

Dan-Ejendomme as

Ejerlejlighedsforeningen Dalum Centrum Referat af ordinær generalforsamling

Dato: 11. april 2011

Deltagere: Fra Ejerlejlighedsforeningen Dalum Centrum:
Af det samlede fordelingstal på 18.057 var 15.218 stemmeberettigede og heraf var 3.058 repræsenteret på generalforsamlingen ved personligt fremmøde eller via fuldmagt.

Fra bestyrelsen:
Margith Jensen
Benny Buchholst
Jette Bender Madsen
Hans Juhl Jørgensen
Lars Lindegaard Olsen

Fra Dan-Ejendomme as:
Lars Lindegaard Olsen
Jan Houlberg Zepernick

Referent: Jan Houlberg Zepernick

- Dagsorden:**
- 1. Valg af dirigent**
 - 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2010 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2010 med påtegning af revisor. Bestyrelsen foreslår, at overskud kr. 101.349 overføres til henlæggelsesfonden**
 - 3. Godkendelse af driftsbudget for 2011 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelse fra medlemmerne**
 - 4. Indkomne forslag: Ingen**
 - 5. Valg af formand for bestyrelsen. Margith Jensen blev valgt for 2 år i 2010**
 - 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Benny Buchholst, Lars Lindegaard Olsen og Jette Bender Madsen. Alle modtager gerne genvalg**
 - 7. Valg af 1. og 2. suppleant**
 - 8. Valg af revisor og suppleant for denne**
 - 9. Eventuelt**

Bestyrelsesformand Margith Jensen bød velkommen, præsenterede bestyrelsen, suppleanter, repræsentanter fra Dan-Ejendomme as og vicevært John Nørgaard. Margith Jensen forestod herefter valg af dirigent. Jan Houlberg Zepernick blev valgt som referent.

1. Valg af dirigent

Formanden foreslog Lars Lindegaard Olsen valgt som dirigent, og han blev enstemmigt valgt.

Lars Lindegaard Olsen takkede for valget og kunne konstatere at generalforsamlingen var rettidigt og lovligt indvarslet og beslutningsdygtig med den foreliggende dagsorden.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2010 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2010 med påtegning af revisor. Bestyrelsen foreslår, at overskud kr. 101.349 overføres til henlæggelsesfonden

Foreningens formand aflagde følgende årsberetning.

Medlemssituationen pr. 1 april 2011.

*Ejendommens fordelingstal på 18.057 fordeler sig således:
199 solgte lejligheder med stemmetal på 14.034
Restejendommens 51 lejligheder med et stemmetal på 4023
Døde andele udgør 2839*

Døde andele er de andele af restejendommen, som PKA. ikke kan råde over ved afstemninger. PKA. har således råderet over 1184 stemmer. Dette giver et samlet stemmetal på aftenens generalforsamling på 15218.

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 2010.

Året har igen, igen, været yderst aktivt. Og som jeg har nævnt før, så troede vi, jeg gjorde, at vi måtte da nå i bund med de store projekter på et tidspunkt. Men der dukker hele tiden nyt op, som vi skal tage os af. Både pålagt "udefra, og projekter, vi må og skal finde en løsning på.

Mødeaktiviteten har været følgende:

4 Bestyrelsesmøder og 4 Koordineringsmøder. Hertil et utal af telefonsamtaler og "småmøder" med hinanden, Dan-Ejendomme, Varmemester John Nørgaard og sidst, men ikke mindst med jer Ejere.

Og vi har udgivet 2 DC- Info.

På sidste års generalforsamling blev budget 2010 vedtaget med følgende projekter:

*Renovering af varmerum i blok 10 i Heliosvænget.
Ny flisebelægning ved brandvejen i Heliosvænget.
Indkøb af ny trailer.
Nye trappesten ved opgangsdøre i Floravænget.
Ny belysning ved blok 3 i Floravænget.
Nye håndtag i opgangsdøre i Floravænget og beskyttelsesrammer ved porttelefoner.*

Alle de her nævnte projekter er blevet gennemført.

