

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Onsdag den 15. maj 2019, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for Pårup Boligforening og afdelingsmøde for afdeling 1 og 4, i lokaler i Pårup Sognegård.

Til stede var personer fra 30 boliger (16 fra afdeling 1, og 14 fra afdeling 4), samt forretningsfører John Lund

Formand for bestyrelsen Doreté Due bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

John Lund blev valgt til dirigent og konstaterede herefter med alle fremmødte beboers tilsagn, at møderne var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Doreté Due aflagde bestyrelsens beretning. Kopi af beretningen vedlægges dette referat.

Bestyrelsens beretning blev godkendt med samtlige de fremmødtes stemmer.

3. Godkendelse af regnskab for 2018.

Regnskaberne for hhv. boligorganisationen samt afdelingerne 1 (Solgårdsvej) og 4 (Rydsåvej) blev gennemgået og godkendt med samtlige fremmødtes stemmer.

4. Godkendelse af afdelingernes budget 2020.

Budget 2020 for afdeling 1 (Solgårdsvej) og afdeling 4 (Rydsåvej) blev gennemgået.

Herunder oplyste John Lund, at det ser ud til at det udover aktuel vedligeholdelsesplan for 2019 og 2020, kan blive nødvendigt at fremskynde renovering af vandinstallationerne til stort set alle lejlighederne på Solgårdsvej, idet der den seneste tid er konstateret flere rørbrud. Rørbrud er til stor gene for beboerne, medfører ofte ekstra udgifter til udbedring af skader, og kan på sigt medføre højere forsikringspræmier.

Budgetterne med de tilhørende bemærkninger blev godkendt med samtlige de fremmødtes stemmer.

Som følge heraf vil huslejen for 2020 for afdeling 1 stige med 1% svarende til 4,95 kr. pr. m² kr. For afdeling 4 er huslejen uændret i forhold til 2019.

Antennebidrag reguleres pr. 1/1 2020 iht. forventede priser fra nuværende antenneleverandører. (Afdeling 1, kr. 138 pr. måned. Afdeling 4, kr. 215 pr. måned.)

John Lund oplyste, at er muligt at fravælge levering af fællesantenne for dem som ønsker dette.

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

5. Indkomne forslag.

Fra Lene Poulsen (Rydsåvej 83):

A. Ændring af husorden, så det tillades at holde hund eller kat

Lene Poulsen redegjorde for forslaget, hvorefter forslaget blev debatteret med indlæg hhv. for og mod husdyrhold i afdelingen.

Forslaget blev vedtaget med 20 stemmer for og 8 mod.

Som følge heraf ændres husorden § 5 til følgende tekst :

"Der må holdes en hund (højest 10 kg) eller en kat i lejemålet."

Fra Tine & Kim Flarup (Solgårdsvej 14, 2.th.):

B. Isolering af ydre vægge

Kim Flarup redegjorde for forslaget, herunder udfordringer med fugt som følge af kuldebroer på facaden mod Solgårdsvej.

John Lund oplyste, at et isoleringsfirma har besigtiget ejendommene og oplyst at det kun er muligt, at hulmursisolere på facaden mod Solgårdsvej på blok 1 og 2 (Solgårdsvej 4-16) på 2. sal. Stueetage og 1.sal er kompaktmuret og kan derfor ikke hulmursisoleres. For blok 3 (Solgårdsvej 18-26) er hele facaden kompaktmuret og kan derfor ikke hulmurssioleres.

Det vil koste ca kr. 61.000 incl. moms at isolere hulmuren på 2.etage på de 2 blokke.

Det blev enstemmigt vedtaget at udføre hulmursisoleringen på 2.etage på blok 1 og 2.

Udgiften afholdes af opsparing til fremtidig vedligeholdelse (konto 116/ 401)

Fra Mette & Henrik Madsen (Solgårdsvej 16, st.tv.):

C. Opsætning af altaner og oprettelse af altanudvalg.

Michael Madsen redegjorde for forslaget.

Forslaget blev drøftet.

