

REFERAT

E/F Dalum Centrum – ordinær generalforsamling

Mødested: Floravænget 7, kld., 5250 Odense SV
Mødedato: 25. april 2023, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 94 af foreningens 247 lejligheder, repræsenterende 6.805 af ejendommens i alt stemmeberettigede 18.057 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2022 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2022 med påtegning af revisor
3. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
4. Godkendelse af driftsbudget for 2023 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelse fra medlemmerne
5. Indkomne forslag
— Se vedlagte forslag fra bestyrelsen om nye vedtægter
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af 1. og 2. suppleant
9. Valg af revisor og suppleant for denne
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Margith indledte med at præsentere bestyrelsen, viceværtten og Jesper Madsen fra DEAS.

Bestyrelsen foreslog Jesper Madsen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser. Der var blevet indkaldt både pr. mail og alm. post i år.

Jesper Madsen fra DEAS A/S blev ligeledes valgt som referent.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2022 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2022 med påtegning af revisor

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt som bilag.

Første del blev gennemgået af Margith og anden del omkring rørprojektet gennemgik Lars Lindegaard Olsen.

Efter Lars Olsens grundige gennemgang var der enkelte uddybende spørgsmål:

- Hårdheden på vandbehandlingsanlægget, hvad er den sat til? Den er sat til 8 efter anbefaling.

- Kan der spares på forsikringen, nu hvor rørene er skiftet. Bestyrelsen oplyste at det vil blive undersøgt, men da rørprojektet først lige er afsluttet, har det ikke været en prioritet endnu.

Margith gav en opfordring til at downloade App'en fra Techem, hvor man kan følge vand- og varmeforbruget og sætte alarm på forbruget. Har man ikke aktiveret appen, kan kode hertil rekvireres hos administrator.

Jesper Madsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2022. Regnskabet viste et positivt resultat på kr. 127.787, som var overført til foreningens henlæggelsesfond, der herefter pr. 31. december 2022 udgjorde kr. 773.490. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Foreningen har ikke en vedligeholdelsesplan, men Margith henviste til budgettet under punkt 5, som omhandler 2 større punkter, der ønskes gennemført i 2023.

Det drejer sig om maling af alle 7 sydvestvendte gavle til i alt 260.000 kr. og nye røgalarmer i opgange til 80.000 kr.

En ejer anmodede om at der kunne opsættes sensorer på lys i opgangene i Heliosvænget, for at spare på el-udgifterne. Bestyrelsen undersøger dette nærmere.

Der var ingen indvendinger imod igangsættelse af de 2 punkter.

4. Godkendelse af driftsbudget for 2023 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelse fra medlemmerne

Jesper Madsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2023 herunder bestyrelsens forslag om nedsættelse af fællesudgifterne.

Nedsættelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. juni 2023 og med samtidig efterregulering for perioden 1. januar 2023 – 31. maj 2023.

Jesper Madsen oplyste, at nedsættelsen skyldes at foreningen har fået opsat individuelle vandmålere, som betyder at den enkelte fra 1. januar 2023, skal betale efter forbrug (aflæsning af måleren i lejligheden). Således udgår vand af fællesudgifterne, der vil dog stadig være afsat 50.000 kr. til foreningens fælles forbrug, til f.eks. fælles vaskeri.

Jesper orienterede ligeledes om at der med tilbagevirkende kraft fra 1. januar vil blive opkrævet for aconto vand, og at vandregnskabet vil løbe for et år, hvor det på samme måde som varme afregnes den enkelte ejer. Aconto-bidraget er sat til 250 kr. pr. måned og 3.000 pr. år. Nogle lejligheder bruger måske mere og derfor vil der efter første regnskabsår, blive beregnet en mere præcis aconto ud fra den enkeltes forbrug.

Der var herefter en kort debat om, hvorvidt der skulle og kunne ske en nedsættelse af hele beløbet vedrørende vand – i alt 800.000 kr.

En række af udgifterne i ejerforeningen er steget, grundet almindelige stigninger, og så har man i bestyrelsen ønsket at starte en opsparing til fremtidig vedligeholdelse.

Dette affødte en heftig debat og et alternativt forslag om at nedsætte fællesudgifterne med yderligere 300.000 kr. Man gik derefter til afstemningen, hvor "Ja" var for bestyrelsens forslag og "Nej" var for det alternative forslag med en yderligere nedsættelse på 300.000 kr.

Afstemningen viste: 94 stemmer i alt fordelingstal på 3.667 Ja-stemmer og 3.104 nej-stemmer og 34 blanke.

