

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

**Referat
ordinær generalforsamling
for
Pårup Boligforening og afdelingsmøde for afdeling 1 og 4**

Afholdt onsdag den 3. juni 2026, kl. 19.00 i lokaler i Pårup Sognegård.

Til stede var 26 personer fra 22 boliger (19 fra afdeling 1, og 3 fra afdeling 4) ud af boligselskabet 99 boliger.

Herved var der 44 stemmer (2 pr. bolig) til stede ud af ialt 198 stemmer.

Endvidere var varmemester René Guldberg, administrator Christina Storm Petersen 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 beboeres tilsagn, at møderne holdes under et samlet møde og var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt for ud for generalforsamlingen.

John Lund gennemgik punkterne i beretningen (kopi vedhæftet referatet)

Beretningen blev herefter godkendt med samtlige de fremmødtes stemmer.

3. Godkendelse af regnskab for 2025.

Regnskaberne for hhv. boligorganisationen samt afdelingerne 1 (Solgårdsvej) og 4 (Rydsåvej) blev gennemgået.

Regnskaberne blev godkendt med samtlige fremmødtes stemmer.

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

4. Godkendelse af afdelingernes budget 2027.

Budget 2027 for boligorganisationen blev forelagt uden bemærkninger fra de fremmødte.

Budget for 2027, for hhv. afdeling 1 (Solgårdsvej) og afdeling 4 (Rydsåvej) blev gennemgået.

Som følge heraf vil budgetlejen for 2027 for afdeling 1 udgøre kr. 651,47 pr. m²/år. Stigning i forhold til 2026 udgør 2,21%, svarende til en stigning på kr. 14,10 pr. m²/år. Antennebidrag, stiger fra kr. 185 til kr. 225 pr. måned pr. 1/1 2027.

Budgetlejen for 2027 vil i afdeling 4 udgøre kr. 917,92 pr. m²/år. Stigning i forhold til 2026 udgør 3,75%, svarende til en stigning på kr. 33,21 pr. m²/år. Antennebidrag forbliver uændret på kr. 362 pr. måned pr. 1/1 2027.

Budgetterne blev herefter godkendt med samtlige de fremmødtes stemmer fra hver afdeling.

5. Indkomne forslag

Ingen forslag indkommet.

6. Valg af bestyrelse

Fra Solgårdsvej blev Per Adersen genvalgt

Fra Rydsåvej blev Camilla Elleberg genvalgt

Bestyrelsen består herefter af:

Doreté Due (Formand)

Per Adersen

Camilla Elleberg

Nick Boserup Madsen

Daniel Larsen

Valgene skete uden modkandidater og med applaus

Kim Allan Hansen (1. suppleant) og Lene Timm (2.suppleant) blev valgt som suppleanter fra Solgårdsvej.

Jan Erik Jørgensen blev genvalgt som suppleant fra Rydsåvej

Valget af suppleanter til Solgårdsvej blev afholdt ved skriftlig afstemning mellem Lene Timm, Nils Klitlyng og Kim Allan Hansen. Placering af hhv. 1. og 2. suppleant opgjort iht. antal modtagne stemmer.

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

7. Eventuelt

Enkelte yderligere spørgsmål blev drøftet, herunder hvilke farver der må anvendes på terrasseoverdækninger på Rydsåvej. Bestyrelsen vil arbejde på en opdatering af vedligeholdelsesreglementet.

Spørgsmål om placering af hjertestartere omkring Rydsåvej blev besvaret: Der findes hjertestartere ved plejehjemmet og ved Rema.

Spørgsmål om antenneforhold blev besvaret. John Lund oplyste, at der ikke er medlemstvang til afdelingernes antenne-system. Afdelingerne leverer en grundpakke, der opkræves sammen med huslejen. Øvrige tilvalg bestilles og afregnes direkte med antenneudbyderen.

