

REFERAT

E/F Dalum Centrum – ordinær generalforsamling

Mødested: Floravænget 7, kld., 5250 Odense SV
Mødedato: 26. april 2022, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 87 af foreningens 247 lejligheder, repræsenterende 6.444 af ejendommens i alt stemmeberettigede 18.057 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2021 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2021 med påtegning af revisor
3. Godkendelse af driftsbudget for 2022 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende 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

1. Valg af dirigent og referent

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.

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

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for 2021 og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status for 2021 med påtegning af revisor

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning som følger:

"Beretningen er i dag delt op i 2.

Beretningen om Bestyrelsens arbejde og status på projekt udskiftning af rør ved Lars L. Olsen.

Medlemssituationen pr. 1 april 2022 er følgende:

Ejendommens fordelingstal på 18.057 fordeler sig således:

221 solgte lejligheder med stemmetal på 15923.

Restejendommens 26 lejligheder med et stemmetal på 2134.

Dette giver et samlet stemmetal på aftenens generalforsamling på 18.057 stemmer.

Noget om Bestyrelsens arbejde:

*Coronaen satte stadig sine spor hos os i 2021.
Dette medførte aflyst møder på grund af Coronasmitte.*

*Der har været afholdt 2 Generalforsamlinger
Vi har afholdt 3 ordinære Bestyrelsesmøder og 3 Koordineringsmøder.*

Der har været afholdt 1 møde vedr. forslag til vedtægtsændring.

Der har været afholdt 1 møde med Jørgen Schmidt, som vi headhuntede til stillingen som vicevært efter John Nørgaard.

Der er udgivet 1 DC- Info.

*Der har været afholdt MUS samtale med John Nørgaard
Derudover har der været afholdt møder med VVS vedr. rørarbejder.*

Og hertil kommer et usædvanligt stort antal telefonsamtaler og mails.

Og jeg har deltaget i 5 møder i Støjgruppen med deltagelse af politikere, ministre og embedsmænd.

Der har været foretaget cykeloprydning både i Floravænget og Heliosvænget.

Utroligt, at der hver gang, dette foretages, er så mange cykler uden ejer.

Og der har været afholdt storcontainerdag. Næste er lørdag den 30. april.

På sidste års generalforsamling blev følgende 2 projekter vedtaget:

Renovering af 6 sydvestvendte gavle og udskiftning af stigestrenge mm.

2 gavle i Heliosvænget og 2 i Floravænget er blevet renoveret.

På grund af store stigninger i den løbende vedligeholdelse på over 300.000kr. følte vi os nødsaget til kun at gennemføre renovering af 4 gavle i 2021.

Dette er i øvrigt 2 år i træk at den løbende vedligeholdelse er løbet helt løbsk.

Maria vil komme nærmere ind på dette.

Men nogle få stikord på der er sket:

Indhegning af affaldscontainere i Heliosvænget.

Tørreskur i Floravænget blok 5 udskiftet på grund af råd.

Renovering af træværk ved indgangspartier i Heliosvænget og gavle i Floravænget på grund af råd.

3 kælderdøre i Floravænget er blevet udskiftet på grund af råd.

*Fodhegn ved Blok 9 i Floravænget udskiftet på grund af råd.
Alle andre fodhegn er nedtaget.*

Højvandslukker Floravænget blok 1 måtte desværre udskiftes, da den var defekt/slidt.

Der har været vvs udgifter på langt over 100.000kr.

I den billigere ende:
Indkøb af ny PC til viceværterkontoret.

Indretning af 2 handicap p-pladser ved blok 3 i Floravænget.

Navneskilte ved dørtelefonerne er blevet udskiftet.

Årsag: rigtig mange ud og indflytninger, og dermed et stort arbejde med at udskifte disse skilte.

Vi har da også opfattelsen af, at mange er glade for af sikkerhedsgrunde, at deres navn ikke længere er tilgængeligt der.

Planlægningen og beskrivelsen af udskiftningen af stigestrange mm er foretaget.

Lars vil gennemgå projektet efter min beretning.

