

## Referat fra generalforsamling den 3. september 2020, afholdt på Den Gamle Grænsekro.

Tilstede:

Der deltog 43 beboere fra 34 husstande.

Fra Dalbo deltog Nadja Strojeck og Torben Leen (ref.)

Fra driften deltog endvidere Kurt Geerthsen og Bjarne Maj Jørgensen.

Formand Finn Hougaard bød deltagerne i årets generalforsamling velkommen.

Herefter blev dagsorden behandlet:

### 1. Valg af dirigent og stemmetællere

Torben Leen blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede mødets lovlighed, dagsorden blev gennemgået, og 2 stemmetællere udpeget. Det blev Kurt Geerthsen og Bjarne Maj Jørgensen.

Herefter fortsattes med dagsorden:

### 2. Beretning for året 2019

Formand Finn Hougaard fremlagde bestyrelsens årsberetning:

#### 1. Indledning

*Så er det endelig blevet tid til at aflægge beretning for Hovedbestyrelsens arbejde i det forgangne arbejdsår siden sidste Generalforsamling. Dejligt, at det nu har kunnet lade sig gøre med næsten 4 måneders forsinkelse at afholde vores vedtægtsbestemte Generalforsamling.*

*2020 er så også året for min første beretning efter, at jeg blev valgt som formand ved den ekstraordinære Generalforsamling 3. juni 2019. Det valg takker jeg endnu engang for, og takker for den mulighed, jeg dermed har fået til at være med i ledelsen af et spændende arbejde i Tyrstrup Andelsbolig Forening.*

*2020 er også året, hvor vi fylder 65 år. Boligforeningen blev stiftet 9. december 1955 af den primære årsag, at Tyrstrup Mejeri manglede lejeboliger til medarbejderne. Men i de følgende år blev mange andre boligsøgende tilgodeset. Ved 40 års jubilæet i 1995, stod de fleste af de boliger, vi har i dag, færdigbyggede, men det betyder ikke, at boligforeningen dermed gik i stå. Panta rei – alting flyder, sagde Filosofen Heraklit 540-480 f.v.t og er kendt for at sige, at man ikke kan stige ned i den samme flod to gange. For det er ikke den samme flod. Hans tanke var jo, at vandet løber hele tiden i floden, og derfor er det ikke det same vand, man går ud i. Alt flyder og alt forandres, var hans opfattelse.*

*Men, man kan gå ud i de samme huller og kæmpe sten, der er og ligger i floden. Det er det samme med boligforeningens arbejde. Hvad der er sket, er sket, og det, der er sket, er blevet til historie. Tiden er gået, og vi kan ikke vende tilbage, men vi kan se fremad på baggrund af historien og udnytte den viden, som de kampe, nederlag og sejre, vore forgængere har haft og givet videre til os i historiens løb, så vores*

boligforening bliver bedre, stærkere og dermed give et attraktivt tilbud til de mennesker, der ønsker at bo i Christiansfeld.

En af de folk, som jeg sætter stor pris på, siden jeg blev medlem af Hovedbestyrelsen, er vores tidligere formand **Frede Nøhr**, som desværre så sig nødsaget til at trække sig tilbage sidste år.

Jeg vil gerne her i denne min første beretning bruge anledningen til at sige tak til Frede, for det gode lederskab han viste som formand for Hovedbestyrelsen. Selv om vore nuværende boliger næsten stod færdige i 1995, sad Frede ikke bare tilbagelænet og lod tingene flyde, som de bedst kunne. Nej, Frede gik ud i hullerne og på de store sten. Vore boliger var måske blevet bygget for hurtigt. Allerede i 1994 måtte man i gang med en byggeskadesag i både de gule og røde huse i Skovparken, og de sidste 10 år har vist det nødvendigt at gå i gang med store renoveringsopgaver ikke mindst udskiftning af tage og den gennemgribende renovering af de røde huse i Skovparken. I slutningen af Fredes formandstid blev det store målsætningsarbejde også gennemført og planerne for TABs Seniorbofællesskab i Skovparken. Så stor tak til Frede for et godt formandsarbejde.

I denne beretning, som altså er min første, tillader jeg mig at inkludere principielle ting og overvejelser, således at Generalforsamlingen på den måde også bliver gjort kendt med, hvordan vi tænker i Hovedbestyrelsen.

Hovedbestyrelsens opgave er ikke blot at holde bestyrelsesmøder, men gennem hele vores virksomhed at **overskue hele boligforeningens interesser**. Dvs. at Hovedbestyrelsen har ansvaret for at driften herunder at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker efter gældende regler. Det skal ske efter **god etik, høj troværdighed og åbenhed** som væsentlige styringsredskaber. Derfor er også hensyn, åbenhed, troværdighed og kvalitetssammenhæng også de fire Kerneværdier, vi arbejder ud fra til bedste for helheden i boligforeningen, som beskrevet i vores Målsætningspapir.

