGTER

Aconto E/F-bidrag	4.329.000
Øvrige indtægter	125.000

INDTÆGTER I ALT 4.454.000

UDGIFTER

Forbrugsafgifter	1.322.000
Forsikringer og abonnementer	445.000
Ejendomsdrift	1.142.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	274.000
Øvrige administrationsomkostninger	386.000
Løbende vedligeholdelse	385.000
Større vedligeholdelsesarbejder	500.000

UDGIFTER I ALT 4.454.000

DRIFTSRESULTAT

0

4. Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

5. Valg af formand for bestyrelsen

Margith Y. Jensen blev genvalgt.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Finn A. Hansen og Mia Maria Christensen blev genvalgt.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Margith. Y. Jensen	ejer af Floravænget 31, st. th.	(formand) (på valg i 2022)
Mia Maria Christensen	ejer af Heliosvænget 36, 1. dør 4	(næstformand) (på valg i 2022)
Finn Alan Hansen	ejer af Floravænget 23, st. tv.	(på valg i 2022)
Lars Lindegaard Olsen	repræsentant for PKA/restejendommen	(på valg i 2021)

7. Valg af 1. og 2. suppleant

Der kunne ikke vælges suppleanter på denne generalforsamling.

8. Valg af revisor og suppleant for denne

Dansk Revision Aarhus blev genvalgt. Da de er selvsupplerende, blev der ikke valgt nogen suppleant.

9. Eventuelt

Der var der indkommet spørgsmål til hvorvidt facaderne vil blive moderniseret, ligesom de omkringliggende ejendomme samt spørgsmål til de fremtidige udfordringer med rørforsyning. Bestyrelsen oplyste, at der ikke er planer om at modernisere facaderne, da der på fremtidig generalforsamling vil blive stillet forslag om renovering af opgange samt udskiftning af samtlige vandforsyningsrør. Dette vil medføre optagelse af nyt fælleslån.

Der var indkommet spørgsmål til, hvorvidt foreningen skulle opspare yderligere. Dette ønsker bestyrelsen ikke på nuværende tidspunkt, da fællesudgifterne dermed vil stige.

Der var ydermere indkommet spørgsmål til byggeplanerne på den anden side af motorvejen (det gamle Dæhnfeldt område). Dertil svarede formand, Margith Jensen, at Vejdirektoratet havde stoppet det planlagte byggeri grundet støj fra motorvejen. Dette blev offentliggjort på TV2 Fyn og i Fyns Stiftstidende den 9. marts 2020.

Slutteligt var der indkommet spørgsmål til arbejdsdage eller -weekender, hvor ejerne kunne hjælpe med rengøring, maling, havearbejde og lignende. Dette har bestyrelsen ikke planer om, da der ikke tidligere har været opbakning fra ejerne til sådanne dage.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen, som blev afsluttet kl. 19:50.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Margith Yvonne Jensen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-454386995005

IP: 85.218.xxx.xxx

2020-10-08 07:50:39Z

NEM ID 

Lars Lindegaard Olsen

Dirigent

På vegne af: PKA

Serienummer: CVR:20283416-RID:66521755

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-10-08 08:54:44Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>