Da vi nåede efteråret 2010, skønnede vi i bestyrelsen, at vores regnskab så fornuftig ud, at vi besluttede, at etablere en hel ny hovedtrappe i Heliosvænget.

Den lange vinter og frosten havde været hård ved trappen. Ja også ved de trapper i Floravænget, der ikke var blevet udskiftet.

De fleste beboere i Heliosvænget tog udfordringerne pænt med at finde alternative veje at gå. Nogle få syntes, de skulle skælde både Stein Frandsens medarbejdere og John ud over de besværligheder, projektet medførte. Nogle valgte ikke at respektere afgrænsningerne. Det syntes vi i bestyrelsen var lidt trist.

Også i Floravænget var der beboere, der ikke respekterede afspærring og trådte i den nystøbte cement på trappe til en cykelkælder. Her kan vi så begynde forfra.

En del beboerne i blok 7 i Floravænget havde store problemer med mangel på varmt vand. Der var ikke noget system i, hvem der havde varmt vand og hvem, der ikke havde. Til sidst måtte vi i gang med at stemme dørklokker for at vurdere, hvor stort problemet var. Efter mange undersøgelser af rør og vandinstallationer, fandt man ud af, at problemet skyldtes forkalkning af varmevekslerne. Disse er nu blevet afkalket og problemet er løst.

I Heliosvænget 44 har vi indrettet et Motionsrum.

Finn Ajana fra Heliosvænget havde gjort et stort arbejde med at undersøge muligheder og priser på forskellige maskiner og Finn og Bestyrelsen havde et par hektiske arbejdsdage med at få samlet alle maskinerne. Jeg tror, der var næsten 1 million skruer. Stor tak til arbejdsholdet.

Der skal herfra lyde en stor opfordring til, at endnu flere beboere både fra Heliosvænget og Floravænget melder sig til brug af rummet.

Vi skal jo passe godt på vores kroppe, og motion er sundt.

Her udover er alle områder blevet vedligeholdt "løbende" gennem året.

John og Jan har, som de plejer, haft gang i malerrullen. Både i Heliosvænget og Floravænget.

Alle tage bliver årligt tjekket, og ved gennemgangen i efteråret 2011 var tagenes tilstand stadig helt ok.

Der årlige containerdag har været afholdt, og som sædvanlig med stor succes. Jeg kan i øvrigt oplyse, at næste containerdag bliver lørdag den 30 april.

Vedr. vandforbrug. Vi har et meget fint vandforbrug både i Heliosvænget og i Floravænget.

Det samlede forbrug var i 2009 16.256m³ I 2010 var forbruget på 14.277 m³

Altså et fald i forbruget på næsten 2000m³ Besparelsen er faktisk udelukkende sket i Heliosvænget. Det er det laveste forbrug der nogensinde er registreret i Heliosvænget. Det er rigtig flot. Dette svarer til en besparelse på ca. 86.000kr.

Desværre er prisen på vand er steget med 2.13 kr. pr. m³ i forhold til sidste år.

Her i 2011 vil prisen på vand stige yderligere til 43.06 kr. Pr. m³

Hertil kommer flere forskellige afgifter.

Så vi vil hermed opfordre til, at vi fortsætter vore gode vaner med hensyn til vandforbrug. Men vi kan altså ikke tage hele æren selv.

John yder en stor indsats med at følge resultaterne af de ugentlige aflæsninger. Og er der væsentlige ændringer i det normale forbrug, så er John med det samme i gang med opslag og stemme dørklokker i den opgang, hvor problemet er.

Vinter og snevejr. Det var jo en herlig tid for nogle af os, og mindre god for andre.

Men den påførte os heldigvis ikke ekstra udgifter, fordi snerydning er indeholdt i vores kontrakt med Stein Frandsen. Kun, hvis der havde været behov for yderligere indsats, end firmaet kunne klare med deres egne medarbejdere, ville vi skulle betale ekstra.

