

## REFERAT

### E/F Dalum Centrum – ordinær generalforsamling

---

**Mødested:** Floravænget 7, kld., 5250 Odense SV.

**Mødedato:** 25. april 2017, kl. 19.00

Fremmødte: Der var repræsenteret 39 af foreningens 247 lejligheder, repræsenterende 3.452 af ejendommens i *alt* stemmeberettigede 14.805 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 fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejerlejligheder med i alt 3.252 fordelingstal.

#### Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2016 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2016 med påtegning af revisor.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2017 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.

#### 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 blev Maria Leonhardt fra DEAS A/S valgt.

## **2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2016 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2016 med påtegning af revisor.**

Margith Y. Jensen fremlagde på vegne af bestyrelsen årsberetningen for 2016, som følger:

*"Medlemssituationen pr. 1. april 2017 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 3.252 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 681 stemmer.*

*Dette giver et samlet stemmetal på aftenens generalforsamling på 14.805.*

*Der er ingen ændring i disse tal siden 1. april 2016.*

*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 2016.*

*Mødeaktiviteten har været følgende:*

*Udover mange kontakter mellem administration, bestyrelse, vicevært og leverandører, har der været afholdt 4 Bestyrelsesmøder og 3 Koordineringsmøder.*

*Så er "støjgruppen", som nævnt på sidste års generalforsamling, genopstået.*

*Gruppens formål er at få nedsat støjen fra motorvejen syd om Odense.*

*Jeg har deltaget i 3 møder i 2016. Hvoraf det ene var møde med Transportministeren, Anker Boye og Jane Jegind.*

*Konklusion: Fyn er i den grad nedprioriteret på Folketingets liste.*

*Vi er end ikke på deres top 10 liste.*

*Vi har udgivet 2 DC- Info.*

*Og der har været afholdt storcontainerdag.*

*På sidste års generalforsamling blev budget 2016 vedtaget med følgende projekter:*

*Udskiftning af ventilationsanlægget i blok 1, 5 og 9 i Floravænget. Hermed er hele ventilationsanlægget i Dalum Centrum udskiftet.*

*Der er blevet opsat nye lamper med LED pærer i opgangene i Heliosvænget.*

*Facadepladerne i Floravænget er blevet eftergået, og løse plader er blevet skruet fast.*

*Der er etableret lovpligtige faldsikringer på alle vore tage.*

*Betonafskalninger på facaderne er blevet repareret.*

*Trappe ved gavl Fl. 7 er blevet repareret, dvs. at trinene er blevet udskiftet.*

*Tagene er blevet gennemgået i efteråret af Fønix tage.*

*Vore tage har det stadig fint.*

*Noget om øvrige aktiviteter/tiltag.*

*Vi har haft tv inspektion på kloak rørene ved blok 3 og 9 i Floravænget.*

*Disse har vist, at der er sammenfald af rørene. Mere om dette på budget 2017.*

*Vi har, som nævnt på sidste års generalforsamling, søgt om dispensation for opsætning af vandmålere, hos Odense Kommune.*

*Denne har vi opnået gældende til 1. maj 2030.*

*Ansøgning via DEAS og Dong gav os et tilskud på ca. 5.000 kr. på grund af energibesparelsen på dele af vores ny ventilationssystem. Havde dog håbet på noget mere.*

*Der er blevet installeret ny vaskemaskine i Heliosvænget.*

*Møntboxen til saunaen i Heliosvænget 44 var gået i stykker og var rigtig dyr at udskifte. Derfor besluttede vi at koble boxen fra, så det nu er gratis at benytte saunaen her.*

*Vi har fået foretaget vertikalskæring på nogle af græsplænerne. Dette for at græsset kan få bedre vækstmuligheder og "kvæle" mosset.*

*Vi har etableret 3 nye kælderrum til udlejning i Heliosvænget 36.*

*De blev straks udlejet.*

*Fremover kan man kun leje kælderrum i egen blok.*

*Både Husorden og Velkommen til Dalum Centrum trængte til at blive redigeret og ajourført.*

*Dette er sket og omdelt til alle beboere.*

*Og som mange af jer sikkert har bemærket, så blev bogstavet L pludselig borte undervejs!!*

*Vi har indgået en 24 -7 tilkaldeordning med DEAS.*

*Det betyder, at hvis man brug for akut hjælp udenfor alm. arbejdstid, så skal man ringe på det alarmnummer, der er på mærkat påsat vindue i opgangspartiet.*