Emnet om altaner har været rejst gentagne gange over de seneste års generalforsamlinger.

Der blev ytret ønske om, at få skabt et overblik over mulige løsninger og økonomi inden der træffes beslutning om eventuel tilbud om frivillig forbedringsrunde.

Der var enighed om, at afholde udgift til at en ingeniør kan se på mulige løsninger i forhold til ejendommens konstruktion mv. Herefter vil løsninger og økonomi blive forelagt et udvalg til udarbejdelse af et forslag, der kan bringes til afstemning på næste års generalforsamling.

Til udvalget blev valgt bestyrelsen samt Michael Dyreborg og Henrik Madsen

D. Opsættelse af kædelås på p-plads mellem nr 16 og 18
Henrik Madsen redegjorde for forslaget.

Efter debat om fordele og ulemper ved aflåsning af en p-plads, blev forslaget trukket tilbage.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Per Adersen (Solgårdsvej 4, st.tv.) og Nick Madsen (Solgårdsvej 6, 2.th) blev begge genvalgt.

Daniel Larsen (Solgårdsvej 6, 1. mf.) og Henning Jørgensen (Rydsåvej 103) blev valgt som suppleanter.

Alle valgene skete med applaus og uden modkandidater.

Herudover består bestyrelsen af Doreté Due (formand), Leif Enevold Berntsen og Lene Poulsen, der blev valgt i 2018 for en 2 årig periode.

7. Valg af revisor.

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt som revisor.

8. Eventuelt.

Indlæg om blandt andet unge mennesker (der ikke bor i boligselskabet), der tager ophold på fællesarealer, fordi de ikke længere må være i Tarup Center, behov for yderligere tiltag til hastighedsbegrænsning på Solgårdsvej, trusler mod personer der har husdyr på Rydsåvej, ros til varmestemester og bestyrelse for renoveringen af legepladsen.

John Lund anviste, hvordan man skal forholde sig i forhold trusler fra naboer (anmeldelse til Politi og skriftlig klage til boligselskabets administration) samt opfordrede til at beboere indsamler oplysninger til administrationen om episoder, datoer mv for gener vedr. ophold på fællesarealerne.

Da ingen herefter ønskede ordet blev generalforsamlingen hævet.

Dirigent

John Lund

Formand



Doreté Due

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Bestyrelsens årsberetning til aflæggelse på generalforsamling den 15. maj 2019

Økonomi.

Boligforeningen og dens afdelinger har fortsat en god og sund økonomi, med en passende størrelse egenkapital mv i forhold til boligforeningens størrelse.

Boligforeningens revisor bekræfter dette og har ingen bemærkninger til foreningens aflagte regnskab for 2018 eller foreningens økonomi iøvrigt.

Effektivitet og kontrol

Boligforeningen arbejder fortsat med at udvise sparsommelighed og effektivitet til gavn for beboerne, sådan at huslejen fortsat holdes så lav som muligt. Men samtidig ikke lavere end at der kan leveres den service beboerne har valgt og de ydelser som boligforeningen forpligtes til at levere, sådan at boligerne holdes så velholdte og tidssvarende som muligt.

Der udføres løbende økonomistyring samt egenkontrol.

Blandt andet laves der løbende gennem året kontrol af afholdte udgifter i forhold til vedtaget budget, og likviditetsplacering.

Ledelsen vil som hidtil have fokus på en effektiv drift i såvel organisationen som i afdelingerne. Herunder også fokus på at leve op til kravene som følge af regeringens, BL's og KL's aftale om effektivisering af Danmarks Almene boliger.

Boligforeningen er til stadighed opmærksom på nye besparelses- og effektiviseringsmuligheder.

Besparelspotentialer

Ved sammenligning med andre boligselskaber i BL's tvillingeværktøj (regnskabstal for 2017), fremgår det med alt tydelighed at besparelspotentialet er yderst begrænset.

Boligforeningen:

Bruttoadministrationsudgifterne er de billigste af de sammenlignelige boligorganisationer. Ca 18 pct lavere end gennemsnittet.

