



EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Højbjerg, 18. juni 2015

Ejd.nr. 8-295

REFERAT

E/F Dalum Centrum – ordinær generalforsamling

Mødested: Floravænget 7, kld., 5250 Odense SV
Mødedato: 20. april 2015, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 92 af foreningens 247 lejligheder, repræsenterende 4.463 af ejendommens i alt stemmeberettigede 14.948 fordelingstal af det samlede fordelingstal på 18.057.

Ifølge lovbekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelings- tal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejerlejligheder med i alt 3.109 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2014 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2014 med påtegning af revisor.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2015 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlede årsydelser 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 og repræsentanter fra DEAS A/S. Margith Y. Jensen forestod herefter valg af dirigent.

1. Valg af dirigent.

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 dagsordenes punkter.

Som referent valgtes Jan Houlberg Zepernick, DEAS A/S.



2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2014 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2014 med påtegning af revisor.

Margith Y. Jensen aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning for 2014. Årsberetningen er vedlagt dette referat.

Der fremkom flere afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det tidligere dørtelefonlæg var trådløst og fungerede ikke efter hensigten som følge af at ejendommen har meget jernarmeret beton.

Adgangssystem med tags er udskiftet til et nyt, idet firmaet som installerede det tidligere system gik konkurs. Der kunne ikke længere skaffes tags til det tidligere system.

Et medlem gjorde opmærksom på uacceptabel brug og larm fra boremaskine i Heliosvænget 46.

Der var ros til bestyrelsen for, at de har arbejdet på et udbudsmateriale på administration.

Et medlem udtrykte glæde for det nye dørtelefonlæg. Der havde dog været et par svigt på systemet. Disse var hurtigt blevet udbedret.

Gener fra måger i området blev kort drøftet. Bestyrelsen er opmærksom herpå.

Bestyrelsen arbejder på problematikken med værested ved købmanden og den derfra kommende støj.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Årsregnskab 2014:

Jan Houlberg Zepernick fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2014. Regnskabet viste et resultat på kr. 302.189, som bestyrelsen foreslog overført til henlæggelsesfonden under foreningens egenkapital, der herefter pr. 31-12-2014 udgjorde kr. 2.216.367. Der fremkom nogle afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Der blev stillet spørgsmål til den tekniske bistand fra DEAS A/S og prisen herfor. Driftschef Lars Lindegaard Olsen svarede herpå.

Der var enkelte kritiske spørgsmål til årsagen til udskiftning af dørtelefoner som kun var 6-7 år gamle. Dette havde været forklaret grundigt på sidste års generalforsamling samt under formandens beretning.

Den nye adgangskontrol som var budgetteret til udførelse i 2014 blev ikke udført som planlagt i 2014 men var først ved at blive etableret på nuværende tidspunkt.

På spørgsmål fra salen kunne de oplyses, at foreningen samlede elforbrug til fællesinstallationer falder i takt med energibesparende tiltag, herunder udskiftning af ventilatorer på tagene.

Årsregnskabet samt overførsel af årets overskud til henlæggelsesfonden blev herefter godkendt.

3. Godkendelse af driftsbudget for 2015 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlede årsydelse fra medlemmerne.

Formanden Margith Y. Jensen og Jan H. Zepernick gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2015 herunder bestyrelsens forslag om uændrede fællesudgifterne i forhold til 2014.

"Der er stadig meget at tage fat på her Dalum Centrum.

Det drejer sig både om den almindelige vedligeholdelse.

Men også om nødvendige tiltag og om gode ideer, som alt sammen kan være med til at gøre Dalum Centrum til en god Ejerforening at bo i og være en del af.

*Bestyrelsen indhenter ofte flere tilbud på opgaver, der skal løses.
Men ikke altid.*



*Et par eksempler på dette.
Vedr. udskiftning af ventilationerne på tagene.
Ved første udskiftning indhentede vi 3 tilbud.*

Tilbuddet fra Bellinge ventilation var meget billigere end de 2 andre tilbud, vi indhentede.

