

Dan-Ejendomme as

Ejerlejlighedsforeningen Dalum Centrum Referat af ordinær generalforsamling

Dato: 20. april 2010

Deltagere: Fra Ejerlejlighedsforeningen Dalum Centrum:
Af det samlede fordelingstal på 18.057 var 15.700 stemmeberettigede og heraf var 4.040 repræsenteret på generalforsamlingen ved personligt fremmøde eller via fuldmagt.

Fra bestyrelsen:
Margith Jensen
Ulla Rasmussen
Benny Buchholst
Alex Jacobsen
Lars Lindgaard 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 2009 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2009 med påtegning af revisor. Bestyrelsen foreslår, at underskud kr. 114.605 dækkes af midler fra henlæggelsesfonden**
 - 3. Godkendelse af driftsbudget for 2010 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 er på valg og modtager gerne genvalg**
 - 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Alex Jacobsen og Ulla Rasmussen. Alex Jacobsen modtager gerne genvalg. Ulla Rasmussen modtager ikke 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.

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 2009 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2009 med påtegning af revisor. Bestyrelsen foreslår, at underskud kr. 114.605 dækkes af midler fra henlæggelsesfonden

Foreningens formand aflagde følgende årsberetning.

Medlemssituationen pr. 1 april 2010.

*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 2357*

Døde andele er de andele af restejendommen, som PKA ikke kan råde over ved afstemninger. PKA. har således råderet over 1666 stemmer. Dette giver et samlet stemmetal på aftenens generalforsamling på 15700.

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 2009.

Året har som sædvanligt, været yderst aktivt. Vi troede, 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 3 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 2009 vedtaget med en del større poster.

Udover den almindelige vedligeholdelse, blev følgende arbejder gennemført:

Etablering af postkasseanlæg.

Dette fungerer fint. Der har dog været en enkelt klage fra en beboer, som har ønsket at sætte diverse klistermærker fra Post Danmark på sin postkasse.

Disse mærker er dog ikke nødvendige hos os.

Post Danmark afleverer ikke reklamer, hvis man har afmeldt disse på posthuset. Og Tryksagsomdelingen respekterer de indsatte røde skilte med "Nej Tak" til reklamer.

Streng og reguleringsventiler i Floravænget blok 3. er blevet udskiftet.

Der er sket opsætning af manglende skilte ved brandvejen i Heliosvænget og ved blok 1 i Floravænget.

Ny belægning på p-plads ved blok 9 i Floravænget er blevet udført.

Alle de planlagte arbejder er blevet gennemført.

Under budgetforklaringen sidste år, beskrev jeg, hvor svært det havde været at få enderne til at hænge sammen, uden at vi blev nødt til at hæve fællesudgifterne temmelig meget.

Det blev, som Alex vil komme ind på senere, endnu sværere end vi havde forestillet os.

Vi fik installeret HPFI relæer i fællesområderne. Vi forventede bestemt ikke det beløb, det endte med at blive. Over 120.000kr.

Da var vi i bestyrelsen helt ved at miste humøret. For allerede før vi rigtig var kommet i gang med året, måtte vi se i øjnene, at vi nok ville ende med et underskud.

Dette underskud blev desværre på 114.605 kr., som bestyrelsen foreslår dækket af midler fra Henlæggelsesfonden.

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

Der er blevet oprettet og repareret fliser og trapper rundt omkring både i Floravænget og Heliosvænget.

Der er foretaget reparation af kørerampe til motorcykler og knallerter Ved Floravænget 23.

Der er opsat Rionet ved affaldsmodulerne mellem blokkene i Heliosvænget.

Der er blevet monteret tidsstyring af ventilationen i opgangene i Heliosvænget, således at disse kører i bestemte tidsintervaller.

Der er blevet foretaget registrering af de private kælderrum i Heliosvænget. Og der er sket en omfordeling af nogle få rum. Årsagen herfor var, at nogle beboere ikke havde et kælderrum, mens andre havde flere end 1.

Temperaturen på brugsvandet er sat op til 53 – 54gr. Dette for at forhindre et evt. Legionella udbrud i vore varmtvandsbeholdere. Dette er sket i samarbejde med VVS Ole Nielsen.

John og Jan har, som de plejer, haft gang i malerrullen. Både i Heliosvænget og Floravænget, hvor gulve er blevet malet.

Alle tage bliver årligt tjekket, og ved gennemgangen i efteråret 2009 var tagenes tilstand helt ok.