Men, som jeg vil komme ind på for budget 2011, så er der ændringer på vej.

Udover dele af den almindelig drift bestyrelsen har været involveret i, har vi arbejdet og arbejder med vore vedtægter og en evt. ændring af flere punkter i disse.

*Vi vil gerne have at Dalum Centrum fremstår så pænt og velholdt som muligt. Bestyrelse, administration og ansatte gør vores til at leve op til dette.
Vi opfordrer også beboerne til det samme.*

Vi får stadig i Administration og Bestyrelse en del henvendelser vedr. hundeluftning på plænerne og brug af boremaskiner og andet larmende værktøj uden for de tilladte tidspunkter. Vi vil her kraftigt opfordre til, at man overholder de gældende husregler vedtægter. Desværre er jeg igen, igen, igen nødt til at nævne dette.

Vi har, på grund af problemer med sortering af affald og misbrug af papircontainerne skrevet til samtlige beboere både på dansk og engelsk med opfordring til, at man overholder gældende regler.

*John bruger i øvrigt rigtig meget tid på at rydde op efter både beboere og folk, der kommer udefra og hensætter affald i vores områder.
Dette er simpelthen ikke acceptabelt.*

Bestyrelsen vil her opfordre til, at man overholder husregler og vedtægter gældende for Dalum – Centrum.

Her tænkes bl.a. på hensætning af affald, møbler og andet i opgange og kældergange. Dette er ikke tilladt, og vil blive fjernet for ejers regning.

Bestyrelsen bliver også her nødt til at påpege, at altanerne ikke indgår i ens lejlighed. Man har brugsret og ikke ejerskab til altanerne.

Derfor kan man ikke male vægge og lofter i farver, man selv lige synes, er flotte. Der skal anvendes en af de 4 farver, der er besluttet på en generalforsamling.

*Mange af ejerne renoverer deres lejlighed selv. Nyt badeværelse og køkken er jo dejligt. Jeg vil blot lige gøre opmærksom på, at det vil være en rigtig god ide, at man sætter sig ind i gældende Bygningsreglement for lejligheder i ejendomme med mere end 2 etager.
Her er specielle regler for brug af materialer mm.*

Vi har fået foretaget ny undersøgelse af hele Dalum Centrum til brug for ny lovpligtig Energimærkning.

Både i Heliosvænget og Floravænget blev vi vurderet til Energimærkning D. Det er ikke så ringe endda.

I vurderingen er der en del forslag til, hvordan vi kan gøre det endnu bedre. Forslag, som vil give os store besparelser på bl.a. vores elforbrug.

Dette vil jeg komme ind på under Budget 2011.

Vedr. Ny belysning foran blok 3 og 7 i Floravænget

Her har en beboer indsendt klage til bestyrelsen.

Klagen gik på, at belysningen var for kraftig og til stor gene for beboerne i stueetagerne. Forslaget gik på at slukke for en stor del af belysningen eller fjerne en del af lamperne.

Efterfølgende har jeg stemt dørklokker. Der er 20 stuelejligheder.

2 lejligheder står ubeboede.

3 beboere har oplyst, at de synes belysningen er for stærk.

15 beboere har oplyst, at de ikke har problemer med den nye belysning.

Derfor har Bestyrelsen besluttet ikke at ændre på antallet af lamper eller slukke for dem.

Jan har været ansat i flexjob hos os de sidste 5 mdr.

Denne ordning ophører den 30 april i år.

Vi har været glade for at have Jan hos os, og vi ønsker ham det bedste fremover.

Og til sidst en dejlig oplysning.

Vi havde forberedt os på, at skulle forklare jer, at vi var nødt til at afskrive en gæld til Ejerforeningen fra et dødsbo. Det drejer sig om manglende indbetalinger af fællesudgifter fra arvingerne. Beløbet var på 59.043kr.

