

## REFERAT

### E/F Dalum Centrum – ordinær generalforsamling

Mødested: FKS Hallen, Tranehøjen 5, 5250 Odense SV  
Mødedato: Mandag 14. juni 2021, kl. 19.00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 125 af foreningens 249 lejligheder, repræsenterende 9.472 af ejendommens i alt stemmeberettigede 18.057 fordelingstal.

Lars Lindegaard Olsen, DEAS A/S  
Jesper Westphal Hansen, DEAS A/S

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2020 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2020 med påtegning af revisor.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2021 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelse fra medlemmerne, samt eventuelt forslag om ekstraordinær henlæggelse til den i § 6, stk. 1 omhandlende fond.
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 og referent.

Bestyrelsen foreslog Lars Lindegaard Olsen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

Jesper Westphal Hansen fra DEAS A/S blev valgt som referent.

#### 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2020 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2020 med påtegning af revisor.

Bestyrelsesformand Margith Jensen fremlagde bestyrelsens årsberetning for 2020.

*"Medlemssituationen pr. 1 juni. 2021 er følgende:  
Ejendommens fordelingstal på 18.057 fordeler sig således:  
219 solgte lejligheder med stemmetal på 15750.  
Restejendommens 28 lejligheder med et stemmetal på 2307.  
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:*

*Det har på grund af Coronasituationen været et højt usædvanligt år.  
Vi håbede langt hen på året, at det kunne lykkedes at afholde en normal generalforsamling.  
Men måtte opgive det.*

*Måtte nøjes med en meget lille en af slagsen den 1. oktober.  
Dette medførte, at vi en stor del af året kun måtte bruge det mest nødvendigt af budgettet, fordi vi jo ikke havde et godkendt budget.*

*Der var planlagt en begyndende renovering af alle vore gavle, men da budgettet først blev godkendt den 1. okt. var det ikke muligt at påbegynde dette arbejde i 2020.  
Renoveringen af gavle er i dette års budget planlagt til udførelse på 6 gavle.*

*Situationen med Corona har medført ganske få fysiske møder men usædvanligt mange sms. mails og telefonsamtaler vedr. stort og småt i Dalum Centrum.  
Dette har besværliggjort Bestyrelsens arbejde.*

*Vi har derfor kun afholdt 2 ordinære Bestyrelsesmøder og 2 Koordineringsmøder.  
Og en meget speciel generalforsamling hvor kun bestyrelsen og 1 repræsentant fra DEAS deltog.  
Denne blev gennemført i henhold til gældende lovgivning.  
Der er udgivet 1 DC- Info.  
Der har været afholdt MUS samtale med Viceværten.  
Og der har været afholdt storcontainerdag.*

*Det årlige tjek af vore tage er blevet gennemført. De ser stadig, her over 22 år efter, stadig fine ud.*

*Men lidt er da der sket.*

*Legepladsredskaberne er blevet repareret, dele er af sikkerhedshensyn blevet udskiftet.  
Odense kommune har etableret ny affaldshåndtering.  
Dette har, som I jo har opdaget, medført, at vi skal sortere vores affald i flere forskellige typer.  
Der blev i denne forbindelse oprettet og indhegnet ny Plads ved brandvejen i Heliosvænget.  
Vi har planlagt det samme på P-Pladserne i Heliosvænget i år.  
Vedr. restaffald. Vi har fået en aftale med Odense Kommune, som medfører, at Viceværten stadig kø-  
rer restaffald til komprimatoren.  
Resten afhentes OK. ved affaldsstationerne.  
Status. Vi er ved at komme efter det.  
Men der er plads til forbedring!  
Altså grønne poser til madaffald som skal i containeren med madaffald.  
Restaffald skal i egne affaldsposer og i affaldsmodul til restaffald.  
Undskyld, jeg skærer det ud i pap, men!*

*I slutningen af året indhentede vi tilbud på gennemgang af vore bygninger med henblik på nyt Ener-  
gimærke.*

*Dette kom i januar i år.  
Vi opnåede at gå fra D til et flot C.*

*Det er vi faktisk ret stolte af.  
Dette skyldes at vi har foretaget en del energibesparende tiltag i løbet af årene.  
Bl.a. Ny ventilation på tagene.*

*Vedr. Fibernet.*

*I slutningen af året fik vi et tilbud fra TDC vedr. gratis installation af fibernet.*

*Vi havde flere møder med TDC, Dansk Kabel TV og Viktech om, hvordan gravearbejde og installatio-  
nerne skulle foregå.*

