

# PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

---

## **Torsdag den 6. juni 2024, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for Pårup Boligforening og afdelingsmøde for afdeling 1 og 4, i lokaler i Pårup Sognegård.**

Til stede var 29 personer fra 26 boliger (19 fra afdeling 1, og 7 fra afdeling 4), samt varmemester René Guldborg 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 sammen med indkaldelsen, og blev derfor ikke oplæst. (kopi vedhæftet referatet)

Da beretningen er udarbejdet i april måned og der efterfølgende er kommet nye oplysninger omkring udvalgte punkter, orienterede John Lund, om aktuell status på diverse forhold i afdeling 4 (Rydsåvej),

Kommunen har netop udgivet nye retningslinjer for renovering af køkkener og badeværelser. Desværre ser det ud til at de nye retningslinjer medfører, at det kan blive vanskeligt at få godkendt igangsætning af den ønskede forbedringsrunde i afdeling 4 (Rydsåvej). Administrationen arbejder på sagen.

Bestyrelsen har på møde den 7. maj 2024 besluttet til give tilskud fra boligselskabets dispositionsfond på op til kr. 250.000 til renovering af skurene, så arbejdet kan igangsættes indenfor den tidligere beslutning, og uden ekstern finansiering og ekstra lejeforhøjelse.

Gravearbejderne vedr. fibernet mv. ser ud til endelig at være afsluttet. Asfaltarbejde i vængerne forventes derfor, at kunne blive igangsat i løbet af efteråret.

Beretningen blev herefter godkendt med samtlige de fremmødtes stemmer.

### **3. Godkendelse af regnskab for 2023.**

Regnskaberne for hhv. boligorganisationen samt afdelingerne 1 (Sølgårdsvej) 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 2025.

Budget 2025 for boligorganisationen blev forelagt uden bemærkninger fra de fremmødte.

Budget for 2025, for hhv. afdeling 1 (Solgårdsvej) og afdeling 4 (Rydsåvej) blev gennemgået.

Som følge heraf vil huslejen for 2025 for afdeling 1 stige med 13,31%, svarende til en stigning på kr. 56,73 pr. m<sup>2</sup>/år.

Antennebidrag, fastholdes uændret med kr. 180 pr. måned..

Huslejen for 2025 vil i afdeling 4 stige med 10,0%, svarende til en stigning på kr. 78,34 pr. m<sup>2</sup>/år.

Antennebidrag, ændres til kr. 345 pr. måned pr. 1/1 2025.

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

## 5. Indkomne forslag

Vedr. Solgårdsvej

Fra Andreas Luka Djuran

A. Opsætning af ladestandere til el og hybridbiler.

Forslagsstilleren var ikke mødt på generalforsamlingen.

Forslaget blev kort drøftet, men ikke bragt til afstemning, da forslaget ikke var konkret nok til afstemning. Blandt de fremmødte var der dog ønske om, at boligselskabet undersøger mulighederne nærmere og forsøger at stille forslag til næste års generalforsamling, hvor bla. andet de økonomiske konsekvenser kendes.

Fra Lisbeth Posselt

B. Ændring af vasketider i blok 2

Lisbeth Posselt redegjorde for sit forslag om, at det for blok 2 fremover skal være muligt at vaske alle dage i tidsrummet fra kl. 7.00 til 19.00. Forslaget blev drøftet. Herunder blev det belyst, at blandt andet i blok 3 er der mere støj fra vaskeriet, hvorfor udvidelse af åbningstiderne generelt for hele afdelingen ikke er ønskeligt. Forslaget for udvidelse af vasketiderne alene for blok 2 blev vedtaget (Afstemning ved håndsoprækning : 3 boliger stemte for, og ingen stemte mod).

C. Overdækning af oveddør ved samtlige opgange.

Lisbeth Posselt redegjorde for sit forslag. Forslaget blev kort drøftet. Herunder blev der blandt andet ytret bekymring for om det vil blive til opholdssteder for uønskede personer/grupper. Udgift til opsætning ikke kendt.

Forslaget blev ikke vedtaget. (Afstemning ved håndsoprækning : 4 boliger stemte for, 9 boliger stemte mod).

# PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

---

D. Mere beplantning på græsplænen evt opsætning af hegn  
Lisbeth Posselt redegjorde for sit forslag for blandt andet at skabe nogle hyggelige opholdsrum på fællesarealerne. Forslaget blev kort drøftet.

Forslaget blev ikke bragt til afstemning.

Lisbeth Posselt blev opfordret til, at aflevere mere konkrete tegninger og beskrivelser af hendes forslag, som varmemesteren kan få udleveret for at få skabt overblik over udgifterne til det stillede forslag, inden forslaget evt. stilles igen på en senere generalforsamling.

Fra Lene Timm

E. Varme i tørrerum

Lene Timm redegjorde for sit forslag om at holde varme på tørrerummene i længere periode af året. Det er f.eks. svært at få tøjet tørt i forårs- og sommerperioden.

Varmemester René Guldborg oplyste, at der i forvejen spildes en del varme. Ofte efterlades tørrerummene med tændt radiator og åbne vinduer.

Forslaget blev ikke bragt til afstemning. Der var enighed om at lade varmemesteren se på mulige tiltag og justering så der kan fastholdes opvarming i tørrerummene i længere periode af året.

## 6. Valg af bestyrelse

Lene Smed Poulsen og Per Adseren blev begge genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Doreté Due (Formand) (på valg i 2025)

Per Adsersen (på valg i 2026)

Lene Smed Poulsen (på valg i 2026)

Nick Boserup Madsen (på valg i 2025)

Daniel Larsen (på valg i 2025)

Lene Timm blev valgt som suppleant.