Boligforeningen er dog opmærksom på at revisionsudgiften ses billigere hos andre boligselskaber.

Afdelingerne:

Begge afdelinger er blandt de billigste mht. lejeniveau. Afdeling 1, 25% billigere end gennemsnittet og for afdeling 4, 6% billigere.

Boligforeningen er opmærksom på muligt besparelspotentiale på udgifterne til renovation for boligerne på Solgårdsvej (afd. 1). Tiltag igangsættes tidligst når der foreligger endelig afklaring af nye sorteringsordninger, der forventes indført i 2020.

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Boligforeningen vil som hidtil indhente flere tilbud ved større vedligeholdelsesopgaver for at sikre, at opgaverne indkøbes til bedst mulige pris og kvalitet. Samtidig tages der også hensyn til valg af bygningsmaterialer med lave efterfølgende driftsomkostninger.

Målsætninger

Boligforeningen har udpeget følgende 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter med særlig fokus på de af ministeriet udvalgte konti.

Konto 109, renovation. Over de kommende 4 år må kontoen højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset. For afdeling 1, bør udgiften falde som følge af ændring til en løsning med affaldssug.

Konto 110, forsikringer. Over de kommende 4 år må kontoen højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset. Der foretages løbende kontrol af skadesprocenter og igangsættes tiltag for nedbringelse af skader, således at de valgte dækninger fortsætter uændret.

Konto 114, renholdelse. Ved uændret serviceniveau må kontoen over de kommende 4 år højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset og aftalte stigninger iht. lønoverenskomster.

Samlet for alle udgifter (konto 139) er målsætningen, at der over de 4 kommende år ikke sker stigninger udover den almindelige udvikling. Det er dog heri en opmærksomhed på, at der er udgifter (f.eks. ejendomsskat og betalinger til LBF), der ikke kan kontrolleres af boligforeningen og som stiger betydeligt udover alm. prisudvikling.

Forvaltningsrevision

Boligforeningen har indgået i samarbejde med 4 andre boligselskaber om oprettelse af en fælles venteliste (kaldet Boligøen) til alle boligselskabernes familieboliger.

For boligforeningens vedkommende har motivationen for samarbejdet været, en sikring af at der til stadig er et rimeligt antal ansøgere på venteliste til afdelingernes boliger, således at der ikke opleves lejetab.

Boligforeningen har derudover ikke foretaget særlige tiltag i indeværende år, udover de almindeligt tilbagevendende kontroller af forsikringer, likviditetsplacering, budgetopfølgning mv.

Løvrigt henvises til ovennævnte udskudte besparelspotentiale vedr renovation.

Om boligselskabet

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling holdt 3 planlagte bestyrelsesmøder. 1 regnskabs- og budgetmøde med administrationen samt diverse adhoc møder (uden referater).

Referat fra bestyrelsesmøderne er tilgængelig på boligselskabets hjemmeside.

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 10-15, fredag kl. 10-14

Om afdeling 1 (Solgårdsvej)

Der har været 7 fraflytninger siden sidste generalforsamling.

Der er fældet træer og beskåret buske ved legepladsen

Sandkassen er flyttet og der er kommet nyt sand i.

Der er lavet 10 nye badeværelser.

Mureren har gennemgået trapper og kældernedgange

Om afdeling 4 (Rydsåvej)

Der er rensede tagrender og brønde, der var en enkelt brønd der skal repareres.

Der har været 1 fraflytning.

Træer er fældet da renovationsbilen ikke kunne komme til.

Rygninger på alle tage er udskiftet.

Der vil blive taget hånd om misligholdte haver.

Mureren har gennemgået trapper og murværk, en enkelt trappe er udskiftet.

Afslutning

Boligforeningen takker varmemester Steen Hansen for hans arbejde med at passe boligforeningens ejendomme, sådan at de altid ser pæne og velholdte ud.

Beboerne takkes for deres imødekommenhed ved møder med bestyrelse og personale mv.