



Højbjerg, 29-04-2013
Kundenr. 8-295
Sagsnr. 11-715
Dok.nr. 12-185464
Direkte tlf. +45 39 46 63 10
jhv@deas.dk

REFERAT

E/F Dalum Centrum – ordinær generalforsamling

Mødested: Floravænget 7, kld., 5250 Odense SV
Mødedato: 17. april 2013
Fremmødte: 1.231 af 18.057 i samlet fordelingstal
Fuldmagt: 4.361 af 18.057 i samlet fordelingstal
Repræsenteret i alt: 5.592 af 18.057 i samlet fordelingstal
(2.753/15.218 – reduceret for bortfaldne stemmer)
Referent: Jan Houlberg Zepernick, DEAS A/S

Af det samlede fordelingstal på 18.057 var 15.218 stemmeberettigede og heraf var 2.753 repræsenteret på generalforsamlingen ved personligt fremmøde eller via fuldmagt.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2012 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2012 med påtegning af revisor. Bestyrelsen foreslår, at overskud kr. 84.914 overføres til henlæggelsesfonden.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2013 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlede 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.

Bestyrelsesformand Margith Y. Jensen bød velkommen, præsenterede bestyrelsen, suppleanter, vicevært John Nørgaard, vicevært afløser Henning Madsen og repræsentanter fra DEAS A/S. Margith Y. Jensen forestod herefter valg af dirigent.

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.



Jan Houlberg Zepernick blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2012 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2012 med påtegning af revisor. Bestyrelsen foreslår, at overskud kr. 84.914 overføres til henlæggelsesfonden.

Foreningens formand aflagde følgende årsberetning.

Medlemssituationen pr. 1. april 2013.

*Ejendommens fordelingstal på 18.057 fordeler sig således:
200 solgte lejligheder med stemmetal på 14.124
Restejendommens 50 lejligheder med et stemmetal på 3933
Døde andele udgør 2839 stemmer.*

*Døde andele er de andele af restejendommen, som PKA ikke kan råde over ved afstemninger.
Det drejer sig om lejligheder, der udlejet efter 31-12 1979.
PKA. har således råderet over 1.094 stemmer.
Dette giver et samlet stemmetal på aftenens generalforsamling på 15.218.*

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 2012.

Året har igen, været yderst aktivt. Både på grund af den almindelige drift, men også på den store fokus bestyrelsen har på at forbruget af energi, og på at kunne holde vores budget.

Mødeaktiviteten har været følgende:

Udover rigtig mange kontakter mellem Administration, bestyrelse, varmemester og leverandører, har der været afholdt 4 Bestyrelsesmøder og 4 Koordineringsmøder.

Og vi har udgivet 2 DC- Info.

På sidste års generalforsamling blev budget 2012 vedtaget med følgende projekter:

Udskiftning af hybenhækkene i Heliosvænget og Floravænget til bøgehække.

Udskiftning af flisebelægning foran blok 7 i Floravænget.

Maling af indgangspartier i Heliosvænget.

Udskiftning af ventilationen på taget på blok 10 i Heliosvænget.

Ny belægning af asfalt på p – plads i Heliosvænget.

Etablering af 4 nye kælderrum i Heliosvænget 36.

Opdeling af lyset i kældrene i alle 5 blokke i Floravænget.

Renovering af gelænder mm. ved hovedtrappe i Heliosvænget.

Ny trailer til affaldshåndtering. Her fandt man ud af, at problemet kunne løses ved ændring af rampen på traileren. Så vi sparede penge her.

Etablering af kørselsvej ved blok 9 i Floravænget.

Nye lamper ved hovedtrappe i Heliosvænget.

Alle projekterne er blevet gennemført.



Nogle blev endda udvidet lidt. F.eks. maling af indgangspartierne i Heliosvænget.

Vi fik et tilbud fra maleren, vi ikke kunne sige nej til, om at få malet pladerne under vinduerne mellem indgangspartierne.

Vi synes, det der flot ud, nu det hele er malet.

I forbindelse med opsætning af nye lamper ved hovedtrappen i Heliosvænget, opsatte vi ekstra lamper under udhænget på begge blokke.

Der er monteret backup på dørtelefonerne i Floravænget blok 3.

Der er blevet opsat standere med beholdere til brugte batterier i Heliosvænget og Floravænget. Disse bliver brugt med stor succes.