Heliosvænget har ved en fejl fået flotte nye træer på P-pladsen. Dette er beskrevet i sidste DC-Info.

Ok. Nygaard har udskiftet rengøringen af Dalum Centrum til AME rengøring.

Dette har fungeret tilfredsstillende.
Dog er der kommet nye folk til i AME, så de skal lige komme ind i det.
Det årlige tjek af vore tage er blevet gennemført. De ser stadig, her 23 år efter, stadig fine ud.

Vedr. reparationer efter installation af Fibernet.
Viktech har nu accepteret tilbudet fra Malermester Knold.

Det har været rigtig svært overhovedet at få firmaer til at give tilbud på dette arbejde på grund af mangel på arbejdskraft.

Noget om vores vandforbrug 2021.

I 2020 var vandforbruget på 14.506 m³.

I 2021 var forbruget 13.943 m³.
Et fald på 563 m³.

Både Floravænget og Heliosvænget har sparet et par hunderede m³
Pris pr. m³ i 2021 53.67 kr.

Pris pr. m³ i 2022 53.28 kr.
Et lille fald på 0.39 kr. pr. m³

Og endnu en positiv oplysning.
Odense Fjernvarme har fastsat prisen på fjernvarme uændret for 2022.
Dette er ellers ikke det almindelige billede landet over.

Vedr. Forslag til ny vedtægt for Dalum Centrum.

Bestyrelsen havde håbet på, at vi på denne generalforsamling kunne fremlægge forslag til ny vedtægt.

Men på baggrund af ny Normalvedtægt gældende pr 1 – 1 2022 blev vi i sidste øjeblik klar over, at vi var nødt til at få hjælp af en advokat.
Dette kunne vi ikke nå inden udsendelse af indkaldelsen til denne generalforsamling.

Forventes at komme på dagsordenen på generalforsamlingen 2023.

Vedr. Støjgruppens arbejde.

Jeg har som tidligere nævnt, deltaget i 5 møder i Støjgruppen, som arbejder på at få nedsat støjen fra motorvej E 20 gennem Odense.

Jeg har deltaget i en arbejdsgruppe nedsat af Odense Kommune med borgmesteren i spidsen.

Odense kommune bestilte undervejs en analyse af støjproblemerne af E20 gennem Odense hos Rambøll, samme firma benytter Vejdirektoratet.

Rambøll har lavet beregninger på hvilke tiltag, der ville kunne nedsætte støjen fra E20.

For at gøre en meget lang historie kort. Så er der kun et forslag til løsning af støjproblemet ved Heliosvænget.

Nedsættelse af hastigheden som pt. er 110 km/t, pålægning af klimavenlig asfalt og opsætning af støjmur på den gamle Faaborgvej mod bilfirmaet Vestergård.

Hele rapporten med kommentarer fra Støjgrupperne og Odense Kommune er fremsendt til Folketinget og Vejdirektoratet.

John Nørgaard fratrådte sin stilling som vicevært den 1. oktober 2021.

John ønskede i denne forbindelse ingen afskedsreception.

Ønskede i stedet for et beløb doneret til Frelsens Hær til julehjælp for trængende i Odense Kommune. Vi har på vegne af John sendt en donation på 5000 kr.

Cafeklubben i Floravænget er desværre pt. ikke aktiv, da de 2 initiativtagere og tovholdere er henholdsvis afgang ved døden og fraflyttet Dalum Centrum.

Bestyrelsen arbejder vedholdende hårdt på, at Dalum Centrum skal fremstå som et godt sted at bo.

Men hvor også værdien af ens lejlighed ikke forringes.

At bygninger og grønne områder vedligeholdes så godt som muligt.

Ønskerne er mange, langt fra alle kan opfyldes lige her og nu

Og til sidst skal en opfordring igen lyde herfra.

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

Og oplys rigtig gerne jeres mailadresse og tlfnr. til DEAS.

Bestyrelsen og DEAS kan dermed sende mail direkte til alle ejere.

