

Dan-Ejendomme as

Ejerlejlighedsforeningen Dalum Centrum Referat af ordinær generalforsamling

Dato: 24. april 2012

Deltagere: Fra Ejerlejlighedsforeningen Dalum Centrum:
Af det samlede fordelingstal på 18.057 var 15.218 stemmeberettigede og heraf var 3.691 repræsenteret på generalforsamlingen ved personligt fremmøde eller via fuldmagt.

Fra bestyrelsen:
Margith Y. 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 2011 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2011 med påtegning af revisor. Bestyrelsen foreslår, at overskud kr. 233.076 overføres til henlæggelsesfonden

3. Godkendelse af driftsbudget for 2012 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelser fra medlemmerne

4. Indkomne forslag: Ingen

5. Valg af formand for bestyrelsen. Margith Y. Jensen modtager gerne genvalg

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Hans Juhl Jørgensen og Jette Bender Madsen. Begge modtager gerne genvalg

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 og repræsentanter fra Dan-Ejendomme as. 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 2011 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2011 med påtegning af revisor. Bestyrelsen foreslår, at overskud kr. 233.076 overføres til henlæggelsesfonden

Foreningens formand aflagde følgende årsberetning.

Medlemssituationen pr. 1. april 2012:

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 stemmer.

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 2011.

Året har igen, været yderst aktivt. Og som jeg nævne sidste år, 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. Hertil kommer, at der i der i disse år er stort fokus på energiudgifter og afgifter.

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 2011 vedtaget med følgende projekter:

Udskiftning af ventilationsanlægget på taget i blok 11 i Heliosvænget.

Dette for at minimere udgifterne på reparationerne på anlægget. Disse har i de sidste år været store. Ydermere forventede vi at få en stor besparelse på elforbruget.

Denne udskiftning medførte bl.a., at man skulle ind i alle lejlighederne i blok 11 For at justere på udsugningerne.

Dette lykkedes desværre kun i ca. 40 % af lejlighederne. Dette, synes vi i bestyrelsen, er dybt uacceptabelt. Det vil sige, at det nye anlæg ikke fungerer optimalt. Det viste sig desværre også, at flere af de lejligheder, man havde fået adgang til, havde tilsluttet emhætter til udsugningen. Dette medfører mangel på udsugning i de andre lejligheder med store lugtgener til følge.

Dette får vi en del henvendelser om.

Så her skal igen, igen nævnes, at emhætter SKAL være med recirkulation. Og må IKKE tilsluttes den eksisterende udsugning.

Vi havde også budgetteret med ny ventilation på en lille blok i Floravænget, men på grund af yderligere udgifter i forbindelse med etableringen på blok 11 i Heliosvænget, var vi nødsaget til at udsætte dette.

Vi forventede en større besparelse på elforbruget i forbindelse med det nye ventilationsanlæg. Vore forventninger ser heldigvis ud til at blive indfriet. Måleren, hvor det nye anlæg er tilsluttet, viser en nedsættelse af forbruget på ca. 50% efter etableringen. Og det er jo helt fantastisk.

Belysningen på de 3 mindre p-pladser i Floravænget er blevet udskiftet. Også belysningen ved brandvejen i Heliosvænget blev udskiftet.

Resterende trapper i Floravænget er udskiftet eller blevet repareret.

Der er blevet etableret nyt cykelrum i Heliosvænget 36.

Og der er blevet monteret back up på dørtelefonerne Heliosvænget 36, 38, 48 og 50.

Og sidst, men ikke mindst, så har vi udskiftet alle cirkulationspumper i varmerummene både i Floravænget og Heliosvænget.

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

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

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

Legepladsredskaberne er blevet renoveret, og der er fyldt ekstra sand i sandkasserne.

Strygerullen i vaskeriet i Heliosvænget var defekt og er blevet nedtaget. Dette vil ske med de sidste, da de er meget dyre at reparere og forbruget er næsten ikke eksisterende. Og der vil fremover ikke blive indkøbt nye strygeruller.

