

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Tirsdag den 15. maj 2018, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for Pårup Boligforening, i lokaler i Pårup Sognegård.

Tilstede var 28 beboere fra 24 boliger (21 fra afdeling 1, og 3 fra afdeling 4), samt administrator Marlene B. Winkel og 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 generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var omdelt forud for generalforsamlingen. Kopi af beretningen vedlægges dette referat.

Doreté Due oplyste i tillæg til beretningen, at der er bestilt en murer til at foretage reparation af udvendige kældertrapper på Solgårdsvej.

Bestyrelsens beretning blev godkendt med samtlige de fremmødtes stemmer.

3. Godkendelse af regnskab for 2017.

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

4. Godkendelse af afdelingernes budget 2019.

Budget 2019 for afdeling 1 (Solgårdsvej) og afdeling 4 (Rydsåvej) blev gennemgået og godkendt med samtlige de fremmødtes stemmer.

Huslejen for 2019 fastholdes derved uændret i forhold til 2018 for afdeling 1. For afdeling 4 stiger huslejen med kr. 50 pr. måned pr. bolig.

Antennebidrag reguleres pr. 1/1 2019 iht. forventede priser fra nuværende antenneleverandører. (Afdeling 1, kr. 112 pr. måned. Afdeling 4, kr. 200 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. 9-16, fredag kl. 10-14

5. Indkomne forslag.

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

1. Haver til stuelejligheder, altaner mv

Michael Madsen redegjorde for sine forslag (A-G).

Forslagene blev drøftet, herunder blandt andet indlæg om mulige løsninger for etablering af altaner eller trapper til fællesarealer, udvidelse af nuværende altan-areal, indbrudssikring, vedligeholdelse af haver, ensartethed på ejendommens facader, indkig til naboer, eventuelt tilskud fra Landsbyggefond, anslået lejeforhøjelse mv.

Michael Madsen oplyste herefter, at der ønskes afstemning om en frivillig forbedringsrunde for opsætning af altaner og alternativt etablering af trappe fra stuelejligheder til fællesarealet.

Ved håndsoprækning blev der stemt om en frivillig forbedringsrunde for etablering af større altaner. Forslaget blev ikke vedtaget (14 stemte for, 24 stemte mod)

Ved håndsoprækning blev der herefter stemt om en frivillig forbedringsrunde for etablering af adgang til fællesarealer fra stuelejligheder. Forslaget blev ikke vedtaget (8 stemte for, 22 stemte mod)

2. Fældning af store træer ved legeplads

Mette Madsen redegjorde for forslaget.

Forslaget blev drøftet. Herunder blandt andet indlæg om tryghed ved mere åbent indkig til legepladsen, uddynding i beplantningen fremfor fældning af al beplantning, beplantningens dæmpning af trafikstøj, unge menneskers ophold på legepladsen og affald fra deres ophold, sandkasse fyldt med blandt andet nedfald fra træer etc.

Bestyrelsen tilkendegav under debatten, at afdelingens varmemester sammen med en gartner, kan se på en uddynding af beplantningen og vil se på løsning mht sandkassen (evt overdækning, eller anden placering).

Mette Madsen oplyste, at hun var tilfreds med bestyrelsens tilkendegivelse og forslaget blev derfor ikke bragt til afstemning.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Sten Abildtrup oplyste, at han ikke modtog genvalg.

Doreté Due (formand) og Leif Enevold Berntsen blev begge genvalgt til bestyrelsen.

Lene Poulsen (Rydsåvej 83) blev nyvalgt til bestyrelsen.

Daniel Larsen (Solgårdsvej 6, 1. mf.) blev valgt som suppleant.

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Alle valgene skete med applaus og uden modkandidater.

Herudover består bestyrelsen af Per Adsersen (valgt i 2017 for en 2 årig periode) og Mick Madsen (suppleant indtrådt på vegne af Jenneth Bech, der blev valgt i 2017 for en 2 årig periode).

7. Valg af revisor.

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab (tidl Revisionsinstituttet) blev enstemmigt genvalgt som revisor.

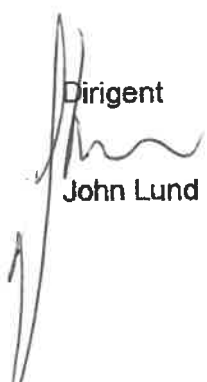
8. Eventuelt.

Indlæg om blandt andet beboersammensætning på Solgårdsvej, kommunal henvisningsret og venteliste, regeringens ghetto-plan, el-besparelser på fællesarealer, husorden (nabostøj), adgang fra naboejendomme via boligselskabets p-plads, videoovervågning, unge mennesker (der ikke bor i boligselskabet) der tager ophold på fællesarealer fordi de ikke længere må være i Tarup Center, rengøring af trappeopgange.

Henstilling til ikke at smide affald i opgange mv.

Da ingen herefter ønskede ordet blev generalforsamlingen hævet ca kl.20.30.

Dirigent


John Lund

Formand


Doreté Due

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Bestyrelsens årsberetning til aflæggelse på generalforsamling den 15. maj 2018

Bestyrelsens årsberetningen er i år anderledes end den plejer at være, da der kommet nye krav til beretningens indhold.

Der skal blandt andet nu orienteres om egenkontrol og effektivisering i driften.