Årsagen til denne opfordring:

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

DC – Infoen vil udover den direkte omdeling fremover blive fremsendt via E- Boks til ejerne.

Også beboerklager har fyldt meget i bestyrelsens og DEAS` s arbejde i det forløbne år.

Klagerne går bl.a. på brug af vaskemaskiner, tørretumblere, opvaskemaskiner efter kl 20.

Også brug af boremaskiner og andet værktøj efter kl. 18 og på søndage og helligdage fylder en del.

Hertil kommer også høj musik og råb i lejlighederne.

Der er meget lydt i vore lejligheder.

Det vil være en god ide, at man opholder sig i samme rum, når man vil tale sammen.

Det vil også være en god ide at lukke sine døre i stedet for at smække den hårdt i.

Det gælder også døre i kældrene, vaskerier, tørrerum og cykelkældre.

Man kunne ønske, at mange beboere ville tage mere hensyn til øvrige beboere i deres adfærd.

Flere beboere har rettet henvendelse om mulighed for ladestander til El/Hybrid biler.

Prisen pr. ladestander er ca. 150.000 kr.

Dette er 2019 priser.

DEAS er via PKA dog ved at undersøge mulighederne i Dalum Centrum.

Sidst, men ikke mindst.

Vedr. nyt Fælleslån.

På sidste års generalforsamling blev bestyrelsen opfordret til at gå i forhandling med DEAS i et forsøg på at få nedsat det månedlige gebyr for den enkelte ejer på indbetaling til fælleslånet.

Gebyret var oplyst til at være 37 kr. mdl.

Dette var en fejl.

Det skulle være 30 kr., da vi er pluskunde hos DEAS.

Men man har da set Beliggenhed, Beliggenhed.

Så jeg foreslog et gebyr på 20 kr., så var der da plads til lidt forhandling, tænkte jeg.

Men dette beløb blev accepteret, på betingelse af, at mindst 60% af ejerne deltager i fælleslånet.

Er tilmeldingen mindre end 60% vil gebyret være 25 kr.

Jeg skyndte mig at sige ja tak.

Honoraret på byggesagsadministration er normalt 3%.

Dette har DEAS nedsat til 2%.

Dette giver os en besparelse på ca. 112.000 kr.

Jeg vil slutte med at sige tak til øvrige bestyrelsesmedlemmer, Deas, suppleant og vicevært Jørgen Schmidt for årets samarbejde.

Men også en særlig tak til Flaggasten Hahn i Heliosvænget og til Astrid fra Floravænget og Kenneth i Heliosvænget for at stå for slukning og tænding af belysningen på P-pladserne i forbindelse med Earth Hour.

Der er dog ingen af dem, der er tilstede i aften, da alle 3 er lejere.

Der skal også lyde en tak til Kevin fra Heliosvænget for at holde opsyn med motionsrummet.

Også en stor tak til Morten Jensen for hjælp med at køre affald på genbrug efter den ret store oprydning ved skift af vicevært.

Dette var ordene fra mig. Tak.

Og nu over til 2 del af beretningen, som vedrører udskiftningen af vore stigestreng og rør.

Her vil Lars L. Olsen gennemgå hele projektet, om det ser ud nu."

Det blev ydermere oplyst at vejledning til tilmelding til e-Boks medsendes referatet. Derudover opfordres ejerne til at opgive mailadresse og telefonnummer til DEAS.

Der fremkom spørgsmål fra forsamlingen omkring elladestander. Dette har bestyrelsen dog ikke yderligere oplysning om på nuværende tidspunkt.

Der blev der stillet afklarende spørgsmål til de kommende vedtægtsændringer og den nye normalvedtægt. Det blev foreslået at medtage i den nye vedtægt, at husstandsmedlemmer til ejerne også kunne

være bestyrelsesmedlemmer. Der blev spurgt til den støj-dæmpende belægning på motorvejen, dette holdt dog kun kort tid.

Lars Lindegaard Olsen fremlagde herefter status på rørinstallationsprojektet.