Lyset i kældrene i Floravænget er blevet opdelt i mindre grupper. Således at man ikke tænder lyset i alle kældrene i hele blokken på en gang.

Udover det planlagte, har vi været nødt til at indkøbe 2 nye vaskemaskiner. 1 til Heliosvænget og 1 til Floravænget.

På grund af store udgifter til snerydning har vi indkøbt kost og ophæng mm. til Toroen. (Traktoren.) Samtidig har vi indledt samarbejde med Henning K. Madsen om at hjælpe med snerydning og afløsning for John under dennes ferie.

Vi forventer med denne ekstra hjælp at kunne minimere udgifterne til snerydning, da John og Henning skal overtage en del af dette arbejde.

Vedr. vandforbrug. Vi har et meget fint vandforbrug både i Heliosvænget og i Floravænget. Forbruget i 2012 var på 15.475 m³

Det er i forhold til forbruget i 2011, som var på 15.308 m³ en lille stigning på 1.538 m³

Det ser stadig acceptabelt ud. Men der er selvfølgelig plads til forbedringer.

Så vi vil hermed opfordre til, at vi fortsætter vore gode vaner med hensyn til vandforbrug.

John foretager ugentlige aflæsninger af forbruget, og ved unormale stigninger i forbruget, Stemmer John dørklokker for så hurtigt som muligt at få påpeget problemet, så det kan blive løst.

Regnskabet for 2012 viser et overskud på 84.914 kr.

Vi har stadig omkostningsmæssigt tunge projekter i udsigt for 2013.

Derfor anmoder bestyrelsen hermed forsamlingen at stemme for, at beløbet overføres til vores hensættelseskonto, også kaldet bankbogen.

Lidt om, hvad der ellers er sket i det forløbne år.

Bestyrelsen har udarbejdet en ny Husorden og et nyt "Velkommen til Dalum - Centrum".

Begge er uddelt til alle beboere.

Vi er selv ret stolte af resultatet.

Nogle synes, der kommer flere og flere regler. Ja desværre, det synes vi i bestyrelsen også.

Men vi består af beboere fra 250 lejligheder. Og hvad der er en selvfølge om adfærd for en, er ikke nødvendig en selvfølge for en anden.

Det skal her pointeres at, Husordenen ikke er en vejledning eller et diskussionsoplæg. Det er en Husorden, man skal rette sig efter.

Jeg vil blot nævne en af ændringerne. Det drejer sig om parkering af trailere.

Vi er forpligtiget til, at skaffe p - pladser til biler. Men vi er ikke forpligtiget til at skaffe p - pladser til trailere.

Det gør vi så alligevel. I Floravænget vil man få tilbudt plads ved Floravænget 1. Her er ens trailer faktisk ret godt sikret. Fordi der her er videoovervågning og kæde for i nattetimerne.

I Heliosvænget vil man få tilbudt plads på de yderste p - pladser.

V har opsat "Bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 og senere. § 9." i Infotavlerne i opgangen

Vil også her gøre opmærksom på, at Vedtægten for Dalum - Centrum som er tinglyst, SKAL overholdes.



Vil også lige gøre opmærksom på, at det er vigtigt at holde sig ajour med indholdet i Infotavlerne i opgangene.

Fremover vil akutopslag være i en anden farve end hvid.

Den årlige containerdag har været afholdt, og som sædvanlig med stor succes.

Det er lykkedes ved et samarbejde med de 2 boligforeninger, der støder op til Heliosvænget, at opnå enighed om, at fælleshækkene klippes i en højde på 1.8 m.

Det har pyntet rigtig meget. Før var hækkene fra nabosiderne klippet i mange forskellige højder, hvis de da overhovedet var blevet klippet.

Der har været konstateret kakerlakker i en enkelt opgang i Floravænget. Problemet blev hurtigt løst. Derfor er meget vigtigt, at I beboere reagerer med henvendelse til John rigtig hurtigt, hvis I oplever skadedyr af den ene eller anden art. Så bekæmpelse af problemet kan blive sat i gang hurtigst muligt. Ellers kan det være rigtig vanskeligt, hvis ikke umuligt at løse, fordi problemet har vokset sig for stort.

Samarbejde med leverandører:

Vi får en del gode tilbud. Beboerne kan nogle steder, som er nævnt i DC – Info få rabat.