Vi indhenter derfor ikke nye tilbud hvert år på den fortsatte udskiftning af ventilationsanlæg.

*Det samme gør sig gældende vedr. flise og asfaltarbejde.
Her har vi flere gange indhentet flere tilbud på disse arbejder.
Tilbuddene fra Firmaet Stein Frandsen har hver gang været væsentligt billigere end øvrige tilbud.*

Men hovedreglen er, at bestyrelsen indhenter flere tilbud på aktuelle opgaver.

Bestyrelsen har planlagt følgende projekter for 2015:

Udskiftning af adgangskontrolanlægget 295.000 kr.

Renovering af den inderste P -plads i Heliosvænget 115.000 kr.

Nedlæggelse af den yderste ødelagte P - Plads i Heliosvænget og etablering af nyt fællesområde med flisepladser, bålplads og pentanquebane 100.000 kr.

Ny flisebelægning foran blok 9 i Floravænget. 44.000 kr.

Udskiftning af belysning på gavlene i Heliosvænget til LED belysning. 55.000 kr.

Udskiftning af ventilationsanlæg i blok 3 i Floravænget 250.000 kr.

*Udskiftning af Cirkon ventiler til Alfa B ventiler i Blok 7 i Floravænget 55.000 kr.
Der blevet tilstoppede med urenheder. Derved kan vi spare mange VVS. regninger.*

*Fugtstyring i alle 3 tørrerum i Floravænget og Heliosvænget 22.000 kr.
Dette for at undgå åbne vinduer i tørrerummene, som er til stor gene for de lejligheder, der er beliggende lige ovenover.*

Udskiftning af tørreskur i Floravænget 33.000 kr.

Total 969.000 kr.

Der tilføres 300.000 kr. fra Henlæggelsesfonden/bankbogen til budget 2015.

Det planlagte budget for 2015 vil ikke medføre stigning i fællesudgifterne."

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Der var spørgsmål til prisen for teknisk bistand fra DEAS A/S. Jan H. Zepernick kunne oplyse, at sidste års udgift kun dækkede 3. kvartaler, hvorfor der ikke er tale om nogen større stigning fra 2014 til 2015.

Der blev udtrykt ønske fra et medlem om istandsættelse af opgangene. Bestyrelsen kunne hertil oplyse, at de er opmærksomme herpå.

Bestyrelsen oplyste, at der opnås mange rabatter via samarbejdsaftaler via DEAS A/S.

Det fremlagte budget for 2015 blev godkendt som nedenstående:



	BUDGET 2015
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	4.329.000
Vaskeriindtægter.....	35.000
Andre indtægter.....	80.000
I alt.....	<u>4.444.000</u>
Renteindtægter.....	0
Indtægter i alt.....	<u>4.444.000</u>
Udgifter:	
Forbrugsafgifter	
Grundskyld.....	11.000
El - fælles forbrug.....	251.000
Vand.....	810.000
Renovation.....	155.000
Varmeudgifter.....	50.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	207.000
Abonnementer.....	116.000
Vicevært/renholdelse	
Vicevært.....	404.000
Ejendomsservice, trapevask mm.....	638.000
Snerydning/vejsalt.....	75.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	20.000
Drift af maskiner og fælleslokaler.....	35.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	250.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse.....	15.000
Revisor.....	23.000
Advokat, juridisk bistand.....	5.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	127.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	82.000
Porto.....	15.000
Mødeudgifter.....	15.000
Diverse, kontorhold m.v.	26.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	375.000
Større vedligeholdelses arbejder	
Større vedligeholdelses arbejder.....	969.000
Overført fra Henlæggelsesfond.....	-300.000
Uforudsete udgifter	
Uforudsete udgifter.....	50.000
Renteudgifter	
Bankomkostninger og gebyrer.....	20.000
Samlede udgifter i alt.....	<u>4.444.000</u>
Årets resultat.....	<u>0</u>

4. Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

5. Valg af formand for bestyrelsen.

Margith Y. Jensen blev valgt for 2 år i 2014 og der skulle ikke vælges ny formand i år.