*Henstiller til, at dette kun benyttes i tilfælde af skader, hvor løsning af problemet ikke kan udsættes til kommende hverdag, hvor viceværten kan tage sig af problemet.*

*Følgende er tilknyttet ordningen:*

*VVS, kloakservice, Låsefirma, El og tømrer.*

*Vedr. vandforbrug.*

*Vi har desværre haft et forhøjet vandforbrug i 2016, så det samlede forbrug var på 15.160 m3. hertil kommer en meget stor prisstigning. Mere om dette under gennemgangen af regnskabet.*

*For 2017 er prisen 58.91kr. pr. m3. Dette udgør heldigvis kun en mindre stigning på 28 øre pr. m3.*

*Den helt store tidsrøver for mig selv har bl.a. været en fejlopdatering og back up i vores system, der styrer vores adgangskontrol og E-cylindre.*

*Det betød, at alle tags, der blev benyttet i midten af februar måned, fik indlæst en fejl, der dermed forhindrede adgangen til cykelkældre i Floravænget.*

*Derfor opslaget på opgangsdørene for nylig.*

*Jeg burde have fået ca. 125 henvendelser. Jeg fik ca. 25.*

*Så rigtig mange af jer har nu mindst 1 defekt Tag.*

*Thoms Låse arbejder nu på at få løst problemet, men altså kun for de beboere, der har henvendt sig til mig med oplysninger om deres Tags.*

*Noget om de problemer. Som bestyrelsen slås med:*

*Udefra kommende personer, som slår sig ned ved vore havemøbler, med ødelagte parasoller og møbler til følge.*

*Dette har medført en midlertidig beslutning om ikke at sætte havemøbler ud på plænerne ved Floravænget 1 og Heliosvænget 42.*

*Der vil dog blive opsat en parasol ved Floravænget blok 1.*

*Grusstierne og petanquebanen i Heliosvænget bliver brugt som racerbane af knallertkørere.*

*Bestyrelsen vil her stærkt opfordre til at beboerne tager et medansvar for Dalum Centrum.*

*Tal med de uinviterede og bed dem om at forlade vores område.*

*Ved larm fra store grupper, kontakt politiet, gå ikke selv ud til dem.*

*Overhold reglerne fra Odense kommune vedr. affaldshåndtering.*

*Kun papir og små pap i papirmodulerne.*

*Kun køkkenaffald i affaldsmodulerne.*

*Til de beboere, der ikke synes, det er nødvendigt at binde for poserne, "gå ned til John, når han tømmer affaldscontainerne oppe i komprimatoren, så kan I se ham stå i "røg og damp". "Røg og damp" betyder f.eks. afføring fra kaniner, marsvin og hamster. Ja madrester hældt i affaldscontainerne direkte fra gryden. Dette er direkte sundhedsskadeligt.*

*Tag affald med hjem til skraldeposen i stedet for at smide det i vore områder.*

*Sidst men ikke mindst.*

*John bruger rigtig meget tid på at indsamle henstillede effekter, møbler, vaskemaskiner, køleskabe osv.*

*Det betyder, at John skal køre i sin private bil til genbrugsstationerne for aflevering.*

*Det betyder for os, at John skal bruge arbejdstid på dette, en arbejdstid, der kunne være brugt på en mere konstruktiv måde.*

*Økonomisk betyder det for os, at vi skal betale kørselspenge. Pt. 3.63 pr. km.*

*Det er simpelthen ikke ok.*

*Så stor opfordring fra bestyrelsen.*

*Tag et medansvar for Dalum Centrum.*

*Det betyder meget for vores dagligdag, men også for vurdering af "os". Både rygte og økonomisk vurdering af vore lejligheder ved et evt. salg.*

*Vil også lige oplyse, at undersøgelsen af alternativ aftale om administrationen af Dalum Centrum, ikke er glemt.*

*Men det er altså ikke så nemt, som det lyder.*

*Afslutning:*

*Dette var noget om, hvad Bestyrelsen har beskæftiget sig med i 2016.*

*Jeg vil også her igen 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.*

*Men også ved at holde sig orienteret ved at læse opslag i Infotavlerne og på opgangsdørene.*