Varmerummene i Floravænget blok 1, 3 og 9 er blevet malet.

Også noget om postkasser:

Bestyrelsen har besluttet ikke at ligge under for postvæsenets tyrani. Vi synes, det ser rædselsfuldt med klistermærker i alle farver på ejendommens postkasser.

Som alle beboere tidligere ved brev fra bestyrelsen, er blevet orienteret om, så skal man på posthuset afmelde reklamer, hvis man ikke ønsker at modtage disse.

Alle reklamer i dag både fra posthus og tryksagsomdeling er med adresse på.

Når man har afmeldt på posthuset, modtager man derefter ikke reklamer.

Derfor behøver man altså ikke påklistre de medsendte mærker på postkassen.

Det samme gælder gratisaviser. Tryksagsomdelingen har efter aftale accepteret at respektere de grønne og røde mærker, der er indsat i postkasserne.

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

Forbruget i 2011 var på 15.308^{m^3}

Det er i forhold til forbruget i 2010, som var på 14.277^{m^3} en stigning på 1.031^{m^3}

Floravænget har sparet 499^{m^3}

Heliosvænget har haft et merforbrug på 1.530^{m^3}

Men det stadig acceptabelt ud.

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

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.

Vi har store problemer med hunde, der bliver luftet i vore grønne områder. Mere om dette under pkt. Forslag til ny vedtægt her på generalforsamlingen.

Også brug af boremaskiner og vaskemaskiner mm. uden for de tilladte tidsrum giver en del henvendelser til bestyrelsen.

John bruger stadig rigtig meget tid på at rydde op efter beboere, der hensætter affald i både i opgange og kældre.

Dette er simpelthen ikke acceptabelt.

I Floravænget har vi ved Fl. 1 opsat 2 standere med en tung kæde imellem. Dette for at forhindre, at folk udefra ikke kan køre ind og hensætte affald og bilvrug på pladsen ved Johns kontor.

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.

Vi har i 2010 indrettet et godt motionsrum i Heliosvænget 44. Desværre er der få medlemmer.

Vi har for nylig investeret i 2 fitness madrasser og et stativ til vægtene.

Så en stor opfordring skal lyde herfra til at benytte motionsrummet.

Vi har tegnet en ny servicekontrakt med firmaet Stein Frandsen.

Der er sket en del små tilføjelser og, så er snerydningen udtaget fra kontrakten.

Firmaet vil fremover stadig foretage snerydning, men det vil blive efter regning.

Vi har fået forhøjet beløbet for bestyrelsesansvar til 200.000 kr. i vores forsikring. Dette for en merudgift på 1000kr. årligt.

Vdr. Overskuddet på 233.076kr.

Dette overskud blev en del højere end forventet. Benny vil komme nærmere ind på årsagen til dette i forelæggelse af regnskabet for 2011.

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 2011.

Jeg vil lige nævne, at vi er ved at revidere vores Husorden, og den nye vil blive udsendt i løbet af sommeren.

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.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Regnskabet for 2011

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 233.076, hvilket blev forklaret ved de forskellige væsentlige afvigelser fra budgettet, herunder bl.a. en besparelse på vand på ca. 100.000 og en besparelse på renholdelse og vicevært på ca. 65.000.

Bestyrelsen foreslår årets overskud overføres til henlæggelsesfonden.

Aktiver udgør ca. 4,2 mio. kr. Langfristet gæld udgør ca. 1,6 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 rørige del af egenkapitalen ca. 472.325 kr.

På forespørgsel blev det oplyst, at det er generalforsamlingen, som træffer beslutning om brug af henlæggelsesfonden.

Formanden oplyste, at der ikke har været behov for træk på kassekrediten i år.

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

3. Godkendelse af driftsbudget for 2012 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelse fra medlemmerne

Formanden gennemgik kort budgettet for 2012 med følgende kommentarer:

Budgetforklaring 2012.

