

REFERAT

E/F Dalum Centrum – ordinær generalforsamling

Mødested: Floravænget 7, kld., 5250 Odense SV
Mødedato: 25. april 2019, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 38 af foreningens 247 lejligheder, repræsenterende 3.202 af ejendommens i alt stemmeberettigede 13.300 fordelingstal, af det samlede fordelingstal på 18.057.

Ifølge lovebekendtgørelse 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 4.757 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2018 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2018 med påtegning af revisor
3. Godkendelse af driftsbudget for 2019 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende 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 dagsordenens punkter.

Maria Leonhardt fra DEAS A/S blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2018 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2018 med påtegning af revisor

Bestyrelsesformanden, Margith Y. Jensen aflagde beretningen som følger:

*"Medlemssituationen pr. 1 april 2019 er følgende:
Ejendommens fordelingstal på 18.057 fordeler sig således:
207 solgte lejligheder med stemmetal på 14.836.*

Restejendommens 40 lejligheder med et stemmetal på 3.221.
Døde andele for solgte lejligheder udgør 2.094 stemmer.
Døde andele for lejligheder ejet af PKA udgør 2.663 stemmer.
Dermed udgør døde andele 4.757 stemmer.
Døde andele drejer sig om lejligheder, der er udlejet efter 31 – 12 1979.
Ejere har således råderet over 12.742 stemmer.
PKA har således råderet over 558 stemmer.
Dette giver et samlet stemmetal på aftenens generalforsamling på 13.300. stemmer.
Ejere, der har udlejet deres lejligheder, er forpligtiget til at give oplysninger til administrationen, om genudlejning af deres lejligheder.

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 2018.
Udover mange kontakter mellem Administration, bestyrelse, vicevært og leverandører, har der været afholdt 4 ordinære Bestyrelsesmøder.
Der har været afholdt 4 Koordineringsmøder.
Der har været afholdt 2 møder med os lokale bestyrelsesmedlemmer, hvor vi har udarbejdet ny ansættelseskontrakt og jobbeskrivelse for Vicevært John Nørgaard.

På tidligere generalforsamlinger, har der været ønske om at indhente tilbud fra flere udbydere, herunder vedligeholdelse af Dalum Centrum.

I denne proces bad vi også om et nyt tilbud fra vores daværende firma Stein Frandsen.

Men på grund af omstruktureringer og sygdom i firmaet, ønskede Stein Frandsen ikke at give et nyt tilbud.

De opsagde kontrakten med Dalum Centrum pr. 31 – 12 2018.

Der har i denne forbindelse været afholdt flere møder med de involverede parter, som har givet tilbud.

Vicevært John har brugt mange timer på at vise de forskellige firmaer rundt i hele Dalum Centrum. Både ude og inde.

Vi indhentede tilbud fra en hel del gartnerfirmaer og rengøringsfirmaer.

Vi endte med, efter samtaler med flere firmaer at indgå ny kontrakt med Gartnerfirmaet OK Nygaard.

Dette firma kan varetage renholdelse af de grønne områder, rengøring af fællesområder og afløserfunktionen under viceværtens ferie mm.

Vi ser frem til dette nye samarbejde.

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

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

Gruppen har opnået, at der i løbet af sommeren 2018 blev lagt støjdæmpende asfalt på motorvejen syd om Odense.

Jeg har deltaget i 3 møder i 2018 med bl.a. Politikere og et borgermøde.

Herudover, har der på grund af udsædvanligt og uhørt mange henvendelser fra en enkelt ejer, være utallige telefonsamtaler og småmøder mellem bestyrelse indbyrdes og administration.

Vi har udgivet 2 DC- Info.

Fremover vil der kun blive udgivet 1 DC-Info om året.

Årsagen er meget høje udgifter til trykning og porto, fordi Infoen også sendes til ikke herboende ejere.

Men også, at vores opfattelse er, at rigtig mange desværre ikke læser Infoen.

Og der har været afholdt storcontainerdag.

Den næste containerdag er i øvrigt på førstkommande lørdag den 27 – 4.

Det årlige tjek af vore tage er blevet gennemført. De ser stadig, her 20 år efter, fine ud.

På sidste års generalforsamling blev budget 2018 vedtaget med følgende store projekter:

Vi har monteret Alfa B ventiler i blok 1, 3 og 5 i Floravænget.

Så nu er samtlige ventiler i Dalum Centrum blevet udskiftet fra Cirkon til Alfa B ventiler.

Facade/algerens i Heliosvænget er udført.

Soklerne på blokkene i Floravænget er rensset af og pudset op.

De skulle have været malet her i foråret 2019, men vi synes, de står så flot, så dette har vi besluttet at droppe.