Ønsker en beboer at afmelde antenne (grundpakken) i sin lejlighed, sker det ved henvendelse til administrationen. Ændringer/afmeldelse af tilvalg sker ved henvendelse til antenneudbyderen.

Da ingen herefter ønskede ordet blev generalforsamlingen hævet.

Dirigent

Formand

John Lund

Doreté Due

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

Bestyrelsens årsberetning for 2025 til aflæggelse på generalforsamling maj/juni 2026

Økonomi.

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

Der er fortsat fokus på at afdelingernes opsparing til vedligeholdelse øges for at modstå behov for vedligeholdelse og holde en stabil udvikling i huslejen, uden store ekstraordinære lejestigninger til dækning af udgifter til terminsydelser på kreditforeningslån ved kommende renoveringer.

Ved sammenligning med tilsvarende afdelinger fremstår begge afdelinger med en meget lille opsparing til vedligeholdelse.

Henlæggelser til opsparing er øget over de seneste år i begge afdelinger.

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.

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

Besparelspotentialer

Ved sammenligning med andre boligselskaber i BL's tvillingeværktøj (regnskabstal for 2024), fremgår det med alt tydelighed at besparelspotentialet fortsat er yderst begrænset.

Boligforeningen:

Bruttoadministrationsudgifterne er fortsat blandt de billigste af de sammenlignelige boligorganisationer.

Afdelingerne:

Begge afdelinger ligger på et fornuftigt niveau mht. lejeniveauet og er blandt de billigste ved sammenlignelige afdelinger.

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.

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

Afdeling 1 (Sølgårdsvej) anføres til have stort effektiviseringspotentiale, da oplyst effektivitetstal lyder på 59 (hvor 100 er bedst).

Ved sammenligning med 20 tilsvarende afdelinger i LBF's tvillingeværktøj, ses et andet billede.

Afdelingen har en husleje der i gennemsnit er 27% billigere end de 20 andre afdelinger. Flere afdelinger har mellem 80-100 % højere husleje.

Afdelingen henlægger ca 50% mindre til fremtidig vedligeholdelse, men bruger så til gengæld flere udgifter på løbende vedligeholdelse.

Når sammenlignes på afdelingens samlede udgifter, excl. henlæggelse, har afdelingen stadig ca 24 % lavere udgifter end de sammenlignede afdelinger.

Der må derfor antages at beregningsmodel for effektivitetstal ikke er udtryk for om afdelingen drives effektivt.

Målsætninger

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

I følgende beregninger er der anvendt 2022 som basis år, som det følger af nettoprisindekset.

Konto 109, renovation. Over de kommende 4 år må kontoen højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset.

Konto 109		2022	2023	2024	2025
Nettoprisindekset		116,0	117,2	119,2	121,6
Afd. 601	Udvikling	100,0	119,6	124,7	152,4
Afd. 604	Udvikling	100,0	109,2	113,5	121,1

Målsætningen for afdeling 4 er overholdt.

I afdeling 1 er udviklingen på renovation steget i forhold til målsætningen. Udviklingen overholdes ikke som følge af bla. som følge af udgifter til rengøring, service af møk-løsninger.

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 110		2022	2023	2024	2025
Nettoprisindekset		116,0	117,2	119,2	121,6
Afd. 601	Udvikling	100,0	117,9	143,7	160,9
Afd. 604	Udvikling	100,0	40,3	57,9	65,1

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

For afdeling 1 overholdes målsætningen ikke. Dette skyldes primært en generel højere prisstigning i forsikringsmarkedet end alm. pristalsregulering.

For afdeling 4 overholdes målsætning. Særligt fra 2023 hvor skift af forsikringspolice var mulig efter forbedret skadeshistorik. Dog ses også her stor stigning i 2024 og 2025 grundet generel højere prisudvikling på forsikringsmarkedet.

Begge forsikringer serviceres af forsikringsmægler der løbende tester markedet for om muligt at opnå bedre priser og dækninger.