Vi vil gerne fortsætte det gode samarbejde vi har med vore leverandører.

Men desværre er alle ikke lige gode til at betale deres regninger. Nogle prøver også om, de kan få dem "tørret" af på Ejerforeningen.

Dette er bare ikke ok.

Det begynder så småt at få konsekvenser for os beboere.

Det drejer sig bl.a. om bestillinger hos S&V Elektroservice.

Fremover skal der betales ved bestilling af tags, batterier og telefon.

Man vil så få udleveret det ønskede, når betaling er foretaget.

Jeg kan i øvrigt oplyse, at vi har taget kontakt til leverandøren af vores dørtelefonanlæg. Scantron. Vi synes, der er for mange problemer med telefonerne. Så må vi se, hvad vi kan få ud af det.

Og her, lige inden denne generalforsamling, har flere beboere bedt mig om at opfordre til, at man ikke åbner hoveddøren til opgangen for nogle, man ikke kender.

Der har siden installationen af dørtelefoner været 2 tricktyverier, 1 forsøg på samme og 1 indbrud i en lejlighed.

Det er simpelthen for farligt bare at åbne, når der bliver ringet på ens telefon.

Nogle siger, "Vi går da ud på trappen og ser, hvem vi har lukket ind".

Men det er for sent, hvis det er mennesker, der har ondt i sinde.

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.

Men også opfordring til PKA og udlejere om, at sikre at deres lejere overholder gældende regler for Dalum Centrum.

Fra generalforsamlingen 2011.

Her nævnte en beboer at gelænderet i Heliosvænget 50 var løst.

Jeg var allerede tidligt næste morgen i nr. 50, og kunne konstatere at dette ikke var tilfældet.

Efterfølgende er gelænderet tjekket af fagmand med samme resultat til følge.

Det blev også nævnt, at en vaskemaskine i vaskeriet i Heliosvænget havde været defekt i flere år.

Denne blev undersøgt, og den var defekt, men det var tilsyneladende en ret ny defekt. Som tidligere nævnt er en ny maskine blevet indkøbt.

Under debatten om husdyr, specielt hunde, blev der foreslået en evt. registrering, fotografering af hunde tilhørende beboere i Dalum – Centrum.

Bestyrelsen har drøftet dette nøje. Men vi finder det umuligt at udføre i praksis, da en sådan ordning jo er frivillig.

Bestyrelsen har modtaget 2 henvendelser om pkt. Til aftenens generalforsamling.

Det ene drejer sig om at få øget beplantningen ved blok 1. Ikke et konkret forslag. Jeg vender tilbage til dette under Budget 2013.

Det andet drejer sig om forklaring af vedtægtsforslag. Dette er ikke på dagsordenen på denne generalforsamling.

Samme ønskede, at vi "Slog et slag" for at den ny Husorden blev overholdt. Det hermed gjort.



Afslutning:

Dette var noget om, hvad Bestyrelsen har beskæftiget sig med i 2012.

Jeg vil også her opfordre til, at man læser DC – Infoen. Her er der oplysninger om mangt og meget, der måske kan være til orientering og hjælp for den enkelte.

Hvis alt skulle med her i denne beretning, vil vi jo ikke komme hjem i aften.

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

Og endnu et velkommen til vores afløser Henning.

Dette var ordene. Tak.

Et medlem oplyste, at dørtelefonen ikke fungerer særligt godt. Højtaleren er meget dårlig, og man har svært ved at høre hvad der bliver sagt. Bestyrelsen er klar over at der er problemer med dørtelefonerne og har taget direkte kontakt til leverandøren.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Regnskabet for 2012

Benny Buchholst 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 84.914, hvilket blev forklaret ved de forskellige væsentlige afvigelser fra budgettet, herunder bl.a. en besparelse på vand, større vedligeholdelse og på uforudsete udgifter.

Bestyrelsen foreslår årets overskud overføres til henlæggelsesfonden.

Aktiver udgør ca. 3,8 mio. kr. Langfristet gæld udgør ca. 1,4 mio. kr. og kortfristet gæld ca. 0,4 mio. kr. Den bundne del af egenkapitalen udgør ca. kr. 1,7 mio. kr. og endelig udgør den rørlige del af egenkapitalen 326.268 kr.