Lars Lindegaard Olsen og Jørgen Schmidt har været igennem alle lejlighederne og kom ind i stort set alle og har derfor et godt indtryk af, hvordan installationerne ser ud. Der er herudfra lavet en standardbeskrivelse for opgangene. To VVS-firmaer har givet tilbud på arbejdet - Ole Nielsen VVS og H. Knudsen & Søn. Priserne er steget grundet verdenssituationen, men der er givet en overslagspris med opdaterede priser fra begge firmaer, som lå meget tæt på hinanden prismæssigt. Det ser, ud fra dette ud til, at det kan holdes inden for budgettet, som blev godkendt på generalforsamlingen i 2021.

Det er blevet diskuteret, hvordan projektet skal gennemføres, og med hvilken af de to leverandører. Bestyrelsen har afholdt møde med begge firmaer og aftalt at benytte dem begge.

Projektet starter i blok 1 og 9 i henholdsvis nr. 1 og 33. Det starter i ugen op til pinsen med tømrer, der skal demontere skabe i lejligheder. I ugen efter pinse kommer VVS-firmaerne.

VVS arbejdet er beregnet til en uges tid pr. opgang, herudover kommer tømrer før og efter. Der vil dog kun være lukket for vandet i hver lejlighed i omkring 1-2 dage. Her kan man benytte badene i de tre saunaer foreningen har og vand kan tappes i kælderen.

I Heliosvænget er der nogle andre udfordringer med at komme ind til stigestrengene, men det bliver løst til den tid.

De to blokke i Floravænget skulle være afsluttet i uge 26 og herefter sker der ikke mere i uge 27-32 grundet sommerferie. Det samlede projekt i både Floravænget og Heliosvænget skulle gerne afsluttes inden jul. Dermed vil fælleslån kunne optages og individuelle vandmålere vil kunne installeres, således vand kan afregnes efter individuelt forbrug fra 2023.

Yderligere beskrivelse og tidsplan udsendes i forbindelse med projektet.

Der fremkom spørgsmål til, hvilken tømrer der er valgt. Mogens Knudsen er valgt til dette.

Derudover blev der spurgt til omfanget af arbejdet, når tømrer og VVS'er er i lejligheden, om man selv kan være der. Det kan man godt.

Der kom ros til bestyrelsen for beslutningen om to VVS'ere, og der blev spurgt til, hvornår der skal tilmeldes til fælleslånet. Dette kommer der mere information omkring på et senere tidspunkt, når vi er tættere på optagelsen af lånet.

Herefter blev den samlede beretning taget til efterretning.

Maria Leonhardt fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2021. Regnskabet viste et negativt resultat på kr. -12.136, som var overført til foreningens henlæggelsesfond, der herefter pr. 31. december 2021 udgjorde kr. 645.704. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet omkring prisen på renovation, som skyldes ny affaldssortering i 2021. Derudover blev der spurgt til, hvordan henlæggelsesfonden skal bestå, når der bliver gjort så store indhug i denne. Det kan ikke undgås, at fællesudgifterne vil stige de næste år.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af driftsbudget for 2022 til brug for bestyrelsens fastsættelse af størrelsen af de i vedtægterne § 5, stk. 1 omhandlende årsydelse fra medlemmerne

Margith Y. Jensen fremlagde følgende:

"Det har været rigtig svært at lægge et budget for 2022.

Store prisstigninger er tilsyneladende på vej.

Vi har set os nødsaget til at fordoble beløbet på alm. vedligeholdelse.

Vi har planlagt reovering af de sidste 3 sydvestvendte gavle i Floravænget.

Denne udgift tages af "Bankbogen"

Maling af alle indgangspartierne i Heliosvænget foreslås finansieret over fællesudgifterne.

Men som nævnt, har det været rigtig svært at planlægge ud fra, at vi ikke kender de økonomiske betingelser for 2022.

Fremtiden, som vi ser den for de næste 5 år i vilkårlig rækkefølge:

Renovering af de 7 nordlige gavle.
Maling af alle 14 gavle.

Etablering af afkalkningsanlæg i alle varmerum.

