

# PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

**Torsdag den 9. september 2021, 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 26 boliger (23 fra afdeling 1, og 3 fra afdeling 4), samt varmemester René Guldborg, administrator Ida Holst 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 møderne var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

## **2. Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen. Der var ingen bemærkninger hertil.

Bestyrelsens beretning blev godkendt med samtlige de fremmødtes stemmer.

## **3. Godkendelse af regnskab for 2020.**

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

## **4. Godkendelse af afdelingernes budget 2022.**

Budget 2022 for afdeling 1 (Sølgårdsvej) og afdeling 4 (Rydsåvej) blev gennemgået.

Som følge heraf vil huslejen for 2022 for afdeling 1 stige med 18 kr. pr. m<sup>2</sup>. Antennebidrag er uændret i forhold til 2021.

Huslejen for 2022 vil i afdeling 4 stige med 36 kr. pr. m<sup>2</sup>. Antennebidraget reguleres pr. 1/1 2022 med kr. 5 pr. måned.

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

## 5. Valg af bestyrelse

Da der ikke har været afholdt generalforsamling i 2020 er alle bestyrelsesmedlemmer på valg.

Følgende blev valgt :  
Doreté Due (Formand)  
Per Adsersen  
Lene Poulsen  
Nick Boserup Madsen  
Daniel Larsen

John Tværgaard (Suppleant)

Alle ovenstående blev valgt uden modkandidater og med samtlige fremmødtes stemmer.

Bestyrelsen vil på førstkommende bestyrelsesmøde indbyrdes aftale, hvem der er valgt for hhv. 1 og 2 år, således at forskudt valg til bestyrelse reableres.

Der blev kun valgt en suppleant, idet der ikke var flere kandidater til stede der ønskede valg.

## 6. Indkomne forslag.

Fra bestyrelsen.

- A. Opsætning af altaner (Solgårdsvej)  
Forslaget blev debatteret og herefter bragt til afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget. Et tydeligt flertal stemte mod forslaget.

Fra Michael Poulsen (Solgårdsvej 4, 1. th.).

- B. Markering af p-pladser og skiltning på parkeringsplads  
Forslaget blev kort drøftet. Herunder tilkendegivet at opstregning af p-pladser ikke er mulig på nuv. underlag (grus/perlesten/skræver).  
John Lund oplyste, at forholdet omkring udskiftning af eksisterende skilte ligger inden for bestyrelsens almindelige råderum. Bestyrelsen tilkendegav at ville se på eventuel ændring af skiltning.  
Der var enighed om ikke at bringe forslaget til afstemning.

- C. Udskiftning af vaskemaskine i blok 1  
Fremmødte beboere tilkendegav, at vaskemaskinen som udgangspunkt virker som den skal, dog kan der være lidt udfordring omkring skyllefunktion. Varmemester René Guldborg rekvirerer en fagmand til, at undersøge maskinen. Kan den ikke repareres, vil den blive udskiftet.

# PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

- D. Udvidelse af vasketid om søndagen fra 10-16 til 7-19  
Forslaget blev debatteret, hvorefter der var enighed om, ikke at ændre de nuværende vasketider.

Der var herefter spørgsmål til mulig lyddæmpning af tørretumbler. Varmemester René Guldborg undersøger muligheden for dette.

- E. Montering af tætningslister på hoveddøre  
John Lund oplyste, at ovenstående er en løbende vedligeholdelsesopgave der udføres af boligselskabet. Der opfordres til, at man kontakter varmemester René Guldborg, hvis man oplever problemer med tætningslisterne.

Der var enighed om ikke at bringe forslaget til afstemning.

- F. Oprydning i kælder  
Der var generel enighed om behovet for oprydning i kælder (bortskaffelse af cykler, oprydning i barnevognsrum mv).  
Varmemester René Guldborg oplyste, at han igangsætter en oprydning. Der vil blive lavet et opslag til opgangene omkring dette.

Fra Lene Timm (Sølgårdsvej 14, 2. th.)

- G. Opsætning af elstander til elbil  
Forslaget blev drøftet, hvorefter forslaget blev trukket tilbage.

- H. Installation af aircondition  
Forslaget blev drøftet, hvorefter forslaget blev trukket tilbage.

- I. Asfaltering af p-pladser med pladsoptegning  
Lene Timm fremlagde forslaget, hvorefter det blev drøftet.  
Varmemester René Guldborg oplyste, at det vil koste ca. kr. 1.000 pr. m<sup>2</sup>. at få fast belægning.  
Nødvendigheden af asfaltering mv blev debatteret

Forslaget blev herefter trukket tilbage.