Der er indkøbt nye havemøbler til plænerne. Disse er dog i depot, da vi afventer de bestilte opbevaringskasser fra tømmere.

Hertil kommer andre tiltag, det har været foretaget i løbet af 2018.

Nævner her nogle:

Vi har testet virkningen af det nye vandbehandlingsanlæg i blok 1 i forhold til blok 7 i Floravænget.

Der er stor forskel på hvorledes, kalken binder. Denne er mærkbar mindre i blok 1.

Dog har vi besluttet at udføre en nyt forsøg med en anden løsningsmodel i løbet af 2019.

"Lars beskrev derefter forskellene på de 2 anlæg.

Gennemgik også vinteraftalen, som er blevet indgået med OK Nygaard."

Vi fik foretaget en analyse af drikkevandet i Floravænget sommeren 2018. Årsagen var en dårlig smag af drikkevandet.

Det viste sig at prøverne ikke viste tegn på forurening.

Årsagen var de meget høje temperaturer, der gjorde at vandet ikke blev rigtig koldt, og derfor havde en mærkelig smag.

Vi har udskiftet beplantning rundt omkring.

Bl.a. For enden af brandvejen i Heliosvænget og et skrå bed i Floravænget.

Og så har vi ryddet al den gamle beplantning/træer langs gaden i Heliosvænget og brandvejen og plantet ny bøgehæk.

Vi synes selv, det er blevet meget flot.

Vi har, som ønsket på en tidligere generalforsamling indhentet tilbud på opstregning af P-Pladser i Floravænget.

Vi er ved at undersøge, om vi muligvis kan gøre pladserne lidt bredere, så der mere plads til den enkelte bil.

Krav til bredde, da P-pladserne blev anlagt var 2,35 m

I dag ville kravet være 2,50 m.

Så det må vi lige arbejde videre med.

Vi har kontaktet Odense Kommune vedr. begyndende rågekoloni ved enden af Floravænget. De, altså rågerne, er nu også begyndt at etablere sig i bøgetræerne ved busstoppestedet.

Larmen fra rågerne er ulidelig.

Det håber vi, Odense Kommune vil gøre noget ved.

Film på Dalum Centrum skiltene er blevet udskiftet, og der er tilføjet "Ejerforeningen" i teksten.

Der er blevet indkøbt ny vaskemaskine til vaskeriet i blok 7 i Floravænget.

Der arbejdes stadig på at finde en løsning på de ulovlige klimaskærme i blok 3 i Floravænget, der blev opsat efter en brand i en stuelejlighed.

Noget om vores vandforbrug 2018.

I 2018 var vandforbruget på 15.463 m³

I 2017 var det på 15.526 m³

Der har været et mindre fald i løbet af 2018 på 63 m³.

Meget flot.

Kun blok 1 og 5 i Floravænget må gerne lige tage sig lidt sammen, her har der været en lille stigning.

Vandprisen var i 2017 på 59.91 kr. og blev i 2018 på 56.08 kr. pr. m³.

Altså et fald på 3.82 kr. pr. m³.

Prisen pr. m³. er i 2019 på 55.46kr.

Atter et lille fald i prisen.

Der fordeler sig på følgende måde:

Vand 17.96kr.

Afløb 37.50kr.

Men også lige et par oplysninger fra i år.

Der har været og er stadig problemer med vandforsyningen i Heliosvænget.

Vi fik installeret filtre på varmtvandsforsyningen, men disse stoppede til med slam mm. øjeblikkeligt. Filtrene blev rensset ca. 3 gange om ugen, men lige lidt hjalp det.

Filtrene er i øjeblikket taget fra, mens man finder en brugbar løsning på problemet.

Men det viste sig også, at katolyseanlæggene i forbindelse med varmtvandsbeholderne ikke længere fungerer.

De var forældede og nedslidte.

Og det var både i Floravænget og Heliosvænget.

Derfor var vi nødsaget til at sætte en udskiftning af disse anlæg i gang her i marts måned i år i alle 7 varmerum. Dvs. 14 nye anlæg til en samlet pris på 110.000 kr.

Et andet stort projekt var installeringen af elektroniske varmemålere.

Dette er færdiggjort.

De næste 12 år, kan vore varmemålere aflæses elektronisk.

Det vil sige, at der ikke skal gives adgang til den enkelte lejlighed for aflæsning.

Man vil opnå en mere nøjagtig aflæsning, og man kan via en APP på sin telefon følge sit eget varmebrug.

Techem vil melde mere ud om dette senere.

Målerne skal udskiftes igen om 12 år. Det vil sige i år 2031.