Der er, efter en klage fra en beboer over mørk lejlighed, blevet foretaget i lysmålinger i blok 3 i Floravænget. Målingerne viste en nedsættelse på 4% i forhold til det normale. Beboeren ønskede et stort birketræ ude på plænen fældet. Bestyrelsen besluttede, efter at have søgt faglig vurdering, ikke at efterkomme beboerens ønske.

Bestyrelsen begærede i 2009 hegnssyn, da vi ikke kunne opnå aftale om udskiftning af fælleshegn mellem naboen og Heliosvænget ved brandvejen. Denne sag vandt vi, og der er nu opsat nyt hegn. Udgiften blev delt mellem Boltingegård, og os.

Vi er nu blevet "selvforsynende" med udskiftning af navnelabels til dørtelefonerne. Udskiftning af disse var ret kostbare via firma, så efter flere forsøg lykkedes det at finde en løsning, så John nemt kan skifte navne, når der er behov for det.

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

På grund af påsatte brande i komprimator og garage ved Fl.1 blev der i 2008 opsat kraftig belysning og i 2009 blev der opsat videoovervågning.

Der er opsat HPFI relæer, som er lovpligtigt, i alle fælles installationer. Dette blev i øvrigt, som tidligere nævnt, meget dyrere end vi havde forventet.

Vandforbrug. Vi har et meget fint vandforbrug både i Heliosvænget og i Floravænget. Det samlede forbrug var i 2008 på 17.086m³ og i 2009 på 16.256m³. Altså et fald i forbruget på 830m³. Det er rigtig flot, men, men prisen på vores vandforbrug er steget med 6.86% i forhold til sidste år.

Her i 2010 vil prisen på vand stige til 41.75 kr. Pr. M³
Så vi opfordrer 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 af 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.

Jeg kan give et eksempel på hvor vigtig John indsats her er. Hvis vandet i et toilet løber direkte igennem, så er prisen 5000kr. pr. uge. Det er ca. 750kr. pr. døgn. En udgift som "synderen" vælter over på fællesskabet.

Derfor er Johns indsats her så vigtig.
Men det kræver også af os, at vi sørger for at vore vandinstallationer er ok.

Vinteren med masser af sne og frost var en dejlig tid for nogle af os, og mindre god for andre. Men den påførte os heldigvis ikke ekstra udgifter med hensyn til snerydning, 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 det er gået forfærdelig hårdt ud over trappestenene i Floravænget og fliser og trapper overalt i Dalum - Centrum

Aktivitetslokale i Heliosvænget 44.
Her vil der blive lagt gulvtæppe på, og der vil blive indkøbt nogle motionsredskaber.

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

Der er blevet udarbejdet forretningsbeskrivelse af fuldmagtsforhold og fakturaer. Fra og med 2009 er det den forretningsgang som Dan-Ejendomme i øvrigt benytter. Dette sammenholdt med vore vedtægter og råd fra Ernst og Young, Revisionselskabet.

APV bliver løbende revideret. Det skal den, så snart der er ændringer i Johns arbejdsforhold eller i alt, hvad vi opbevare, maskiner osv.

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. Desværre er jeg atter nødt til at nævne dette.

Vi har også haft en del problemer med, at nogle opsætter paraboler. Dette er ifølge vore vedtægter ikke tilladt, og bestyrelsen beder om at dette respekteres. Udbuddet på kanaler via Dalumgård Antennelaug er kæmpestort. Her kan man købe sig til ekstra kanaler fra næsten hele jordkloden.

Jeg vil her nævne 4 episoder i Heliosvænget 46, som er foregået i år. Der har været ild i sengetøj hos den samme beboer, som er faldet i søvn under rygning. Dette er sket 2 gange.

Dette har selvfølgelig gjort beboerne i opgangen meget utrygge. Forståeligt nok. Jeg har afholdt møde med beboere fra opgangen, og der er aftalt, hvad beboerne skal foretage sig, hvis problemet skulle gentage sig fremover. Hvilket vi virkelig ikke håber.

Herudover er der 2 gange fundet kanyler i opgangen tilhørende samme beboer.

Bestyrelsen følger episoder med denne beboer meget nøje.

Vi har fået installeret 2 røgalarmer i beboerens lejlighed og 1 lige uden for pågældendes dør.

Det er meget svært, selv om nogle ønsker/kræver det, at tvinge en ejer ud af sin lejlighed. Dette kan kun ske via retssystemet. Og der skal være en meget seriøs dokumentation over det skete, og der skal være rigtig mange alvorlige episoder beskrevet, for at man kan få dom for, at en ejer skal fraflytte sin lejlighed.

Jeg vil i denne sammenhæng opfordre til, at alle opsætter røgalarmer i deres lejlighed for at sikre sig selv.