Større projekter på i alt 831.000 kr, hvoraf de 231.000 kr. finansieres via Hensættelseskontoen, også kaldet bankbogen.

Projekter planlagt for 2012:

<i>Udskiftning Hybenhække til bøg. Heliosvænget.....</i>	<i>kr.</i>	<i>71.000</i>
<i>Udskiftning Hybenhække til bøg Floravænget</i>	<i>kr.</i>	<i>45.000</i>
<i>Flisebelægning Floravænget. bl. 7.....</i>	<i>kr.</i>	<i>110.000</i>
<i>Maling af indgangspartier i Heliosvænget</i>	<i>kr.</i>	<i>20.000</i>
<i>Ventilation Heliosvænget Blok 10.....</i>	<i>kr.</i>	<i>160.000</i>
<i>Belægning asfalt P- plads i Heliosvænget</i>	<i>kr.</i>	<i>120.000</i>
<i>Etab. Af 4 kælderrum Heliosvænget 36.</i>	<i>kr.</i>	<i>25.000</i>
<i>Opdeling af Kælderlys Floravænget alle 5 blokke</i>	<i>kr.</i>	<i>15.000</i>
<i>Trappevanger , forhøjelse i Heliosvænget</i>	<i>kr.</i>	<i>110.000</i>
<i>Trailer til Affaldshåndtering</i>	<i>kr.</i>	<i>40.000</i>
<i>Etablering af Kørselsvej Floravænget Bl. 9</i>	<i>kr.</i>	<i>85.000</i>

Lamper Heliosvænget.....	kr.	30.000
Total	kr.	831.000

Dette beløb foreslås finansieret ved at bruge 231.000 kr. fra Henlæggelsesfonden og de resterende 600.000 i det fremlagte budget for 2012, som vil blive forhøjet med 3 % i forhold til 2011.

Fremtid.

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 udligne 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.

Men vi er også ved at undersøge mulighederne for at etablere solenergianlæg på tagene.

Det samme er vi med henblik på evt. Elektronisk aflæsning af varme.

Vi er yderligere ved at få udarbejdet en 5 års plan for projekter her i Ejerforeningen.

F.eks. tidsplan for maling af opgangene.

Etablering af nyt ventilationssystem i alle 5 blokke i Floravænget.

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

Det er bare nogle af de emner, vi arbejder med.

Et medlem ønskede stien ved blok 9 lavet lidt bredere, samt opsat bom, dog med adgang for cyklende og barnevogne.

Et medlem spurgte til muligheden for at begrænse belysningen på p-pladserne i Floravænget. Der er dog generel tilfredshed med nuværende belysning, hvorfor dette ikke ændres.

Der skal være konstant lys i opgangene i Heliosvænget eftersom at der ikke er vinduer i opgangene.

Det blev konstateret, at det er problematisk at kun 40% har givet adgang for at justere ventilationen.

På spørgsmål blev der svaret at det er nødvendigt at udskifte hybenhækken. Et medlem stemte imod budgettet p.g.a. denne vedligeholdelsespost.

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

Aconto E/F-bidrag	kr.	4.185.000
Vaskeriindtægter	kr.	40.000
Andre indtægter	kr.	80.000
Indtægter i alt	kr.	4.305.000

Grundskyld	kr.	11.000
El – fælles forbrug	kr.	260.000
Vand	kr.	750.000
Renovation	kr.	133.000
Varmeudgifter	kr.	50.000
Forsikring	kr.	255.000
Abonnementer.....	kr.	99.000
Vicevært.....	kr.	410.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	kr.	607.000
Snerydning/vejsalt.....	kr.	40.000
Materialeudgifter og anskaffelser	kr.	15.000
Drift af fællesudstyr	kr.	30.000
Administrationshonorar incl. Moms.....	kr.	399.000
Revisor.....	kr.	23.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	kr.	88.000
Mødeudgifter.....	kr.	35.000
Kontorartikler og diverse	kr.	20.000
Løbende vedligeholdelse	kr.	375.000
Større vedligeholdelsesarbejder.....	kr.	831.000
Overført fra henlæggelsesfond.....	kr.	-231.000
Uforudsete udgifter	kr.	80.000
Bankomkostninger og gebyrer.....	kr.	20.000
Afskrivninger.....	kr.	5.000
Samlede udgifter	kr.	4.305.000
Årets overskud.....	kr.	0