*Måske er det ikke nok at læse, måske er det noget, man skal handle på.*

*Jeg vil også her opfordre til, at alle der har E-boks, tilmelder DEAS.*

*Der er 2 årsager hertil.*

*At man er sikker på at modtage indkaldelser til generalforsamlinger.*

*Jeg er vidende om, at 3 ejere ikke har modtaget denne indkaldelse. Der kan meget vel være endnu flere.*

*Vi kan ikke have tillid til levering af post via Post Nord.*

*Og at der også er en væsentlig besparelse i udgiften af udsendelse af disse indkaldelser. Både på papir, trykning, kuverter og porto.*

*Jeg vil slutte med at sige tak til øvrige bestyrelsesmedlemmer, suppleanter, Deas og John for årets samarbejde. Der har været nok at se til.*

*Dette var ordene. Tak."*

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Stine Knudsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2016. Regnskabet viste et underskud på kr. 39.711, som bestyrelsen foreslog overført til henlæggelsesfonden under foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2016 udgjorde kr. 1.875.569. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet samt overførsel af årets underskud til henlæggelsesfonden blev herefter enstemmigt godkendt.

### **3. Godkendelse af driftsbudget for 2017 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlede årsydelse fra medlemmerne.**

Stine Knudsen fra DEAS A/S og formanden Margith Y. Jensen gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2017 herunder bestyrelsens forslag om uændrede fællesudgifter i forhold til 2016.

Margith Y. Jensen gennemgik punktet i budgettet "større vedligeholdelsesarbejder", som følger:

*"Jeg plejer at kalde dette punkt for den sjove del. Men der er i år ikke meget sjov planlagt. Det har været svært at få enderne til at hænge sammen, da vi samtidigt har ønsket at holde fællesudgifterne for 2017 i ro.*

*Dette på trods af den store stigning i udgifterne på vand.*

*Vi foreslår afsat 500.000 kr. til denne post. Altså til projekter. Som fordeler sig på følgende måde:*

*Udbedring af skader på kloakkerne ved blok 3 og 9 i Floravænget.*

*154.000 kr.*

*Montering af Alfa B ventiler i begge blokke i Heliosvænget. 150.000 kr.*

*Dette for at sikrer varmt vand til alle beboere i Heliosvænget.*

*Der har været og er store problemer i nr. 36 og 44.*

*Dem skal vi simpelthen have løst.*

*Restbeløb på den nye tagventilation. 196.000 kr. Som jo allerede er betalt.*

*Efter udsendelse af indkaldelsen til denne generalforsamling har vi fået oplyst, at vores forsikring dækker ca. 50.000 kr. af udgiften til udbedring af skader på kloakkerne. De falder på et "tørt" sted.*

*Jeg vil her også lige sige noget om vore fællesudgifter.*

*Nogle synes, at vore fællesudgifter er høje.*

*Jeg vil dog gøre opmærksom på, at i fællesudgifterne indgår forbruget af vand.*

*Alternativet er jo, at bruge rigtig mange penge på, at få installeret vandmålere. Hermed vil den enkelte ejer få tilsendt regning på sit vandforbrug.*

Dog er der stadig et vandforbrug på de 3 vaskerier og til den rengøring, der skal foretages.

Årets vandforbrug i kr. er ca. 900.000 kr. En rigtig stor del af dette beløb vil blive sendt videre til beboerne, hvis vi havde vandmålere.  
Men fællesudgifterne vil falde.

I forhold til mange andre ejerforeninger, så har vi store grønne områder.

Da vi har ønsket at disse ikke bare skal ligge hen med store plæner uden træer og buske mm. koster det selvfølgelig at vedligeholde disse områder.  
Måske har vore smukke grønne områder været en del af årsagen til, at vi netop har købt en lejlighed her i Dalum Centrum.  
Men det koster at pleje og passe disse områder.

5 års plan.

Som tidligere oplyst, er bestyrelsen så småt gået i gang med at udarbejde planer for de næste 5 år.  
Nogle stikord hertil:

Renovering og maling af alle vore opgange  
Montering af elektroniske varmemålere på vore radiatorer.

Montering af Alfa B ventiler på de manglende 4 blokke i Floravænget.

Montering af E-cylindre til cykelrum i Heliosvænget.

Renovering af vore gavle og sokler.

Udskiftning af flisebelægning rundt omkring.

Renovering af beplantning i de grønne områder og legepladser.

Herunder udskiftning af de gamle tunge borde/bænkesæt.

Renovering af selskabslokaler.

Dette var bare nogle "få" stikord for fremtiden.