*Vi havde også møder med og undersøgte samme mulighed både hos Energi Fyn og Stofa/Dalumgaard  
Antennelaugh.*

*Energi Fyn kunne tidligst etablere fibernet hos os om 1 år.*

*Dalumgaard Antennelaugh havde installeret fibernet ude i jorden, men ikke ind bygningerne, og havde ikke planer om yderligere.*

*Hos TDC er der en del muligheder for valg af udbydere. Det er op til den enkelt, hvilken man vil vælge.*

*Man kan selvfølgelig beholde Stofa, hvis det er det, man ønsker.*

*Så derfor valgte vi kollektivt at tilmelde Dalum Centrum til TDC Fibernet.*

*Nettet er nu klar til brug.*

*I 2019 fik vi installeret nyt Katolyse anlæg i alle vore varmerum. Dette fungerer desværre ikke efter hensigten.*

*Dette vil Lars beskrive nærmere.*

*Noget om vores vandforbrug 2020.*

*I 2019 var vandforbruget på 13.772 m<sup>3</sup>*

*2020 var vandforbruget på 14.506 m<sup>3</sup>.*

*En lille stigning på 734 m<sup>3</sup>.*

*Stigningen står Floravænget for.*

*Heliosvænget har tværtimod sparet lidt i forhold til 2019.*

*Prisen pr. m<sup>3</sup>. var i 2020 på 54.54 kr.m<sup>3</sup>*

*I 2021 vil den være 53.90 kr. m<sup>3</sup>*

*Et fald på 0.64 kr. m<sup>3</sup>.*

*Vedr. Rengøring af opgangene.*

*På grund af stor utilfredshed med kvaliteten af rengøringen, valgte OK Nygaard, at TAMU, som foretog rengøringen i opgange og kældre i Dalum Centrum, ikke længere skulle stå for dette.*

*AME Rengøring blev valgt til at overtage rengøringen.*

*Dette skete i begyndelsen af dette år.*

*AME havde tidligere i løbet af 2020 været afløsere.*

*Og med stor tilfredshed fra os beboere.*

*Vedr. Motionsklubben.*

*Der er indkøbt romaskine og en del vægtudstyr. Så der er nu flere muligheder for aktiviteter.*

*Jeg har deltaget i flere møder i Støjgruppen, som arbejder på at få nedsat støjen fra motorvejen syd om Odense.*

*Måske er der ved at være lys for enden af tunnelen.*

*Der er stillet forslag om en ny Infrastrukturplan.*

*Her er der, udover udvidelse af motorvejen til 6 spor, afsat midler til støjdemping/støjskærme på motorvejen syd om Odense.*

*Håber planen bliver vedtaget og igangsat snarest muligt.*

*Bestyrelsen arbejder vedholdende hårdt på, at Dalum Centrum skal fremstå som et godt sted at bo.*

*Men hvor også værdien af ens lejlighed ikke forringes.*

*At bygninger og grønne områder vedligeholdes så godt som muligt.*

*Ønskerne er mange, langt fra alle kan opfyldes lige her og nu.*

*Og som I kan se på aftenens dagsorden, så er der 2 store og vigtige, ja også dyre projekter.*

*Og til sidst skal en opfordring igen lyde herfra.*

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

*Og oplys rigtig gerne jeres mailadresse til DEAS.*

*Bestyrelsen og DEAS kan dermed sende mail direkte til alle ejere.*

*Årsagen til denne opfordring:*

*Det er rigtig dyrt at sende indkaldelse til Generalforsamling med bilag til jer.*

*Jeg vil slutte med at sige tak til øvrige bestyrelsesmedlemmer, DEAS og vicevært John Nørgaard for årets samarbejde.  
Der har som sædvanligt været nok at se til.*

*Dette var ordene. Tak. "*

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Jesper Westphal Hansen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2020. Regnskabet viste et resultat på kr. 376.875, som var overført til hensættelser, der herefter pr. 31. december 2020 udgjorde kr. 884.340. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

### **3. Godkendelse af driftsbudget for 2021 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelse fra medlemmerne, samt eventuelt forslag om ekstraordinær henlæggelse til den i § 6, stk. 1 omhandlende fond.**

Jesper Westphal Hansen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2021. Bestyrelsen foreslår uændret fællesudgift.