Påbegyndt renovering af alle opgange.”

Maria Leonhardt fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2022 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. juni 2022 og med samtidig efterregulering for perioden 1. januar 2022 – 31. maj 2022. Der fremkom spørgsmål til om udskiftningen til LED pærer kan mærkes. Det kan det, men da eludgifterne stiger grundet verdenssituationen er der afsat et større beløb hertil.

Der blev opfordret til at indhente nyt tilbud på ejendomsforsikring, når rørprojektet er færdigt, da man burde kunne spare noget her. Formanden oplyste, at alle rørskader under kr. 10.000 ikke anmeldes til forsikringen for at spare på denne.

Det blev foreslået ikke at nedsætte fællesudgifterne i 2023 efter vandudgiften tages ud af årsregnskabet, for på den måde at spare mere op i foreningen.

Der blev spurgt til, hvorfor lyset i opgangene i Heliosvænget er tændt døgnet rundt. Dette er et lovkrav, da det er lukkede opgange.

Det fremlagte budget for 2022 blev herefter enstemmigt godkendt som nedenstående:

INDTÆGTER

Aconto E/F-bidrag		4.499.000
Øvrige indtægter	1	<u>127.000</u>
INDTÆGTER I ALT		4.626.000

UDGIFTER

Forbrugsafgifter	2	1.602.000
Forsikringer og abonnemeter	3	445.000
Ejendomsdrift	4	1.149.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		285.000
Øvrige administrationsomkostninger	5	383.000
Løbende vedligeholdelse		600.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	150.000
Renteudgifter	7	<u>12.000</u>
UDGIFTER I ALT		4.626.000

DRIFTSRESULTAT

0

4. Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

5. Valg af formand for bestyrelsen

Margith Y. Jensen var på valg og startede med at oplyse om arbejdet som formand og arbejdsopgaverne. Samt at bestyrelsen kan uddelegere opgaver, men ikke ansvar. Derudover oplyste hun, at dette vil være sidste gang hun stiller op til formandsposten.

Margith Y. Jensen blev herefter genvalgt uden modkandidater for en periode på 2 år.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Finn A. Hansen og Johnny Nielsen blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Margith Y. Jensen	ejer af Floravænget 31, st. th.	(formand) (på valg i 2024)
Julie Christensen	ejer af Floravænget 19, st. th.	(næstformand) (på valg i 2023)
Finn A. Hansen	ejer af Floravænget 23, st. tv.	(på valg i 2024)
Johnny Nielsen	ejer af Floravænget 11, st. th.	(på valg i 2024)
Lars Lindegaard Olsen	repræsentant for PKA/restejendom	(på valg i 2023)

7. Valg af 1. og 2. suppleant

Anders Konggaard Dyrhøj, ejer af Floravænget 29, 1. th. blev valgt som 1. suppleant.

Anja Juul, ejer af Heliosvænget 42, st. dør 2 blev valgt som 2. suppleant.

8. Valg af revisor og suppleant for denne

Der var genvalg af Dansk Revision.

9. Eventuelt

Margith Y. Jensen opfordrede ejerne til at starte en kortspilsklub eller socialt samvær på anden vis. Dernæst takkede hun dirigenten for at styre mødet og forsamlingen for et godt og behageligt møde.

Der blev spurgt til, hvorvidt der er sikringsrum i foreningens kældre. Dette er der ikke, så vidt bestyrelsen ved.

Der blev foreslået, at det skal være tilladt at have husdyr i foreningen, men ikke udekatte. Det opfordres til, at bestyrelsen medtager dette i den nye vedtægt. Det blev også foreslået, at man ikke må have hunde.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.35.

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."

Lars Lindegaard Olsen

Dirigent

På vegne af: PKA, E/F Dalum Centrum

Serienummer: CVR:20283416-RID:66521755

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-05-02 11:26:29 UTC

NEM ID 

Margith Yvonne Jensen

Formand

På vegne af: E/F Dalum Centrum

Serienummer: PID:9208-2002-2-454386995005

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-05-02 11:34:20 UTC

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>