Hertil kommer, hvad evt. ny lovgivning kræver af os."

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Heriblandt var der flere fra forsamlingen, der ønskede at bestyrelsen fremover indhenter nye tilbud på vedligeholdelsesarbejder, rengøring, administration samt ingeniør bistand. Bestyrelsen tog kommentarerne til efterretning.

Det fremlagte budget for 2017 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	<b>BUDGET</b>
	<b>2017</b>
<b>Indtægter:</b>	
Aconto E/F-bidrag.....	4.329.000
Vaskeriindtægter.....	35.000
Andre indtægter.....	<u>90.000</u>
I alt.....	<u>4.454.000</u>
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b><u>4.454.000</u></b>

**Udgifter:**

<b>Forbrugsafgifter</b>	
Grundskyld.....	12.000
El - fælles forbrug.....	210.000
Vand.....	940.000
Renovation.....	155.000
Varmeudgifter.....	50.000
<b>Forsikringer og abonnemeter</b>	
Forsikringer.....	229.000
Service abonnemeter.....	155.000
<b>Vicevært/renholdelse</b>	
Vicevært.....	381.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	678.000
Snerydning/vejsalt.....	75.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	25.000
Drift af maskiner.....	40.000
<b>Administrationshonorar</b>	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	258.000
<b>Øvrige administrationsomkostninger</b>	
Godtgørelse til bestyrelse.....	15.000
Revisor.....	23.000
Advokat, juridisk bistand.....	5.000
Ingeniør, teknisk bistand, DEAS A/S.....	132.000
Anden konsulent.....	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	88.000
Gebyrer,.....	20.000
Porto.....	20.000
Mødeudgifter.....	18.000
Diverse .....	31.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>	
Løbende vedligeholdelse.....	375.000
<b>Større vedligeholdelses arbejder</b>	
Større vedligeholdelses arbejder.....	500.000
Overført fra hensættelsesfond.....	-31.000
Uforudsete udgifter.....	50.000
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b><u>4.454.000</u></b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

#### **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 2016 og der skal derfor ikke vælges formand i år.

#### **6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Der var forslag om følgende til bestyrelsen:

Steen A. Olsen, Floravænget 9, 2. th.

Lars Lindegaard Olsen, repræsentant for PKA/restejendommen

Der var genvalg til følgende:

Steen A. Olsen, Floravænget 9, 2. th.

Lars Lindegaard Olsen, repræsentant for PKA/restejendommen

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Margith Y. Jensen	ejer af Floravænget 31, st. th.	(formand, på valg i 2018)
Mia Maria Christensen	ejer af Heliosvænget 36, 1. dør 4	(næstformand, på valg i 2018)
Finn Alan Hansen	ejer af Floravænget 23, st. tv.	(på valg i 2018)
Steen A. Olsen	ejer af Floravænget 9, 2. th.	(på valg i 2019)
Lars Lindegaard Olsen	repræsentant for PKA/restejendommen	(på valg i 2019)

#### **7. Valg af 1. og 2. suppleant.**

Der var genvalg til følgende:

Bodil Jensen, Heliosvænget 44, st. dør 2

Bent Hansen, Heliosvænget 48, 1. dør 2

Suppleanterne er herefter følgende:

1. supp. Bodil Jensen	ejer af Heliosvænget 44, st. dør 2	(på valg i 2018)
2. supp. Bent Hansen	ejer af Heliosvænget 48, 1. dør 2	(på valg i 2018)



## **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.**

Formanden, Margith Y. Jensen ønskede, at en eller to personer ville melde sig som flaggaster. I Floravænget er det, på nuværende tidspunkt, Margith, der hejser og nedtager flaget ved særlige begivenheder og højtider. I Heliosvænget er der slet ingen flaggast. Der var ingen der meldte sig på generalforsamlingen, men man er velkommen til at henvende sig til Margith i Floravænget 31, st. th.

Der blev oplyst, at der er rigtig mange biler i blok 9. De benytter ikke de afmærkede båse, hvorfor disse ønskes optegnet på ny, med en mere synlig farve.

Formanden takkede Lars for dirigentposten, samt forsamlingen for fremmødet.

---

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.00.

-----

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Margith Yvonne Jensen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-454386995005

IP: 86.52.186.237

2017-05-01 14:11:54Z

NEM ID 

## Lars Lindegaard Olsen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-561874417247

IP: 194.255.14.130

2017-05-02 09:33:03Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>