Bestyrelsesformand Margith Jensen supplerede med forventningerne til vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom:

*"Renovering af 6 gavle.  
Det yderste lag på de gule mursten smuldrer væk.  
Det er specielt slemt på de sydvestvendte gavle.  
Bestyrelsen ønskede helst isolering og gavlene beklædt med en slags plade.  
Men dette vil være en meget stor økonomisk belastning for os.  
Så derfor er beslutningen blevet følgende:  
Gavlene vil blive filset op og malet.*

*Der vil blive udskiftet lidt beplantning rundt omkring.  
De kæmpestore blodblommetræer helt tæt på facaderne i Floravænget vil nok blive udskiftet til efteråret med nogle træer med mere grøn luftig trækroner.  
Og disse vil blive plantet i længere afstand fra facaderne.  
Årsagen er at blodblommerne er blevet kæmpestore, mørke og tætte, at man ikke kan se ud ad sine vinduer.  
De er vokset voldsomt de sidste få år.*

*Der vil blive indrettet pladser til affaldsmodulerne på P-Pladserne i Heliosvænget.  
Dvs. Der vil blive opsat rionet og beplantet op ad dette."*

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2021 blev enstemmigt godkendt.

### **4. Indkomne forslag.**

*Forslag A: VVS- og opgangsprojekt*

Bestyrelsesformand Margith Jensen motiverede forslaget og gennemgik bestyrelsens drøftelser og hensigt med at bringe forslag op på foreningens generalforsamling.

*"Vedr. Renovering af opgangene.*

*Disse blev malet sidst i 1993.*

*Det er i øvrigt den eneste gang der er blevet foretaget dette, siden byggeriets start i 1971.*

*Jeg behøver vel ikke mere begrundelse, udover at alle opgange trænger til en ordentlig omgang.*

*Det drejer sig om både lofter, træværk og vægge.*

*Hertil kommer udskiftning af opgangsdøre i Floravænget.*

*Disse er desværre af en dårlig kvalitet, så de er nu rigtig skæve og utætte.*

*Projekt opgange indeholder 2 forslag. A og B.*

*A. er inkl. udskiftning af alle entredøre i både Floravænget og Heliosvænget.*

*Dørene, som er branddøre, slutter ikke ind til dørkarmene, dette medfører træk og giver megen støj fra opgangene.*

*Mange af dørene er beskadigede.*

*Forslag B. er samme som A blot uden udskiftning af entredøre.*

*Begrundelse for udskiftning af vandforsyningsrør.*

*Hver gang jeg ser en firmabil i Dalum Centrum, der står Ole Nielsen, så afventer jeg en opringning fra John. Rørskade.*

*Bestyrelsen har på flere generalforsamlinger nævnt, at vi i løbet af få år, ville blive nødt til at udskifte vore vandforsyningsrør på grund af alder og tæringer.*

*For halandet år siden fik vi varslet en høj stigning på vores ejendomsforsikring, netop på grund af højt antal forsikringskader.*

*Vi bad 8 selskaber om at give bud på ejendomsforsikring til os.*

*Der var 3 selskaber der overhovedet ønskede at give et bud.*

*De havde jo tjekket vores skadehistorik.*

*Vores tidligere forsikringselskab ønskede endda ikke at genforsikre os.*

*Derfor besluttede vi i foråret 2020, at tæringsskader/rørskader, der beløb sig til under 10.000 kr. at få repareret, ikke skulle anmeldes til forsikringen.*

*Dette for ikke at belaste vores skadehistorik yderligere.*

*Lars vil gennemgå Dalum Centrums skadehistorik for de sidste 4 år og forsikringsoplysningerne.*

*Vedr. Fælleslånet.*

*Her vil Bestyrelsen selvfølgelig undersøge flere muligheder med henblik på at opnå det bedst mulige lånetilbud.*

*Vil også gøre opmærksom på,*

*Hvis man vælger at deltage i fælleslånet, så er ens renteudgift fradragsberettiget på ens selvangivelse.*

*Man skal dog selv indberette beløbet til SKAT."*

Lars Olsen berettede om installationernes nuværende tilstand og forventede forløb for udskiftning.

Der var en afklarende og uddybende spørgsmål til forslaget.

Der var bl.a. spørgsmål om hvorfor foreningen ikke løbende har sparet op til projektet.