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

3. Godkendelse af driftsbudget for 2013 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlede årsydelse fra medlemmerne.

Formanden gennemgik budgettet for 2013 med følgende kommentarer:

Budgetforklaring 2013.

Bestyrelsens holdning til økonomien I Dalum – Centrum er, at vore løsninger på eventuelle problemer, skal være holdbare og grundige. Ingen hovsa løsninger.

På grund af stadig stigende energi priser og afgifter, prioriterer vi udskiftning af gamle stærkt el forbrugende installationer højt. Kun derved kan vi holde vore fællesudgifter rimeligt i ro.

Store dele af vore almindelige udgifter har vi ikke indflydelse på prismæssigt. Store dele af vores budget er lovbestemt. Men vi gør alt, hvad vi kan.

Udgiftsposten Større projekter på i alt 638.000 kr. blev uddybet og forklaret, hvoraf de 85.000 kr. finansieres via hensættelseskontoen, også kaldet bankbogen.



Projekter planlagt for 2013:

| | | |
|--|-----|---------|
| Flisebelægning Heliosvænget blok 10 og 11 | kr. | 220.000 |
| Flisebelægning ved kældre i Floravænget | kr. | 85.000 |
| Ventilation 1 stor blok i Floravænget..... | kr. | 220.000 |
| Ændring til energivenlig belysning i vaskerier og tørrerum. Floravænget og Heliosvænget | kr. | 35.000 |
| Etab. Af 4 nye kælderrum Heliosvænget nr. 42 | kr. | 25.000 |
| Renovering af kloak ved Fl. 37 | kr. | 35.000 |
| Beplantning rundt omkring | kr. | 25.000 |

Efterfølgende, efter budgetforslag er vedtaget i bestyrelsen og udsendt til jer, er der desværre konstateret en del frostskeer i asfalten på P – pladserne i Heliosvænget. Dette skal vi have gjort noget ved. Løsning af dette forhåbentlig i år og senest i 2014.

Bestyrelsens budgetforslag for 2013 medfører en lille stigning i fællesudgifterne på 1.9%.

Lidt om fremtiden blev også nævnt.

Vi fokuserer stadig meget på at minimere udgifterne op energi. Afgifterne på energiforbruget stiger stødt hvert år. Derfor er det vigtigt at få nedsat vores forbrug for at kunne minimere udgifterne mest muligt. F.eks. vil elpærer fremover løbende blive udskiftet til lavenergi pærer. Derfor skal der også herfra lyde en opfordring til. At man husker at slukke lyset efter sig, når man forlader et rum i fællesområderne.

Bestyrelsen holder også øje med mulighederne for at etablere solenergianlæg på tagene. Og med mulighederne for at udskifte al belysning i opgangene i Heliosvænget med led-belysning. Investeringen lige nu kan ikke betale sig. Men vi følger udviklingen på området.

Og så er der stadig maling af opgangene, der banker på.

Jeg vil lige nævne nogle tiltag, som vi håber på og forventer at kunne udføre inden for de næste par år.

Etablering af nyt ventilationssystem i de sidste blokke i Floravænget. Vi håber, at kunne gennemføre resten af dette projekt i 2014 og 2015.

P-plads i Heliosvænget, den ødelagte asfalt tages op, og der etableres græs med afgrænsning af bøgehæk. Forventes udført i 2014 kr. 50.000

Beplantning langs vej ved Heliosvænget blok 11 kr. 45.000

Isolering af lofter i tørrerum I Heliosvænget og Floravænget kr. 65.000

Renovering af vestvendte facader i Floravænget. Dette er færdiggjort i Heliosvænget.

Grundvand står op i en enkelt opgang i Blok 3 i Floravænget.

Det skal vi også have løst. Det er bare nogle af de emner, vi arbejder med.

Et medlem gjorde opmærksom på at regnvand ikke ledes/drænes væk fra cykelparkeringen. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Trapper og ramper til cykelkældre blev drøftet. Disse er meget stejle og ramper er i venstre side når man skal ned af trappen. Lars Lindegaard Olsen og bestyrelsen oplyste, at trapper og ramper er lovlige. Det vil være meget dyrt at ændre på ramperne og hældningen kan ikke ændres.