Det fremlagte budget for 2023 blev således godkendt som nedenstående:

BUDGET	NOTE	BUDGET 2023
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		4.192.000
Øvrige indtægter	1	115.000
INDTÆGTER I ALT		4.307.000
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	2	50.000
Forbrugsafgifter	3	862.000
Forsikringer og abonnementer	4	541.000
Ejendomsdrift	5	1.190.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		293.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	471.000
Løbende vedligeholdelse		600.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	340.000
Renteudgifter	8	0
UDGIFTER I ALT		4.347.000
DRIFTSRESULTAT		-40.000
RESULTATDISPONERING		
Overført til henlæggelsesfond		300.000
Overført fra henlæggelsesfond		-340.000
DISPONERET I ALT		-40.000
NØGLETAL PR. MÅNED		
Fællesudgifter pr. fordelingstal		19

5. Indkomne forslag

Bestyrelsen havde sammen med indkaldelsen udsendt forslag til nye vedtægter, for at få dem opdateret til den nye standardvedtægt og diverse smårettelser.

MYJ gennemgik overordnet ændringerne og Lars præciserede nærmere punktet om at indføje termoruder i 7, stk. 3, da det altid har været praktiseret sådan. Det er således alene en præcisering af praksis.

Der var ønske om at fastholde passus om, at generalforsamlingen skulle afholdes senest inden udgangen af april måned, hvilket bestyrelsen tilsluttede sig.

Derefter gik man til afstemning, som skete ved almindelig håndsoprækning. Der var enstemmighed – 6.805 i fordelingstal for og 0 imod de nye vedtægter, men da der var mindre end de 2/3 fremmødte, vil

der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling den 23. maj kl. 19.00, hvor vedtægten kan vedtages med 2/3 uanset antallet af fremmødte.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Margith Y. Jensen er på valg i 2024.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Julie Christensen og Lars Lindegaard Olsen var begge på valg.

Julie ønskede ikke genvalg, mens Lars Lindegaard var villig til genvalg.

Dan Lakrøger stillede op til bestyrelsen og blev valgt med applaus.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Margith Y. Jensen	ejer af Floravænget 31, st. th.	(formand) (på valg i 2024)
Finn A. Hansen	ejer af Floravænget 23, st. tv.	(næstformand) (på valg i 2024)
Dan Lakrøger	ejer af Floravænget 23, 1. th,	(på valg i 2025)
Johnny Nielsen	ejer af Floravænget 11, st. th.	(på valg i 2024)
Lars Lindegaard Olsen	repræsentant for PKA/restejendom	(på valg i 2025)

8. Valg af 1. og 2. suppleant

Sead Keric, ejer af Heliosvænget 40, 2. dør 4. blev valgt som 1. suppleant.

Der var ingen andre der meldte sig, og derfor kunne der ikke vælges en 2. suppleant.

9. Valg af revisor og suppleant for denne

Der var genvalg af Dansk Revision.

10. Eventuelt

En ejer - Morten Jensen - oplyste, at foreningen jf. referater fra 2011 har undersøgt alle blokkene for PCB, og opfordrede derfor bestyrelsen til at undersøge om der er en risiko for ejerne.

Lars Lindegaard gav en kort gennemgang af resultatet af den rapport der blev lavet i 2011. Vurderingen var dengang - samlet set - at, hvis man sørger for at lufte ud regelmæssigt og holde lejligheden pæn og ren, så vil der ikke være en risiko.

Lars Lindegaard medgav Morten Jensen, at det kan være en god ide at lave nogle nye målinger, for at verificere, at der ikke er en risiko. Det var der opbakning til i bestyrelsen og vil blive iværksat.

Der blev spurgt til om hvor ofte renten på det nye fælleslån, vil kunne rentetilpasses? Det er efterfølgende undersøgt og da det er et banklån, kan banken reelt tilpasse renten når de finder behov herfor.

Margith fik herefter ordet og takkede bestyrelsen for godt samarbejde og særligt afgangende medlem Julie Christensen for indsatsen de seneste 2 år, og hun fik overrakt en lille erkendtlighed og en applaus. Dernæst takkede Margith dirigenten for god mødeledelse og forsamlingen for en god generalforsamling.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.10.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Jesper Madsen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:90802819

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-04-28 08:54:21 UTC

NEM ID 

Margith Yvonne Jensen

Formand

På vegne af: E/F Dalum Centrum

Serienummer: 42fdf356-ca0f-4af8-8d84-3ce1c036d728

IP: 86.52.xxx.xxx

2023-04-28 09:27:06 UTC

Mit 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>