Bestyrelsesformand Margith Jensen:

*"Hvorfor er der ikke sparet op til disse 2 projekter?*

*Vi har i mange år holdt fællesudgifterne i ro og på trods af dette bl.a. været i stand til at foretaget følgende:*

*Renovering af alle varmerum.*

*Udskiftning af alle Cirkonventiler til Alfa ventiler.*

*Installation af Katolyseanlæg i alle blokke.*

*Udskiftning af ventilation på alle tage.*

*Facaderenoveringer i Heliosvænget.*

*Installation af dørtelefonanlæg.*

*Udskiftning af udendørs og det meste indendørsbelysning til LED.*

*Omlagt p-pladser.*

*Etablering af køresti til brug for viceværten ved blok 9 i Floravænget.*

*Plantet bøgehække både i Heliosvænget og Floravænget.  
Dette er blot nogle af de økonomisk dyre ting, der er foretaget.*

*Det har derfor ikke været muligt, at spare op til de 2 projekter, der er på denne generalforsamlings dagsorden.  
Ikke uden at have hævet fællesudgifterne ganske betydeligt.”*

På baggrund af dialogen på generalforsamlingen, og ønsker fra generalforsamlingen valgte bestyrelsen at trække forslaget tilbage. Der bliver herefter udarbejdet nyt forslag og indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

*Forslag B: Beslutning om tinglysning af deklaration vedrørende sikring af drikkevandsledning på matr.nr. 1cbe, 1cbj, 1cbh og 1cbd Kristiansdal HGd., Dalum*

Bestyrelsesformand Margith Jensen motiverede forslaget og baggrunden herfor.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til forslaget.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

*Forslag C: Beslutning om aftale med Odense Kommune om jordstykker og tinglysning.*

Bestyrelsesformand Margith Jensen motiverede forslaget og baggrunden herfor.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til forslaget.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **5. Valg af formand for bestyrelsen**

Bestyrelsesformand Margith Jensen er ikke på valg.

## **6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Lars Lindegaard Olsen var på valg og modtog genvalg

Derudover ønsker Mia Maria Christensen at træde ud af bestyrelsen grundet forestående salg af lejlighed.

Der var genvalg til følgende:

Lars Lindegaard Olsen

Der var nyvalg til følgende:

Julie Christensen

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Margith Y. Jensen, ejer af Floravænget 31, st. th. (formand) (på valg i 2022)

Julie Christensen, ejer af Floravænget 19, st. th. (næstformand) (på valg i 2023)

Finn Allan Hansen, ejer af Floravænget 23, st. tv. (på valg i 2022)

Lars Lindegaard Olsen, repræsentant for PKA/Restejendom (på valg i 2023)

Foreningens vedtægter § 15 stk. 1 bestemmer at der foruden formanden skal vælges 4 bestyrelsesmedlemmer. Det var ikke muligt at finde flere bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen forventer at være fuldtallig på foreningens næste ordinære generalforsamling.

### **7. Valg af 1. og 2. suppleant**

Der var nyvalg til følgende:  
Anders Dyrhøj

Suppleanterne er herefter følgende:

Anders Dyrhøj, ejer af Floravænget 29, 1. th. (på valg i 2022)

### **8. Valg af revisor og suppleant for denne.**

Der var genvalg af Dansk Revision

### **9. Eventuelt**

Beboere opfordres til at holde øje med udefrakommende området, da der er konstateret uvedkommende ophold i foreningens ejendom/kælderrum. Politiet har været involveret.

Beboerne opfordres til kun at kontakte bestyrelsen inden for normal arbejdstid ved ikke-akutte henvendelser.

Spørgsmål fra generalforsamlingen om hvorfor træerne ikke kan beskæres i stedet for at fældes. Bestyrelsen mener at erfaring fra tidligere lignende beskæringer, viser at en sådan metode giver anledning til hurtigere og mere ukontrolleret vækst.

Ejerne opfordres af bestyrelsen til at oplyse sin mailadresse til administrationen (chsa@deas.dk), da bestyrelsen ønsker at have mulighed for at kunne kommunikere til ejerne via mail.

Ejerne opfordres af bestyrelsen til at tilmelde sig e-boks løsning, for digital fremsendelse af post fra administrationen.  
Læs mere på [deas.dk/eboks](http://deas.dk/eboks).

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22:20.

Den ekstraordinære generalforsamling forventes afholdt den 16. august 2021 i FKS hallen. Indkaldelse og dagsorden vil blive sendt ud iht. foreningens vedtægter.

-----

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Lars Lindegaard Olsen

### Dirigent

På vegne af: E/F Dalum Centrum

Serienummer: CVR:20283416-RID:66521755

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-06-21 13:26:23Z

NEM ID 

## Margith Yvonne Jensen

### Formand

På vegne af: E/F Dalum Centrum

Serienummer: PID:9208-2002-2-454386995005

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-06-21 13:35:02Z

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](mailto: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>