6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Formanden orienterede om at bestyrelsesmedlem Hans Juhl Jørgensen har meddelt, at han træder ud af bestyrelsen, idet han har sat sin lejlighed til salg.

Formanden oplyste, at det var ønskeligt med nye personer i bestyrelsen som kan komme stille og roligt ind i tingene og blive klar til at overtage formandsposten. De nuværende bestyrelsesmedlemmer kan ikke blive siddende til evig tid.

Der var forslag om følgende til bestyrelsen:

Loui Erbs, Heliosvænget 46, 1. dør 3
Steen Allan Olsen, Floravænget 9, 2.th.
Finn Alan Hansen, Floravænget 23, st.tv.
Benny Buchholst, Heliosvænget 40, 2. dør 4
Lars Lindgaard Olsen, repræsentant for PKA

Der var genvalg til følgende:

Lars Lindgaard Olsen, repræsentant for PKA

Der var ny valg til følgende:

Loui Erbs, Heliosvænget 46, 1. dør 3
Finn Alan Hansen, Floravænget 23, st.tv.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Margith Y. Jensen	ejer af Floravænget 31, st.th.	(formand, på valg i 2016)
Loui Erbs	ejer af Heliosvænget 46, 1. dør 3	(næstformand, på valg i 2017)
Jette Bender Madsen	ejer af Floravænget 7, st.tv.	(på valg i 2016)
Finn Alan Hansen	ejer af Floravænget 23, st.tv.	(på valg i 2016)
Lars Lindegaard Olsen	repræsentant for PKA/restejendommen	(på valg i 2017)

7. Valg af 1. og 2. suppleant.

Der var genvalg til følgende:

Steen Allan Olsen, Floravænget 9, 2.th.

Der var ny valg til følgende:

Demet Yüksel, Floravænget 7, 1.tv.

Suppleanterne er herefter følgende:

1.supp. Steen Allan Olsen	ejer af Floravænget 9, 2.th.	(på valg i 2016)
2.supp. Demet Yüksel	ejer af Floravænget 7, 1. tv.	(på valg i 2016)

8. Valg af revisor og suppleant for denne.

Der var genvalg af Dansk Revision Århus, som er selvsupplerende, hvorfor der ikke valgtes nogen suppleant.

9. Eventuelt.

Der blev udtrykt ønske om forbedring af bede udenfor selskabslokalet ved Floravænget 7.

Der var spørgsmål til tidsrum for arbejder i ejerlejligheder. Formanden kunne oplyse, at der ikke er frister udover de i husordenen anførte.

Solcelleanlæg blev kort drøftet, men vurderes ikke at være fordelagtigt længere.

Der blev udtrykt ønske om renovationscontainere som på den anden side af gaden. Dette ville dog medføre væsentlige udgifter til ændringer.

Der forelå ikke yderligere emner til drøftelse.



Dirigenten og formanden hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.15.

Underskrift:

Dato: 18/6-15

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lars Lindegaard Olsen", written over a horizontal line.

Lars Lindegaard Olsen
Dirigent

Dato: 26/6-15

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Margith Y. Jensen", written over a horizontal line.

Margith Y. Jensen
Formand

Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab og status for 2014 til godkendelse.

Foreningens formand aflagde følgende årsberetning.

Medlemssituationen pr. 1 april 2015 er følgende:

Ejendommens fordelingstal på 18.057 fordeler sig således:

197 solgte lejligheder med stemmetal på 14.124

Restejendommens 50 lejligheder med et stemmetal på 3.933

Døde andele udgør 3109 stemmer.

Døde andele er de andele af restejendommen, som PKA. ikke kan råde over ved afstemninger.

Det drejer sig om lejligheder, der er udlejet efter 31 – 12 1979.

PKA. har således råderet over 824 stemmer.

Dette giver et samlet stemmetal på aftenens generalforsamling på 14.948.

Den opmærksomme beboer vil muligvis undre sig over, at antallet af solgte lejligheder plejer at være 200 og ikke 197.