Afslutning.

Dette var noget om, hvad bestyrelsen har beskæftiget sig med i 2009. Og det sidst nævnte punkt fra 2010.

Jeg vil slutte denne beretning med at sige tak til øvrige bestyrelsesmedlemmer, suppleanter, Dan-Ejendomme og John Nørgaard. For et godt samarbejde i det forløbne år.

På forespørgsel blev det oplyst, at beboerne har været inviteret til beboermøde omkring aktivitetslokale på Heliosvænget. Beboermøde blev afholdt for ca. 1 år siden.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Regnskabet for 2009

Alex Jacobsen 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.

Med udgangspunkt i diagram under resultatopgørelsen oplyste Alex Jacobsen at udgifterne bl.a. fordeler sig med ca. 33% på vedligeholdelse, 23% på renholdelse og vicevært og 19% på afgifter.

Bestyrelsen foreslår årets underskud dækket via henlæggelsesfonden. Årets underskud skal ses i forhold til foreningens samlede indtægter og udgifter på ca. 4 mio. kr., og skyldes hovedsageligt et merforbrug til vedligeholdelse.

Tilgodehavende hos medlemmerne til dørtelefonlæg nedbringes årligt med ca. 145.000 kr. og er fuldt ud betalt pr. 31.09.2013.

Aktiver udgør ca. 4,3 mio. kr. Gæld udgør ca. 2,5 mio. kr. Den bundne del af egenkapitalen udgør ca. kr. 1,7 mio. kr. og endelig udgør den rørige del af egenkapitalen ca. 168.735 kr.

Alex Jacobsen henledte opmærksomheden på note 16 på side 14 med oplysninger om rentefradrag for dem som deltager i fælleslånene. Renterne skal medlemmerne som deltager i fælleslånene selv indberette inden 1. maj 2010.

Bestyrelsen foreslog, at underskuddet 114.605 kr. bliver dækket via henlæggelsesfonden.

Efter gennemgang af flere udgiftsposter og noter, blev regnskabet tillige med overførsel/dækning af underskud via henlæggelsesfonden enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af driftsbudget for 2010 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelse fra medlemmerne

Formanden gennemgik kort budgettet for 2010 med følgende kommentarer:

Budget 2010.

Vedr. Den almindelige vedligeholdelse budgetteres med en mindre forhøjelse på 25.000 kr. i forhold til sidste års budget. Således er det afsatte beløb for 2010 er på 375.000 kr. Denne omfatter bl.a. udskiftning af sand i sandkasserne på legepladserne og indkøb af 2 nye gynger til små børn, og indkøb af ny flagstang til Floravænget. Mange trapper og fliser skal også repareres efter vinterens skader. Der skal plantes lidt rundt omkring.

Jeg vil særligt beskæftige mig med posten større vedligeholdelsesarbejder på 568.000 kr.

Det har atter været meget svært for Bestyrelsen at prioritere dette års projekter. Vi har været nødt til at prioritere det, der trængte mest. Således, at vi kunne nøjes med en mindre forhøjelse af fællesudgifterne.

Så vi prioriterede følgende projekter i 2010.:

Renovering af varmerum Heliosvænget blok 10. 125.000 kr.

Nye trappesten ved alle 5 blokke i Floravænget. Frosten har fuldstændig nedbrudt dem. 190.000kr.

Ny flisebelægning ved brandvejen i Heliosvænget. 70.000kr.

Indkøb af ny trailer. 10.000 kr.

Dette har medført, at bestyrelsen har besluttet, at traileren ikke længere kan udlånes til beboere. Da traileren vil være låst inde, hvis den ikke er i brug.

Belysning på Floravænget. Her har vi måtte dele opsætningen af ny belysning over 2 år. Således, at halvdelen vil blive udført i år. Resten i 2011. I år vil udgiften være ca. 133.000 kr.

Udskiftning af indvendige håndtag på samtlige hoveddøre i Floravænget og Heliosvænget. Hertil kommer opsætning af beskyttelsesrammer til dørtelefonerne i Floravænget. Dette beløber sig i alt til 40.000 kr. Efterfølgende er det konstateret, at det alene er i Floravænget at der er problemer med håndtagene, hvorfor det kun er disse der udskiftes.

Herudover, indstiller Bestyrelsen i budgettet til, at der ikke indsættes penge på vores hensættelsesfond i år. Dette på grund af de nævnte store projekter.

Alt i alt betyder budgettet, hvis dette kan godkendes, en forhøjelse af vore fællesudgifter på 1.9876% % i forhold til 2009.