Økonomi.

Boligforeningen og dens afdelinger har 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 2017 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 har via administrationen bl.a. igangsat tiltag med løbende overvågning af forsikringer og digitaliseringer for at optimere arbejdsprocesser ved gendulejninger mv.

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

Besparelspotentialer

Boligforeningen har endnu ikke modtaget rapport fra ministeriet om mulige besparelspotentiale.

Det forventes ikke at være store besparelspotentialer, idet boligforeningen gennem mange år har arbejdet med f.eks at indkøbe til rette pris og kvalitet.

Under hensyn til boligforeningens størrelse, købes f.eks. administrationsopgaver hos eksternt firma (Domhusgaarden Ejendomsadministration) istedet for at skulle afholde udgifter til at have egen administration. Herved spares væsentlige beløb udgifter til kontor, IT og personale mv.

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Som følge heraf anvendes de samme forretningsgange som boligforeningens administration har indrettet for flere almene boligselskaber.

Boligforeningen udnytter også de stordrifts-besparelser som administrationen kan tilbyde. Blandt andet ved at benytte forsikrings-tilbud gennem forsikringsmægler.

Boligforeningen er opmærksom på muligt besparelspotentiale på udgifterne til renovation for boligerne på Solgårdsvej (afd. 1).

Beboerne har i 2017 besluttet, at gennemføre ændringer af renovationsordning, men da kommunen endnu ikke afgjort omfanget af fremtidens affaldssortering, er projektet nødt til at blive udskudt indtil videre.

Bestyrelse og administration følger op når der foreligger kommunal beslutning og vejledning mv fra renovationsvæsen. Det forventes, at der tidligst kan igangsættes ændringer i 2020.

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

I løbet af 2018/2019 vil boligforeningen arbejde med at fastsætte 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter med særlig fokus på de af ministeriet udvalgte konti.

Boligforeningen vil samtidig måle produktiviteten ved blandt andet at sammenholde nøgletal fra tidligere år og i forhold til sammenlignelige boligorganisationer.

Forvaltningsrevision

Boligforeningen har 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.

Bestyrelsesmedlem Jenneth Bech meddelte i april måned, at hun desværre var nødt til at trække sig fra bestyrelsen. Suppleant Nick Madsen er, som følge heraf, indtrådt i bestyrelsen i resten af valgperioden (på valg i 2019)

Boligforeningen takker Jenneth for hendes mangeårige deltagelse i bestyrelsesarbejdet til gavn for boligforeningen og om som god repræsentant for afdeling 4 (Rydsåvej).

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

Om afdeling 1 (Solgårdsvej)

Afdelingen har haft 8 flytninger siden sidste generalforsamling, mod 5 året før. Der er 213 ansøgere på venteliste til afdelingen

Afdelingens beboere besluttede sidste år at indføre nyt betalingssystem til vaskerierne. Det nye betalingssystem er sat i drift fra maj måned i år.

Som nævnt tidligere er beslutningen om ændring af renovationsbeholdere mv udskudt.

Forhaverne foran blokkene er blevet renoveret og grillpladser i baghaverne bliver klar til Pinse.

Der er bestilt murer til at reparere trapperne ned til kældrene og maler til vaskekældrene.

Individuel forbedringsrunde for renovering af badeværelser for tilmeldte lejligheder og ved indflytninger er ved at være afsluttet. Det forventes ikke, at der i indeværende år igangsættes ny tilmeldingsrunde for boende lejere, men der renoveres fortsat badeværelser ved genudlejning.

Bestyrelsen har indsendt indsigelse til Odense Kommune vedr. ny lokalplan for Tarup Centret.

Indsigelserne omfattede blandt andet gener pga stigende mængde trafik på Solgårdsvej, støj fra lastbiler der leverer varer til centret, gener fra ekstra etage på byggeri overfor afdelingens blok 3, samt lysreklamer.

Den 2. maj 2018 var Dorete Due (formand) og John Lund (forretningsfører) inviteret til møde hos kommunen, for drøftelse af indsigelserne.

Kommunens fremmødte medarbejdere oplyste, at der ikke gives tilladelse til at opsætte lysreklamer på facader, der vender mod Solgårdsvej. Trafik reguleres ikke af lokalplanen, men boligforeningens indsigelser vil blive overgivet til rette afdeling som skal behandle miljøgodkendelser af lokalplanen mv.

Boligforeningens indsigelse mod ekstra etage på naboejendom, kan ikke forventes at påvirke lokalplanen, men det blev dog lovet at forholdet forsøges betonet ved fremlægning af lokalplanen for politikkerne.

Om afdeling 4 (Rydsåvej)

Afdelingen har haft 1 flytning siden sidste generalforsamling, mod 3 året før. Der er 127 ansøgere på venteliste til afdelingen

I 2017 blev der malet skure og gavle.

Der er udskiftet udvalgte hække.

Det har igen i år været nødvendigt at skifte gulv i en enkelt bolig.

Der forventes at der også i 2018 og 2019 skal skiftes nogle brønde for at undgå vandskader i krybekældre mv.

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Kontortid mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 10-14

I løbet af i 2018 vil hoveddørene blive eftergået af en tømrer for justering, tætning etc. Udvalgte døre vil herefter blive udskiftet i 2019.

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.