Men ved installeringen af de nye dørtelefoner opdagede man, at der ikke var 250 lejligheder men kun 247.

Der er 3 lejlighedsnumre, der er sprunget over i lejlighedslisterne. De 2 er i Floravænget og 1 i Heliosvænget.

Højst besynderligt.

Men, og det er det vigtigste, det ændrer ikke på fordelingstillene for den enkelte lejlighed og dermed på den enkelte beboers ydelse til fællesudgifterne.

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 2014.

Mødeaktiviteten har været følgende:

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

Herudover møder med Scantron og Thoms. Låse vedr. ny adgangskontrol. Mere om det sidste senere i beretningen.

Vi har udgivet 2 DC- Info.

I DC – Info juni efterlyste Bestyrelsen gode ideer til udnyttelse af den nedlagte P -Plads.

Vi fik 1 forslag.

På sidste års generalforsamling blev budget 2014 vedtaget med følgende projekter:

Udskiftning af dørtelefonanlæg.

Asfalt på P-plads i Heliosvænget.

Nye havemøbler.

*Rampe til barnevogne ved blok 9 i Floravænget.
Navneindstik på postkasser.*

Nedlæggelse af p-plads i Heliosvænget.

Alle de nævnte projekter, bortset fra nedlæggelse af P-pladsen i Heliosvænget er blevet gennemført.

På sidste års generalforsamling nævnte jeg, at vi prøvede at komme i forhandling med S&V Elektroservice om overtagelse af adgangen til vore adgangskontrol.

Det vil sige overtagelse af registre og oprettelse af nye tags.

*Dette lykkedes desværre ikke.
Vi var derfor nødsaget til at indhente tilbud på og bestille nyt Adgangskontrolanlæg.*

*Det nye anlæg, som er tæt på at blive sat i gang, er tilsluttet internetforbindelse med selvstændige IP adresser.
Og tilslutningen til dette har godt nok gjort Bestyrelse og Administration mindst 25 år ældre.*

*Store kommunikationsproblemer mellem Odense Kommune, der skulle registrere internetadresserne og TDC, der skulle oprette dem.
Efter flere måneder lykkedes det endelig.
Det vil sige at, alle beboere om kort tid vil modtage nye tags.
Men denne gang er der en forskel.
Med de gamle kunne alle i Floravænget komme ind i alle opgange i Floravænget.
Og det samme gjaldt tilsvarende for Heliosvænget.*

De nye tags er programmeret således, at den enkelte beboer kun kan komme ind i sin egen opgang, vaskerier og hvis man har kælderrum et andet sted i bebyggelsen, så har man også adgang hertil.

John og jeg har tjekket samtlige kælderrums numre. Så, hvis der mod forventning skulle være en beboer, der ikke kan komme ind, hvor man har brug for det, så kontakt venligst undertegnede, så det kan blive rettet hurtigst muligt.

På grund af dette projekt valgte bestyrelsen at udsætte nedlæggelse af P-pladsen i Heliosvænget til budget 2015. Vi ansøgte om og har fået tilladelse til at nedlægge den omtalte P - Plads. Mere om dette under budget 2015.

Udover det nævnte arbejdes der på og er sket følgende:

På grund af varsling om stor stigning i forsikringspræmien hos Østifterne, besluttede Bestyrelsen, at opsige vores forsikring pr 1 oktober 2014. Ny forsikring blev tegnet hos Codan. Præmien en betydeligt lavere, og selvrisikoen er blevet nedsat til 5000 kr.

På trods af, at et punkt på sidste års generalforsamling vedr. udarbejdelse af tilbudsmateriale med henblik på evt. skift af administrationsselskab, ikke blev vedtaget, er Bestyrelsen alligevel i gang med at udarbejde tilbudsmateriale med henblik på at indhente alternative tilbud.

Det er kun muligt at sammenligne priser, hvis man har det samme udbudsmateriale. Så det arbejder vi med.

Vi har også besluttet at udarbejde en 5 års plan for projekter i Dalum Centrum. Vi satser rigtig meget på, minimere vore udgifter til el. Derfor planlægger vi flere tiltag på dette område.