Dette medfører en stigning i fællesudgifter i forhold til 2011 på ca. 3%. Fællesudgifterne jf det godkendte budget opkræves fra 1. juni 2012. Efterregulering for perioden 1. januar 2012 til 31. maj 2012 opkræves 1. juni 2012.

4. Indkomne forslag: Bestyrelsens forslag: Nye vedtægter for "Ejerlejlighedsforeningen Dalum Centrum"

Margith Y. Jensen gennemgik det udsendte forslag til nye vedtægter.

Der har været en episode med at et tørrerum på Floravænget var brugt som hundetoilet. Der er tiltagende problemer med hunde og katte som luftes på plænerne m.v.

Vedrørende forbud mod hunde og udekatte gjorde nogle medlemmer opmærksom på følgende:

- Flere har købt ejerlejlighederne p.g.a. nuværende tilladelse til husdyr.
- Nogle ældre kan få bedre livskvalitet ved at have en hund.
- Man kunne i stedet foretage en registrering af alle hunde og katte i foreningen.
- Det vil være et stort indgreb.
- Besøgende er nødsaget til at medtage deres hund(e).

Efter en debat af emnet og gennemgang af det samlede forslag, satte dirigenten forslaget til afstemning.

1165 stemte imod
266 stemte blankt
2260 stemte for

Dirigenten konstaterede herefter, at der ikke var opnået 2/3 af stemmerne for forslaget, hvorfor det ikke var vedtaget eller udløste nogen ekstraordinær generalforsamling.

5. Valg af formand for bestyrelsen. Margith Y. Jensen modtager gerne genvalg

Margith Y. Jensen blev genvalgt for 2 år frem til 2014.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Hans Juhl Jørgensen og Jette Bender Madsen. Begge modtager gerne genvalg

Hans Juhl Jørgensen og Jette Bender Madsen blev begge genvalgt for 2 år frem til 2014.

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 2013)

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

Han Juhl Jørgensen, Heliosvænget 36, 1. dør 4 (på valg i 2014)

Lars Lindegaard Olsen, restejendommen (på valg i 2014)

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med Benny Buchholst som næstformand.

7. Valg af 1. og 2. suppleant

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

Elsparepærer indeholder gasarter og kviksølvdampe, hvorfor disse skal afleveres til viceværten eller på genbrugsstationen som giftigt affald.

Et medlem oplyste at vaskemaskine nr. 1 er itu - vand løber direkte igennem og den skyller slet ikke tøjet. Maskine nr. 2 har en fejl i styringen, hvorved flere programmer ikke kan vælges - f.eks. vask u/forvask. Dette er tidligere meddelt til viceværten. Bestyrelsen følger op på det.

Et gelænder i opgangen ved Heliosvænget 50 sidder løst. Bestyrelsen følger op på det.

Et medlem ønskede opsat en forslagskasse hos viceværten, en anden ugedag fremover for generalforsamling end tirsdag samt opslag med bestyrelsesmødereferater. Formanden oplyste, at bestyrelsesmødereferatet ofte indeholder fortrolige oplysninger, hvorfor disse ikke bliver hængt op.

Der forelå ikke yderligere emner til drøftelse.

Dirigenten og formanden takkede for fremmødet og god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen sluttede kl. 21.30.

Dato: *2-6-2012*


Margith Y. Jensen
bestyrelsesformand


Lars Lindegaard Olsen
dirigent