- J. Ansøg om regulering af fugle  
Lene Timm redegjorde for forslaget, hvorefter det blev drøftet. Der var bred enighed om problemet.  
Varmemester René Guldborg oplyser, at fuglene ikke kommer fra boligselskabets ejendomme/arealer, men kommer fra bla. Tarup Centeret. Boligselskabet kan derfor ikke lave en direkte regulering, men han vil tage kontakt til Tarup Centeret omkring problemet.

Samtidig blev der opfordret til ikke at fodre fugle.

**K. Nye håndtag og låse i alle døre**

John Lund oplyste, at udskiftning af låse er lejers egen vedligeholdelse. Doreté Due supplerede med oplysning om, at lejer godt må skifte det indvendige dørhåndtag (knop).

Forslaget blev herefter trukket tilbage.

Fra Ingeborg Buhl (Solgårdsvej 10, st. tv.)

**L. Renovering af p-pladser ved blok 2 og 3**

Varmemester René Guldborg oplyste, at arbejdet er bestilt, men sat på pause sådan at gravearbejdet vedr. fjernvarme er afsluttet inden arbejdet udføres.

Fra Henrik Madsen (Solgårdsvej 16, st. tv.)

**M. Brugerbetalte carporte**

Forslaget var drøftet sammen med ovenstående forslag omkring parkeringspladsen.

Der var enighed om ikke at bringe forslaget til videre afstemning.

**N. Opstilling af bom til parkeringspladserne**

Behandlet sammen med tilsvarende forslag ovenfor.

Fra Michael Bagger (Solgårdsvej 24, 1. tv.)

**O. Renovering af parkeringspladsens underlag**

Behandlet sammen med tilsvarende forslag ovenfor.

**P. Bomsystem ved parkeringspladser**

Behandlet sammen med tilsvarende forslag ovenfor.

## **7. Eventuelt**

Det blev foreslået, at der oprettes en facebookgruppe for boligselskabets beboere. John Tværgaard tilbød at oprette en gruppe og opsætter et opslag omkring dette i opgangene. Det understreget, at en sådan gruppe ikke styres af boligselskabet og sker uden deltagelse fra boligselskabet.

Samtidig opfordres det til at man er meget opmærksom på en ordentlig tone i opslag i sådan en gruppe.

Der var spørgsmål til om trappevask var ophørt. Dette er ikke tilfældet. I tilfælde af, at der ikke bliver vasket trapper, skal varmemesteren kontaktes.

Parkering på vejen af andre end beboere blev drøftet. John Lund oplyste, at det er en offentlig vej og at der skal klages til kommunen eller politiet ved ulovlig parkering.

Der blev spurgt, om det er muligt at få nye køkkener, når den nuværende forbedringsrunde slutter. John Lund oplyste, at dette først skal vedtages på en generalforsamling. Bestyrelsen vil arbejde med et forslag til kommende generalforsamling.

# PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

---

Der var spørgsmål til, hvornår hoveddørene i afdeling 4 skal skiftes. Varmemester René Guldborg oplyste, at de burde kunne holde nogle år endnu. Oplever man problemer med døre eller lign. skal varmemesteren kontaktes.

Ligeledes var der spørgsmål til, hvor ofte der gøres hovedrent. Varmemester René Guldborg oplyste, at der bliver gjort hovedrent to gange årligt.

Der var stor frustration omkring rygning i opgangene og i vaskekælderen. Der opfordres til dialog med sine naboer for ændring af adfærd. Fortsætter problemet, skal man kontakte varmemesteren.

Da ingen herefter ønskede ordet blev generalforsamlingen hævet.

Dirigent

Formand

John Lund

Doreté Due

## Bestyrelsens årsberetning til aflæggelse på generalforsamling 9/9 2021

Endnu et år er gået, og et noget anderledes år end før oplevet. Desværre medførte møderestriktioner, at det ikke var muligt at afholde generalforsamling mv. i løbet af 2020. Sådant en tid har givet udfordringer. Heldigvis har langt de fleste accepteret forholdene og boligselskabet har sørget for at beboere har haft så få gener som muligt som følge af de aflyste møder.

### 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 2020 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 2019), fremgår det med alt tydelighed at besparelspotentialet er yderst begrænset.