Men i 11 time, da boet endeligt blev gjort op, fik vi pludselig indsat det nævnte beløb på vores konto.

Jublen var stor i Bestyrelsen.

Samtidig fik vi opgørelse på vores vandforbrug. Også her fik vi penge tilbage.

Hertil kommer et overskud på drift og projekter

Derfor det store overskud på 101.343 kr.

Bestyrelsen anmoder hermed forsamlingen at stemme for, at beløbet overføres til vores hensættelseskonto.

Afslutning:

Dette var noget om, hvad Bestyrelsen har beskæftiget sig med i 2010.

Jeg vil slutte med at sige tak til øvrige bestyrelsesmedlemmer, Dan-Ejendomme og John for et godt og givende samarbejde i årets løb.

Dette var ordene. Tak.

På forespørgsel blev det oplyst, at der plantes nye planter ved espalier ved trappen på Heliosvænget når vejret er til det.

Der er ikke foretaget så meget beplantning i 2010 idet bestyrelsen ikke tidligt nok kunne se at der var penge til det. Der foretaget beplantning når der er penge til det.

Strygerulle i Heliosvænget er defekt. Bestyrelsen behandler det på næste møde. Der etableres ikke el-udtag til almindeligt strygejern.

Et medlem var generet af belysning på p-pladsen ved Floravænget og ønskede mindre pærer eller at hver anden lampe slukkes. Bestyrelsesformanden har været rundt og spørge de enkelte i stueplan, hvor kun 2-3 medlemmer føler sig generet af lyset. Der ændres derfor ikke på belysningen.

Ved renovering af lejligheder kan bestyrelsen ikke blande sig i hvad der ændres i den enkelte ejerlejlighed.

Der gælder samme regler for tidsrum for benyttelse af vaskemaskiner i de enkelte lejligheder som for fællesvaskeriet. Ved overtrædelse og støjgener må beboere først kontakte den enkelte beboer og hvis dette ikke hjælper dernæst viceværten eller bestyrelsen/administrator. Bestyrelsen vil benytte lejligheden til at opfordre alle til at overholde foreningens husorden.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Regnskabet for 2010

Benny Buchholz gennemgik herefter det fremsendte årsregnskab og henviste i øvrigt til aktiviteterne, der var nævnt i beretningen.

Ejerforeningens revisor har fundet regnskabet i orden og revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Regnskabet udviser et overskud på 101.349, hvilket blev forklaret ved de forskellige væsentlige afvigelser fra budgettet.

Bestyrelsen foreslår årets overskud overføres til henlæggelsesfonden.

Aktiver udgør ca. 4,3 mio. kr. Langfristet gæld udgør ca. 1,8 mio. kr. og kortfristet gæld ca. 0,5 mio. kr. Den bundne del af egenkapitalen udgør ca. kr. 1,7 mio. kr. og endelig udgør den rørig del af egenkapitalen ca. 270.796 kr.

Efter gennemgang af flere udgiftsposter og noter, blev regnskabet tillige med overførsel af overskud til henlæggelsesfonden enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af driftsbudget for 2011 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelse fra medlemmerne

Formanden gennemgik kort budgettet for 2011 med følgende kommentarer:

Budgetforklaring for 2011.

Formanden gennemgik budgettet for 2011.

Gjorde opmærksom på, at fra og med 2011 skal vi betale moms af administration. Dette beløber sig til ca. 80.000 kr. for 2011.

Nævnte også at kontrakten med Stein Frandsen vil blive ændret, da snerydningen ikke længere kan indeholdes i kontrakten. De sidste 2 vintre har snerydningen i Dalum Centrum kostet godt 70.000 kr. årligt for firmaet.

Det har været dejligt for os, at dette var indeholdt i kontrakten.

John, varmemester, vil i fremtiden foretage en del af snerydningen. Resten må vi betale os ud af. Derfor har vi afsat 30.000 kr. til snerydning på budgettet, og håber på, at vinteren vil blive lidt mildere næste gang.