Policerne er blevet testet ved fornyelse for 2026 af 2 uafhængige forsikringsmæglere, hvor det blev bekræftet, at de nuværende præmier med uændrede og dækninger er konkurrencedygtige.

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.

Konto 114		2022	2023	2024	2025
Nettoprisindekset		116,0	117,2	119,2	121,6
Afd. 601	Udvikling	100,0	111,6	120,1	113,1
Afd. 604	Udvikling	100,0	104,4	111,2	108,2

Målsætningen overholdes. Skyldes blandt andet milde vintre, der reducerer udgifterne til vintertjenester.

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.

(Beløbet fra 2025 i afdeling 4 er reduceret med tilskud til renovering skure)

Konto 139		2022	2023	2024	2025
Nettoprisindekset		116,0	116,0	117,2	119,2
Afd. 601	Udvikling	100,0	105,9	111,0	117,4
Afd. 604	Udvikling	100,0	93,1	115,1	118,1

Målsætningen i overholdes for 2025

Forvaltningsrevision

Boligforeningen foretager almindeligt tilbagevendende kontroller af forsikringer, likviditetsplacering, budgetopfølgning mv.

Af særlige tiltag er der i indeværende år :

PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

Kontrolleret priser og dækninger på forsikringer. Handlingen medførte ingen mulige besparelser.

Der er indhentet tilbud på nye målere og honorar for udarbejdelse af forbrugsregnskaber for afdeling 1. Dette handling medførte en besparelse på kr. 70.000 om året for udarbejdelse af forbrugsregnskaber.

Om boligselskabet

Referat fra bestyrelsesmøderne er tilgængelig på boligselskabets hjemmeside.

Om afdeling 1 (Solgårdsvej)

Der har været 9 fraflytninger i 2025 (7 i 2024, 12 i 2023).

Der anvendes særlige udlejningsregler i afdelingen, således at man skal opfylde nogle særlige vilkår omkring ren straffeattest for at kunne få tildelt en ledig bolig.

Tidligere vilkår om selvforsørgelse, er ophørt efter kommunens besked ved styringsdialog i december 2025.

Kommunens monitorering af afdelingen angiver ikke, at afdelingen isoleret set er i fare for at overgå til særlig lovgivning for ghetto-områder.

Afdelingen er dog beliggende i et større boligområde, udpeget af kommunen, som samlet set kan risikere at overgå til særlig lovgivning for ghetto-områder.

De særlige udlejningsvilkår er derfor forebyggende for det større boligområde.

Planlagt udskiftning af vandrør er nu afsluttet i 2 af afdelingens 3 blokke. Renovering af vandinstallation i den sidste blok forventes udført 2026/27.

Om afdeling 4 (Rydsåvej)

Der har været 3 fraflytninger i 2025. (3 i 2024, 0 i 2023)

Fornyelser af skurene til hver bolig er endeligt udført i 2025. Udgiften oversteg opsparing til skure og derfor har boligforeningen ydet tilskud på kr. 550.000 fra dispositionsfonden.

Afslutning

Boligforeningen takker varmemester René Guldberg for hans store indsats med at passe godt på boligerne og de fælles områder, og for altid at møde beboere, bestyrelse håndværkere mv med ordentlighed og venlighed.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Dorete Due

Navn returneret af MitID: Dorete Due

Bestyrelsesformand

ID: b2f54bf4-ee36-41c8-a29c-a93b2d69cc39

IP-adresse: 37.96.89.180:3112:3112

Dato for underskrift: 05-06-2026 14:06:45 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID



John Lund

Navn returneret af MitID: John Nikolaj Lund

Dirigent

ID: 79fdc015-1d21-4391-b7db-b2d4b1ab6bbc

IP-adresse: 217.116.213.110:63914:63914

Dato for underskrift: 04-06-2026 12:38:05 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID Erhverv



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: de3a16N700860611799040