Et medlem ønskede oplyst, hvorvidt bestyrelsen har overvejet udskiftning af eksisterende varmemålere til nye varmemålere med fjernaflæsning. Formand Margith Y. Jensen oplyste, at dette er undersøgt men p.t. er alt for dyrt.

Efter et par supplerende bemærkninger blev budgettet for 2013 vedtaget således:

| | | |
|-----------------------------|------------|------------------|
| Aconto E/F-bidrag..... | kr. | 4.265.000 |
| Vaskeriindtægter..... | kr. | 40.000 |
| Andre indtægter..... | kr. | 80.000 |
| Indtægter i alt..... | kr. | 4.385.000 |



| | | |
|--|------------|------------------|
| Grundskyld | kr. | 11.000 |
| El – fælles forbrug | kr. | 275.000 |
| Vand | kr. | 785.000 |
| Renovation | kr. | 137.000 |
| Varmeudgifter..... | kr. | 50.000 |
| Forsikringer | kr. | 233.000 |
| Abonnementer | kr. | 88.000 |
| Vicevært | kr. | 420.000 |
| Ejendomsservice, trappevask mm | kr. | 627.000 |
| Snerydning/vejsalt | kr. | 100.000 |
| Materialeudgifter og anskaffelser..... | kr. | 10.000 |
| Drift af maskiner og fælleslokaler | kr. | 30.000 |
| Administrationshonorar, DEAS A/S | kr. | 399.000 |
| Revisor | kr. | 23.000 |
| Udarbejdelse af varmeregnskab | kr. | 91.000 |
| Mødeudgifter | kr. | 35.000 |
| Diverse, advokat og kontorhold..... | kr. | 27.000 |
| Løbende vedligeholdelse..... | kr. | 375.000 |
| Større vedligeholdelsesarbejder | kr. | 654.000 |
| Overført fra henlæggelsesfond | kr. | -85.000 |
| Uforudsete udgifter..... | kr. | 80.000 |
| Bankomkostninger og gebyrer..... | kr. | 20.000 |
| Samlede udgifter i alt | kr. | 4.385.000 |
| Årets resultat | kr. | 0 |

Dette medfører en stigning i fællesudgifter i forhold til 2012 på ca. 1,9%. Fællesudgifterne jf. det godkendte budget opkræves fra 1. juni 2013. Efterregulering for perioden 1. januar 2013 til 31. maj 2013 opkræves 1. juni 2013.

4. Indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag til behandling.

5. Valg af formand for bestyrelsen.

Margith Y. Jensen blev valgt for 2 år i 2012 og der skulle ikke vælges ny formand i år.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Benny Buchholst og Lars Lindegaard Olsen blev begge genvalgt for 2 år frem til 2015.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Margith Y. Jensen, formand, Floravænget 31, st. th. (på valg i 2014)
Benny Buchholst, Heliosvænget 40, 2., dør 4 (på valg i 2015)
Jette Bender Madsen, Floravænget 7, st. tv. (på valg i 2014)
Hans Juhl Jørgensen, Heliosvænget 36, 1. dør 4 (på valg i 2014)
Lars Lindegaard Olsen, restejendommen (på valg i 2015)

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med Benny Buchholst som næstformand.

7. Valg af 1. og 2. suppleant.

Som 1. suppleant valgtes Jeppe Myron Nedergaard Hansen, Floravænget 31, 1.mf. for 1 år.



Som 2. suppleant valgtes Bjørn Klausen, Floravænget 33, 2.tv. for 1 år.

8. Valg af revisor og suppleant for denne.

Revisionsfirmaet Ernst & Young blev enstemmigt genvalgt. Revisionsfirmaet Ernst & Young er selvsupplerende, hvorfor der ikke valgtes nogen suppleant.

9. Eventuelt.

Der forelå ikke yderligere emner til drøftelse.

Dirigenten og formanden takkede for fremmødet og for god ro og orden. Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 20.15.

Underskrift:

Referent

A blue ink signature of Jan Houlberg Zepernick, written in a cursive style, positioned above a horizontal line.

Jan Houlberg Zepernick

Dirigent

A blue ink signature of Lars Lindegaard Olsen, written in a cursive style, positioned above a horizontal line.

Lars Lindegaard Olsen

Formand:

A blue ink signature of Margith Y. Jensen, written in a cursive style, positioned above a horizontal line.

Margith Y. Jensen