Under den almindelig vedligeholdelse.

Blev der bl.a. nævnt reparation af P -Pladserne i Heliosvænget.

Og muligvis Backup på dørtelefoner i Heliosvænget 36, 38, 48 og 50.

Hvis økonomien tillader det:

Beplantning rundt omkring og udskiftning af udgåede hybenhække til bøg Både i Heliosvænget og Floravænget.

Større vedligeholdelsesarbejder blev gennemgået.

<i>Resterende manglende belysning i Floravænget.</i>	<i>100.000 kr.</i>
<i>Trapper og resterende trappesten i Floravænget.</i>	<i>100.000 kr.</i>
<i>Ny ventilationsanlæg i Heliosvænget. Blok 11.</i>	<i>100.000 kr.</i>
<i>Ventilation i en lille blok i Floravænget.</i>	<i>75.000 kr.</i>
<i>Etablering af nyt cykelrum i Heliosvænget 36.</i>	<i>25.000 kr.</i>
<i>Udskiftning af alle ældre cirkulationspumper i Varmerummene.</i>	<i>100.000 kr.</i>
<i>Total</i>	<i>500.000 kr.</i>

Heraf dækkes 35.000 kr. fra henlæggelsesfonden.

Vedr. trapper og trappesten i Floravænget.

Her har vi været nødt til allerede inden denne generalforsamling at udbedre og udskifte trapper og de resterende trappesten. Disse var helt nedbrudte og farlige at færdes på. Frosten havde været usædvanlig hård ved dem.

Vi kunne ikke som bestyrelse forsvare ikke at handle på dette.

Vi har, som tidligere nævnt, fået foretaget ny lovpligtig energimærkning af Dalum Centrum. Denne giver flere forskellige forslag til, hvordan vi kan gøre det bedre. Spare meget på energi. Hertil kommer besparelser på reparationer.

Derfor fremlægger vi her i budgettet udskiftning af samtlige varmepumper i både Floravænget og Heliosvænget.

Også ventilatorerne på tagene er dyre i energiforbrug og reparationer.

Derfor forslag om at udskifte til helt nyt system på tagene i Heliosvænget blok 11, og i en lille blok i Floravænget.

Planen er hvert år at udskifte på en eller flere af vore blokke. Indtil alt er udskiftet.

Vi forventer meget hurtigt at kunne aflæse besparelser både på elforbrug og på reparationer i vores regnskab.

Anlægget vil kunne tjene sig ind på ganske få år.

I år er de store projekter ikke nogle, som man som beboer umiddelbart kan se med det blotte øje.

Men som vil kunne ses på næste års regnskab. Dette forventer vi helt bestemt.

Lars L. Olsen. uddybede den tekniske forklaring på projektet med nye ventilationsanlæg og varmepumper.

I år foreslår vi ingen hensættelse til Henlæggelsesfonden, kaldet "bankbogen".

Vi har dog så indsat overskuddet fra 2010 på godt 100.000 kr.

Alt i alt forhøjes fællesudgifterne med 2.8%. Som primært skyldes, at vi nu skal betale moms af administration.

Et medlem oplyste, at trappe ned til cykelkælder er i dårlig stand. Ved renovering bør sliske placeres midt på trappen. Døren til cykelkælderen lukker ofte ikke ordentligt. Bestyrelsen behandler på næste møde.

Lars Lindegaard Olsen oplyste at han var glad for at der nu sættes fokus på andet end rent synlige vedligeholdelsesopgaver men nu også på energibesparende opgaver så som pumper og ventilation.