Og nu til noget mere synligt.

Vore fyrretræer er desværre ved at blive rigtig store og står meget tæt på bygningerne.

Flere har mistet store grene under nogle af stormene. Derfor har vi valgt at fælde flere af dem på grund af fare på skader på bygningerne og beboere i tilfælde af, at de væltede.

Vi har som erstatning for fyrretræerne valgt at lade nogle af planterne i de nye bøgehække vokse op som træer.

Og som vanligt er der blevet malet kældergange mm. rundt omkring.

Udgået beplantning er blevet udskiftet.

Tidligere havde vi opsat nogle få batteriholdere. Dette var en stor succes, så vi har efterfølgende opsat batteriholder ved samtlige affaldsmoduler.

Vi har fået tjekket tagene, og disse er heldigvis stadig i god stand.

Fugerne i gavlene er blevet tjekket og udbedret, der hvor det var nødvendigt.

Samtidig er der isat metalgitre i ventilationsristene, så nu er gråspurvvene blevet boligløse. Troede vi, men ak nej. Sidste torsdag så jeg en spurv komme susende ud af en af ristene, som det var lykkedes for den at pille ud. Det er efterfølgende sket flere steder.

Og der er skiftet sand i sandkasserne.

Knallertskuret i Heliosvænget blok 10 er blevet ændret til cykelskur.

Og der er indkøbt ugler, ikke levende, til opsætning på nogle af vore tage i et forsøg på at holde mågerne på afstand. Vi afventer spændt forsøget.

Vedr. vandforbrug. Vi har et fint vandforbrug.

Forbruget i Floravænget var i 2014 på 8.917 m³. Året før var det på 9.660³.

I Heliosvænget var forbruget i 2014 5.781m³.

Forbruget i 2013 var på 5.892 m³

En samlet besparelse på 854 m³.

Svarende til 45.700 kr.

Helt fantastisk.

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

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

Regnskabet for 2014 viser et overskud på kr. 302.189 kr.

Jan Fra DEAS vil uddybe dette nærmere under næste punkt på dagsordenen.

Jeg vil også lige gentage en opfordring fra sidste års beretning.

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.

*Men den enkelte beboer kan også gøre sit.
Bl.a. er det vigtigt at kontakte viceværten, hvis man opdager et problem.*

Vent ikke til, at det måske er naboen, der reagerer. Det kan f.eks. dreje sig om manglende tryk på brugsvandet, eller at temperaturen er for lav.

Bestyrelsen vil også her opfordre til at vores Husorden overholdes. Specielt brug af boremaskiner og andet larmende værktøj er stadig et problem om aftenen og på søn og helligdage.

*Der har indenfor de sidste 2 år været 2 vandskader i en lejlighed i Heliosvænget.
Årsagen var, at overboen havde installeret en vaskemaskine på altanen.
Dette er selvfølgelig ikke ok.
Vil gentage at, altanen ikke tilhører ens lejlighed, men ejendommen.
Og selvfølgelig er det ikke tilladt at installere vaskemaskiner på altanerne.*

Som jeg skrev i sidste DC-Info. "Tænk på hvad du kan gøre for at være en god nabo".

Og nu et par sidste oplysninger, som dog er fra i år.

Den nye Spar købmand i Heliosvænget har bygget et skur til værested for områdets udsatte.

Dette skur ligger i afstand 14.2 m. fra lejlighederne i Floravænget 37.

*Disse beboere kan ikke være tjent med at skulle høre på larm fra denne gruppe i store dele af døgnet.
Derfor har Bestyrelsen henvendt sig til Odense Kommune vedr. det for os helt uacceptable byggeri.*

Vi afventer stadig svar fra Odense Kommune.

Bestyrelsen har indgået aftale med Firmaet Stein Frandsen, således, at firmaet fremover vil stå for afløser, når viceværten har ferie eller andet fravær.

Afslutning:

Dette var noget om, hvad Bestyrelsen har beskæftiget sig med i 2014.

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.

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

Dette var ordene. Tak.