Hvordan gik det så med at få adgang til de enkelte lejligheder?

Lad mig sige det på den måde.

Jeg har sagt til bestyrelsen, at hvis jeg atter kommer med et forslag, som medfører, at man skal have adgang til alle lejligheder i Dalum Centrum, så stem mit forslag ned!

Og en sidste opfordring skal lyde herfra.

Det vil være en rigtig god ide at tilmelde DEAS på jeres E-Boks.

Orientering om dette er blevet sendt ud sammen med indkaldelsen til denne generalforsamling.

Der er 2 årsager til denne opfordring.

Det er rigtig dyrt at sende indkaldelserne til Generalforsamling med bilag til jer.

Og vi har erfaret, at de sidste par år er der ejere, der ikke har modtaget disse indkaldelser.

De er simpelthen forsvundet i PostNord.

Og lige en bemærkning om regnskabet 2018. Vi er kommet fint ud af året 2018 med et fint overskud.

Maria fra DEAS vil komme ind på dette ved fremlæggelse af regnskabet.

Bestyrelsen anmoder om, at årets overskud på 231.662 kr. indsættes på "Bankbogen".

Jeg vil slutte med at sige tak til øvrige bestyrelsesmedlemmer, suppleanter, Deas og vicevært John for årets samarbejde.

Der har været nok at se til.

Dette var ordene. Tak."

Der fremkom enkelte spørgsmål fra forsamlingen, herunder spørgsmål til om DC Info også kunne sendes med e-Boks eller lægges op på foreningens hjemmeside. Det vil bestyrelsen tage op til overvejelse. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Maria Leonhardt fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2018. Regnskabet viste et positivt resultat på kr. 231.662, som bestyrelsen foreslog overført til henlæggelsesfonden under foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2018 udgjorde kr. 2.323.728. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af driftsbudget for 2019 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelser fra medlemmerne

Maria Leonhardt fra DEAS A/S og formanden Margith Y. Jensen gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019. Punktet "Løbende vedligeholdelse" var inklusiv træk fra hensættelserne. Således "Løbende vedligeholdelse" var på kr. 375.000 som tidligere år, og "Træk fra hensættelser" på kr. 104.000. Dette var angivet som et samlet punkt i det udsendte budgetforslag 2019. Dette er tilrettet i det godkendte budget, som er indeholdt i dette referat.

Margith Y. Jensen fremlagde punktet "Større vedligeholdelsesarbejder" som følger:

"I løbet af året opstår der ting, der har behov for at blive løst. Nogle gange indhenter vi op til flere tilbud. Andre gange kun 1. Det afhænger af den enkelte situation og omfanget af "sagen".

*Det kommende års projekter.
Vi har afsat 592.000 kr. til disse.
Som fordeler sig således:*

<i>E-cylindre i cykelrum i Heliosvænget</i>	<i>30.000 kr.</i>
<i>Møbler til Bestyrelseslokale</i>	<i>50.000 kr.</i>
<i>Havemøbler</i>	<i>45.000 kr.</i>
<i>Bøgehæk langs Floravænget og mod "nedlagt" skov for enden ad Floravænget</i>	<i>216.000 kr.</i>
<i>Tilbud på bøgehæk langs Floravænget.</i>	
<i>Her indhentede vi 2 tilbud. Der var 129.500 kr. forskel på de 2 enslydende tilbud.</i>	
<i>Katolyse i alle varmerum (er blevet udført)</i>	<i>110.000 kr.</i>
<i>Rørskyld Heliosvænget</i>	<i>21.000 kr.</i>
<i>Tørreskur i Floravænget blok 5</i>	<i>20.000 kr.</i>
<i>Blødgøringsanlæg i Floravænget</i>	<i>50.000 kr.</i>
<i>Projektbeskrivelse på: Renovering af gavle og opgange</i>	<i>50.000 kr.</i>

Jeg vil her også lige gentage fra sidste år, specielt til nye ejere, noget om vore fællesudgifter. Nogle synes, at vore fællesudgifter er høje. Vil dog gøre opmærksom på, at i fællesudgifterne indgår forbruget af vand. 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.
Vi har mange ønsker for de næste 5 år.
Ikke alle kan måske indfries inden for de næste 5 år.
Men allerhøjeste prioritet har de 2 følgende projekter:
Renovering og maling af alle opgange og renovering af vore gavle.
Vi håber på, at vi kan fremlægge forslag på generalforsamlingen 2020.
Dette vil muligvis medføre et nyt fælleslån.*

*Bare et par eksempler på nye projekter.
Udskiftning af vore forsyningsrør.
Renovering af vore legepladser."*

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Der blev blandt andet spurgt til fibernet i ejendommen, når det alligevel lægges ude i vejen. Det blev oplyst, at der er Stofa i ejendommen og tilslutningen fra ejerne var ikke stor nok, til at kunne etablere fibernet. Derudover blev det nævnt at nogle fliser var løse ud for Floravænget 17. Dette ville vicevært John tage sig af snarrest muligt.