Opgaver der ligger foran os.

Nogle er desværre lovbestemt.

Moms på alle tjenesteydelser. Ca. 80.000 kr.

Sikring på alle tage til ansattes færdsel og andre, der skal på tagene. Vi har indhentet foreløbig 2 tilbud. Pris 135.000 kr. og 64.000kr.

Og det vi selv kan "bestemme" over.

Ændring af ventilation på alle tage.

Maling af opgange.

Optagning af Hybenhæk og genplantning af bøg ved blok 9 i Floravænget.

Maling af alle indgangspartier i Heliosvænget.

Renovering/omlægning af P-pladser i Heliosvænget.

Indretning af cykelskur i Heliosvænget 36.

På forespørgsel oplyste formand Margith Jensen at fliserne på fortovet ved brandvejen ved Heliosvænget skal udskiftes idet de nuværende ligger så ujævnt at folk kan falde og komme til skade, hvilket igen kan udløse erstatningskrav mod foreningen.

Efter et par supplerende bemærkninger blev budgettet for 2010 vedtaget således:

Reparation og vedligeholdelse ordinært.....	kr.	375.000
Større vedligeholdelses arbejder	kr.	568.000
Elektricitet.....	kr.	245.000
Vand- og kloakafgift	kr.	720.000
Renovation	kr.	133.000
Container	kr.	5.000
Forsikring	kr.	236.000
Abonnementer	kr.	111.000
Administrationshonorar	kr.	313.000
Revision	kr.	22.000
Advokat	kr.	5.000
Varmeregnskab.....	kr.	83.000
Mødeudgifter, kontorhold m.v.	kr.	69.000
Vicevært, løn m.v.	kr.	390.000
Renholdelse, ekstern pasning	kr.	540.000
Forbrugsmaterialer og småværktøj	kr.	25.000
Drift af maskiner	kr.	30.000
Kælderlokaler, driftsudgifter	kr.	51.000
Uforudsete udgifter	kr.	100.000

Indbetaling til henlæggelsesfond	kr.	0
Afskrivninger på driftsmateriel	kr.	55.000
	kr.	4.076.000
Vaskemønter	kr.	45.000
Lejeindtægter	kr.	80.000
Fællesudgifter, der opkræves.....	kr.	3.951.000

Dette medfører en stigning i fællesudgifter i forhold til 2009 på ca. 1,9876%. Fællesudgifterne jf det godkendte budget opkræves fra 1. juni 2010. Efterregulering for perioden 1. januar 2010 til 31. maj 2010 opkræves 1. juni 2010.

4. Indkomne forslag: Ingen

Der var ingen indkomne forslag til behandling.

5. Valg af formand for bestyrelsen. Margith Jensen er på valg og modtager gerne genvalg

Margith Jensen blev genvalgt for 2 år frem til 2012.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Alex Jacobsen og Ulla Rasmussen. Alex Jacobsen modtager gerne genvalg. Ulla Rasmussen modtager ikke genvalg

Alex Jacobsen blev genvalgt for 2 år frem til 2012. Hans Juhl Jørgensen blev nyvalgt for 2 år frem til 2012.

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 2011)

Alex Jacobsen, Floravænget 25, 1. th. (på valg i 2012)

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

Lars Lindegaard Olsen, restejendommen (på valg i 2011)

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med Benny Buchholst som næstformand.

7. Valg af 1. og 2. suppleant

Som 1. suppleant valgtes Jette Bender Madsen, FV 7, st. tv. og som 2. suppleant valgtes Bo Libergren, Floravænget 35, 1.th. - begge for 1 år.

8. Valg af revisor og suppleant for denne

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

9. Eventuelt

Ved de opsatte rionet-afskærmninger ved affaldsmodulerne mellem blokkene på Heliosvænget bliver der i 2010 plantet slyngplanter.

En ejer havde påstået at have fået dispensation til at arbejde på renovering af en lejlighed i Dalum Centrum på en søndag, hvilket bestyrelsen dog kunne oplyse ikke var korrekt.

Der forelå ikke yderligere emner til drøftelse.

Formand Margith Jensen gav en stor tak til afgangende bestyrelsesmedlem Ulla Rasmussen for hendes indsats i bestyrelsen og på Heliosvænget, hvor hun har været god til at tage fat i problemerne og beboerne samt også at lægge mærke til de små vedligeholdelsesopgaver.

Dirigenten og formanden takkede for fremmødet og god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen sluttede kl. 20.10.

Dato: 8-5-2010.


Margith Jensen
bestyrelsesformand


Lars Lindegaard Olsen
dirigent