Da der ikke var flere kandidater til stede, der ønskede valg, blev der ikke valgt yderligere suppleanter.

Alle valgene skete uden modkandidater og med applaus.

## 7. Eventuelt

Antennemast på Rydsåvej

Der opleves støj fra udstyr ved antennemasten efter seneste opgradering af nye antenner.

Varmemester ser på sagen og kontakter om nødvendigt lejer af antennemasten for justering af deres udstyr.

# PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

---

## Kulde fra gavl (Solgårdsvej 26)

Der opleves kulde og træk fra gavl ved Solgårdsvej 26.

Gavlen er i forvejen efterisoleret.

Varmemester kan kontaktes for at besigtige lejligheden og hjælpe med anvisning af tiltag for at minimere kulde/træk.

## Byggeri ved Tarup center

Bekymring for øget trafik på Solgårdsvej.

Solgårdsvej er offentlig vej og boligselskabet har ikke nogen direkte adgang til at regulere trafikken på Solgårdsvej.

## Cykelkældre

Mange cykler med store styr giver udfordringer. Ønske om etablering af mulighed for evt opsætning af ophæng på vægge.

Oprydning for efterladte/ubrugte cykler sker ca hver 3. år. Næste gang forventet i 2025.

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 2023 til aflæggelse på generalforsamling maj/juni 2024

### Økonomi.

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

Dog bør 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.

### 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. Senest er der f.eks. i afdeling 1 skiftet belysning i kælder til mindre energiforbrugende lyskilder, og varmtvandsbeholdere fra 1982 vil i 2024 blive skiftet til nyere og mere energivenlige modeller.

### Besparelsespotentialer

Ved sammenligning med andre boligselskaber i BL's tvillingeværktøj (regnskabstal for 2022), fremgår det med alt tydelighed at besparelsespotentialer 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

## 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 2015 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		2019	2020	2021	2022	2023
Nettoprisindekset		103,4	103,4	106,5	116,0	117,2
Afd. 601	Udvikling	108,2	75,8	61,8	69,6	83,2
Afd. 604	Udvikling	109,8	119,9	122,7	128,7	140,6

Målsætningen for afdeling 1 er overholdt.

I afdeling 4 er udviklingen på renovation fortsat steget i forhold til målsætningen. Udviklingen set alene mellem 2022 og 2023 følger alm. prisudvikling.

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		2019	2020	2021	2022	2023
Nettoprisindekset		103,4	103,4	106,5	116,0	117,2
Afd. 601	Udvikling	86,1	95,5	97,5	102,3	120,6
Afd. 604	Udvikling	90,8	245,8	262,9	276,3	111,2

For afdeling 1 overholdes målsætningen ikke i 2023, dette skyldes primært en generel højere prisstigning i forsikringsmarkedet end alm. pristalsregulering. For afdeling 4 overholdes målsætning fra 2023, ved skift af forsikringspolice efter forbedret skadeshistorik.

# PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

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		2019	2020	2021	2022	2023
Nettoprisindekset		103,4	103,4	106,5	116,0	117,2
Afd. 601	Udvikling	122,0	116,2	112,8	103,0	114,9
Afd. 604	Udvikling	71,3	91,3	95,5	80,0	83,5

Målsætningen overholdes.

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 2022 opgøres excl. kursreguleringer, der overføres til/fra konto 401)*

Konto 139		2019	2020	2021	2022	2023
Nettoprisindekset		103,4	103,4	106,5	116,0	117,2
Afd. 601	Udvikling	112,0	112,1	115,2	105,8	112,0
Afd. 604	Udvikling	107,2	113,5	115,4	110,5	102,9

Målsætningen i overholdes for 2023

## Forvaltningsrevision

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

## Om boligselskabet

Referat fra bestyrelsesmøderne er tilgængelig på boligselskabets hjemmeside.

# PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

Telefontid mandag-fredag kl. 10-12

---

## Om afdeling 1 (Solgårdsvej)

Der har været 12 fraflytninger i 2023 (3 i 2022).

Antal flytninger i 2023 er betydeligt højere end almindeligt i afdelingen. Flytningerne skyldes blandt andet fraflytning pga alder (dødsfald)

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

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.

## Om afdeling 4 (Rydsåvej)

Der har været 0 fraflytninger i 2023. (1 i 2022)

Renovering af køkken og badeværelse som besluttet på generalforsamling i 2023 er i første omgang blevet afvist af Odense Kommune. Der arbejdes på at ændre dette til en godkendelse så arbejdet forhåbentlig kan igangsættes i 2024 for de beboere der har tilmeldt sig for forbedring af deres lejemål.

Ansøgning om ændring af ejendommens status fra ældre-boliger til familie-boliger er indsendt til Odense kommune's godkendelse.

Ansøgningen begrundes i at boligerne mere end 20 år ikke er blevet anvendt som ældreboliger med anvinsing af nye beboere fra Odense Kommune. Boligerne er istedet gendulejet som alm. familie-boliger efter alm. venteliste for almene boliger.

Planlagt renovering af haveskure i 2023 er blevet udskudt grundet øgede udgifter til renoveringen i forhold til opsparing hertil. Der arbejdes på en ny finansieringsmodel.

## Afslutning

Boligforeningen takker varmemester René Guldborg 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.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Doreté Due

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dorete Due

Bestyrelsesformand

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2024 kl.: 10:33:26

Underskrevet med MitID



## John Lund

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Nikolaj Lund

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2024 kl.: 10:57:17

Underskrevet med MitID



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 49b4b6tmZZQ251845817