Det fremlagte budget for 2019 blev herefter enstemmigt godkendt som nedenstående:

	BUDGET 2019
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	4.329.000
Vaskeriindtægter.....	29.000
Andre indtægter.....	90.000
I alt.....	<u>4.448.000</u>
Indtægter i alt.....	<u>4.448.000</u>
Udgifter:	
Forbrugsafgifter	
Grundskyld.....	12.000
El - fælles forbrug.....	200.000
Vand.....	940.000
Renovation.....	155.000
Varmeudgifter.....	50.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	240.000
Service abonnementer.....	159.000
Vicevært/renholdelse	
Vicevært.....	386.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	584.000
Snerydning/vejsalt.....	75.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	25.000
Drift af fælleslokale.....	22.000
Drift af maskiner.....	40.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	267.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse.....	15.000
Revisor.....	23.000
Advokat, juridisk bistand.....	5.000
Ingeniør, teknisk bistand, DEAS A/S.....	137.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	85.000
Selvbetjeningsløsning Techem.....	30.000
Gebyr.....	20.000
Porto.....	20.000
Mødeudgifter.....	18.000
Diverse	27.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	375.000
Større vedligeholdelses arbejder	
Større vedligeholdelses arbejder.....	592.000
Træk fra hensættelser.....	-104.000
Uforudsete udgifter.....	50.000
Samlede udgifter i alt.....	<u>4.448.000</u>
Årets resultat.....	<u><u>0</u></u>

4. Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

5. Valg af formand for bestyrelsen

Margith Y. Jensen blev valgt for 2 år i 2018 og der skulle dermed ikke vælges formand i år.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Lars Lindegaard Olsen og Steen A. Olsen var på valg og modtog begge genvalg. Derudover stillede Anja Juul op til bestyrelsen.

Der skulle derfor stemmes om to af ovenstående medlemmer, som hver især motiverede, hvorfor de ønskede at sidde i bestyrelsen.

Resultatet af afstemningen blev som følger:

Lars Lindegaard Olsen:	2.580 fordelingstal
Steen A. Olsen:	1.502 fordelingstal
Anja Juul:	2.272 fordelingstal

Derudover var der 50 fordelingstal, der stemte blankt.

Dermed blev Lars Lindegaard Olsen og Anja Juul valgt til bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Margith. Y. Jensen	ejer af Floravænget 31, st. th.	(formand) (på valg i 2020)
Mia Maria Christensen	ejer af Heliosvænget 36, 1. dør 4	(næstformand) (på valg i 2020)
Finn Alan Hansen	ejer af Floravænget 23, st. tv.	(på valg i 2020)
Anja Juul	ejer af Heliosvænget 42, st. dør 2	(på valg i 2021)
Lars Lindegaard Olsen	repræsentant for PKA/restejendommen	(på valg i 2021)

7. Valg af 1. og 2. suppleant

Johnny Nielsen, ejer af Floravænget 11, 2. tv. blev valgt som suppleant.

8. Valg af revisor og suppleant for denne

Dansk Revision Aarhus blev genvalgt. Da de er selvsupplerende, blev der ikke valgt nogen suppleant.

9. Eventuelt.

Formanden orienterede om at Café Klubben i Floravænget 17 har åben ca. hver anden torsdag fra kl. 14 til kl. 17. Bestyrelsen vil blot reklamere herfor. Alle beboere er velkomne.

Der blev spurgt til lys i kælderrummene, da de kan være meget mørke. Bestyrelsen anbefalende at ejerne køber nogle små lamper på batteri, der kan hænge i kælderrummet.

Det blev nævnt, at træerne i hækkene ikke må blive for høje, så de tager udsigten. Bestyrelsen vil beskære dem, når det bliver nødvendigt.

Formanden sagde stor tak til Steen for hans indsats i bestyrelsen. Hun takkede Lars som dirigent og forsamlingen som en god generalforsamling.

Dirigenten takkede herefter formanden, for hendes store indsats for ejerforeningen, og hævdede herefter generalforsamlingen, som blev afsluttet kl. 21:05.

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 registereret, 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: 212.10.xxx.xxx

2019-04-29 09:55:21Z

NEM ID 

Lars Lindegaard Olsen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:66521755

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-04-29 11:18:52Z

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>. 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>