Boligforeningen:

Bruttoadministrationsudgifterne er blandt de billigste af de sammenlignelige boligorganisationer. Bruttoadministrationsudgifterne ligger 18,6 pct lavere end gennemsnittet.

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

Afdelingerne:

Begge afdelinger ligger på et fornuftigt niveau mht. lejeniveauet.

Afdeling 1, 26 % billigere end gennemsnittet og afdeling 4 er 4 % højere end gennemsnittet.

# PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

Boligforeningen er opmærksom på muligt besparelspotentiale på udgifterne til renovation for boligerne på Solgårdsvej (afd. 1). Tiltag blev igangsat og færdiggjort i 2020. Tiltaget har givet besparelser i forhold til tidligere år. Den fulde besparelse vil først kunne ses i 2021.

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.

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. For afdeling 1, bør udgiften falde som følge af ændring til en affaldsløsning.

Konto 109		2017	2018	2019	2020
Nettoprisindekset		101,6	102,4	103,4	103,4
Afd. 601	Udvikling	102,0	104,1	108,2	75,8
Afd. 604	Udvikling	97,0	111,0	109,8	119,9

I forhold til udviklingen i nettoprisindekset er der mindre afvigelser i udviklingen over de sidste 4 år for afdeling 1. Målet for afdeling 1 er at udgiften skal falde ved skift til ny affaldsløsning i 2020, denne målsætning overholdes. I afdeling 4 er udviklingen på renovation steget i forhold til målsætningen. Forholdet skyldes ændret prisstruktur ved Odense renovation.

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		2017	2018	2019	2020
Nettoprisindekset		101,6	102,4	103,4	103,4
Afd. 601	Udvikling	102,3	83,7	86,1	95,5
Afd. 604	Udvikling	102,3	89,1	90,8	245,8

Udviklingen i perioden 2017-2020 viser udsving hvor målsætningen overholdes og overskrides. Primo 2020 varslede forsikringsselskaberne en general prisstigning. Der er for afdeling 4, indgået forsikringsaftale som dækker afdelingen bedst mulig. I udviklingen fra 2019 til 2020, ses resultatet af prisstigningen på forsikringen, med en væsentlig stigning.

# PÅRUP BOLIGFORENING

Albanigade 44 - 5000 Odense C - tlf. 6612 4344

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

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		2017	2018	2019	2020
Nettoprisindekset		101,6	102,4	103,4	103,4
Afd. 601	Udvikling	99,9	123,7	122,0	116,2
Afd. 604	Udvikling	77,6	82,3	71,3	91,3

Udviklingen for renholdelse stiger mere end udviklingen i nettoprisindekset og aftalte stigninger iht. lønoverenskomster. Dette skyldes at i beregningen medtages udgifter til gård, have vej og traktordrift samt kloakrens. Disse poster er variable og der kan være store svingninger fra år til år.

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.

Konto 139		2017	2018	2019	2020
Nettoprisindekset		101,6	102,4	103,4	103,4
Afd. 601	Udvikling	107,5	112,0	112,0	112,1
Afd. 604	Udvikling	102,6	103,0	107,2	113,5

Målsætningen i perioden 2017-2020 viser både overholdes og overskrides. Ud over de nævnte forhold omkring konto 109 og 110, findes årsagen i udgifter der stiger mere end nettoprisindekset.

## Forvaltningsrevision

Boligforeningen 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

Grundet restriktioner i forbindelse med Covid-19, har der kun været holdt begrænset antal møder. Der har siden sidste repræsentantskabsmøde været afholdt 2 bestyrelsesmøder med administrationen.

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 11 fraflytninger i regnskabsåret 2020.

## **Om afdeling 4 (Rydsåvej)**

Der har været 2 fraflytning i regnskabsåret 2020.

## **Afslutning**

Boligforeningens varmemester Steen Hansen har efter 25 års samarbejde valgt at gå på efterløn pr. 1. maj 2021. René-Steen Guldborg som har assisteret Steen Hansen i 10 år, har takket ja, til fastansættelse som varmemester i boligforeningen. Boligforeningen ser frem til et fortsat godt samarbejde.

Boligforeningen takker varmemester Steen Hansen og René-Steen Guldborg for deres 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.

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.

## Dorete Due

Som Bestyrelsesformand  
PID: 9208-2002-2-835772907928  
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2021 kl.: 09:32:28  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## John Lund

Som Dirigent  
RID: 1127899747319  
Tidspunkt for underskrift: 23-09-2021 kl.: 10:03:26  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 17dd0e76KKg2.43336657

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).