Efter et par supplerende bemærkninger blev budgettet for 2011 vedtaget således:

Aconto E/F-bidrag	kr.	4.063.000
Vaskeriindtægter.....	kr.	40.000
Andre indtægter.....	kr.	80.000
Indtægter i alt.....	kr.	4.183.000
Grundskyld.....	kr.	11.000
El – fælles forbrug.....	kr.	260.000
Vand	kr.	750.000
Renovation	kr.	133.000
Varmeudgifter.....	kr.	50.000

Forsikring	kr.	236.000
Abonnementer	kr.	101.000
Vicevært	kr.	410.000
Ejendomsservice, trappevask mm	kr.	578.000
Snerydning/vejsalt	kr.	30.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	kr.	25.000
Drift af fællesudstyr.....	kr.	30.000
Administrationshonorar incl. Moms.....	kr.	391.000
Revisor	kr.	23.000
Advokat	kr.	5.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	kr.	85.000
Mødeudgifter	kr.	35.000
Kontorartikler og diverse.....	kr.	15.000
Løbende vedligeholdelse	kr.	375.000
Større vedligeholdelsesarbejder	kr.	500.000
Overført fra henlæggelsesfond	kr.	-35.000
Uforudsete udgifter	kr.	100.000
Bankomkostninger og gebyrer	kr.	20.000
Afskrivninger	kr.	55.000
Samlede udgifter.....	kr.	4.183.000
Årets overskud.....	kr.	0

Dette medfører en stigning i fællesudgifter i forhold til 2010 på ca. 2,8%. Fællesudgifterne jf det godkendte budget opkræves fra 1. juni 2011. Efterregulering for perioden 1. januar 2011 til 31. maj 2011 opkræves 1. juni 2011.

4. Indkomne forslag: Ingen

Der var ingen indkomne forslag til behandling.

5. Valg af formand for bestyrelsen. Margith Jensen blev valgt for 2 år i 2010

Margith Jensen var valgt for 2 år i 2010, hvorfor hun ikke var på valg i år.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Benny Buchholst, Lars Lindegaard Olsen og Jette Bender Madsen. Alle modtager gerne genvalg

Benny Buchholst, Lars Lindegaard Olsen og Jette Madsen blev alle genvalgt for 2 år frem til 2013.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Margith Jensen, formand, Floravænget 31, st. th. (på valg i 2012)

Benny Buchholst, Heliosvænget 40, 2., dør 4 (på valg i 2013)

Jette Bender Madsen, Floravænget 7, st. tv. (på valg i 2013)

Han Juhl Jørgensen, Heliosvænget 36, 1. dør 4 (på valg i 2012)

Lars Lindegaard Olsen, restejendommen (på valg i 2013)

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med Benny Buchholst som næstformand.

7. Valg af 1. og 2. suppleant

Som 1. suppleant valgtes Michael Knudsen, Floravænget 15, 2. tv. for 1 år. Der var ingen som ønskede at stille op til valg som 2. suppleant.

8. Valg af revisor og suppleant for denne

Revisionsfirmaet Ernst & Young blev enstemmigt genvalgt. Der valgtes ingen suppleant.

9. Eventuelt

Bestyrelsen følger op på altaner som ikke er malet i godkendte farver.

Et medlem ønskede bedre skure til cykler og barnevogne. Formanden oplyste at der allerede er en løsning til barnevogne og at der ikke opstilles skure til cykler.

Affaldscontainere ved naboforeningen er ofte overfyldte, hvilket bl.a. skyldes at nogle beboere fra Dalum Centrum benytter disse til storskrald. Dette er ikke tilladt eller acceptabelt. Naboforeningen vil dog anskaffe større containere for at undgå overfyldning fra bebyggelsens egne beboere.

Papircontainer på Heliosvænget er blevet flyttet men nu henstilles der blot papiraffald. Bestyrelsen håber og forventer at dette hurtigt vil stoppe.

Et medlem ønskede betydningen at vand besparelser bliver særligt fremhævet. Dette er nævnt både i beretning og bliver nævnt i næste DC-info.

Der forelå ikke yderligere emner til drøftelse.

Dirigenten og formanden takkede for fremmødet og god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen sluttede kl. 20.20.

Dato: 15-4-2011


Margith Jensen
bestyrelsesformand


Lars Lindegaard Olsen
dirigent