At der er **åbenhed og troværdighed** i vores forening, siger fx noget om den måde kommunikationen mellem ledelse, ansatte og beboere foregår på, og at nødvendige oplysninger når frem til de involverede personer. Vi har forsøgt efter bedste evne at implementere dette. Vi har i al fald forsøgt dette i det arbejdsår, vi i aften sætter fokus på. Vi må dog hele tiden blive bedre. Til det at blive bedre i de kommende år hører også **synlighed**. Synlighed overfor nuværende og kommende lejere og i forhold til det lokalsamfund, vi er en del af.

## 2. Hovedbestyrelsens arbejde:

Jeg skal ikke her komme ind på en masse detaljer, da vores bestyrelsesmødereferater jo er lagt ud på vores hjemmeside.

Der har siden sidste generalforsamling været afholdt 7 bestyrelsesmøder, hvoraf et møde, på grund af Corona krisen, blev afholdt som et telefonmøde.

Dagsordenen afspejler, det vi arbejder med. Jeg vil derfor under dette punkt: Hovedbestyrelsens arbejde bruge dagsordenen og samle noget af det vigtigste, vi har drøftet og besluttet omkring i året, der er gået.

Et fast punkt på bestyrelsens dagsorden er: Orientering fra Formand og Administration.

- Altid først informeres vi om **udlejningssituationen**. Den er nøje blevet gennemgået og drøftet, og vi har gang på gang med glæde konstateret, at udlejningssituationen er tilfredsstillende og ikke mange lejligheder har stået tomme uden indtægt.
- Dernæst følger i dagsordenen **informationen om diverse renoveringsopgaver**, der har været sat i gang, der orienteres om. Foruden orientering om de nye tage i Tømmervænget, P-pladser i Stepping, og hvordan arbejdet har forløbet, så har Helhedsløsningen i Skovparken fyldt en hel del. Byggeriet i Skovparken følger tidsplanen. De 6 første boliger er færdige og beboerne er flyttet tilbage efter genhusning, og man er godt i vej med Fase 2, de næste 6 boliger. Vi synes, at vi har fået nogle dejlige boliger, som også er fremtidssikrede.
- **Seniorbofællesskabet** er der også blevet orienteret om og drøftet godt og grundigt i Hovedbestyrelsen på alle vore møder. På bestyrelsesmødet 24.6.2019 blev Projektplanen, udarbejdet af Kuben Management, forelagt og godkendt. Planen blev principgodkendt af Kolding Byråd, og der blev udsendt pressemeddelelse om planerne. Men selv om vi havde kommunens accept af at etablere et

seniorbofællesskab, altså på den grund, som ville blive frilagt ved nedrivning af 18 boliger i Skovparken i forbindelse med Helhedsløsningen, så var en forudsætning for, at vi overhovedet kunne komme i gang med nybyggeri, at vi fik Boligministeriets godkendelse til at rive de 18 boliger ned.

For at være på forkant med situationen havde Erik Pallesen, Hans Appel og jeg planlagt et møde onsdag den 2. oktober 2019 kl. 10.00, hvor vi skulle drøfte, hvordan vi ville gribe det hele an omkring pressemeddelelser, informationsmøder etc., hvis og når godkendelsen fra Boligministeriet kom i hus. Vi kom ikke på forkant for klokken ti minutter i ti, altså 10 minutter før vores aftalte møde, indløb godkendelsen af nedrivningen. Godt dog, at vi havde planlagt mødet, men nu var der altså også realiteter bag. På vores Informationsmøde i Seniorhuset 31. oktober 2019 blev der nedsat et udvalg af interesserede borgere på 10 personer. Jeg må sige, at det er en stærk og kompetent gruppe, der er sat sammen. Dette udvalg sammen med professionelle folk fra både Dalbo, Kuben Management og arkitekter fra Blaavand & Hansson Arkitektfirma i Sønderborg har indtil videre afholdt 3 møder, og man er nu nået så vidt, at man skal til at tage stilling til design af husene, færdiggøre værdigrundlaget og regler for bofællesskabet inkluderende spørgsmålet om, hvordan man lejer sig ind i disse boliger. Det forventer vi vil blive færdiggjort her i efteråret. Det er et utroligt spændende projekt, der er blevet søsat.

- **Logbogen**, skemaet for Målsætningens Handlingsplan er også på vores dagsorden, så vi hele tiden er på højde med, hvad der skal ske i boligforeningen i henhold til vores målsætning, så målsætningen ikke bare er et stykke papir, der ligger i skuffen.
- Endelig er der også orientering om, hvad vi hver især har **deltaget i** siden det foregående møde. Vi har jo en plads i **Fjernvarmebestyrelsen**, hvor jeg sidder. Vi har jo mange boliger, som får leveret varme fra fjernvarmeværket, og derfor er det ikke en uvæsentlig post.

**ERFA gruppen** for politisk valgte i de boligforeninger, som er knyttet til Dalbo, men også andre boligforeninger, vi har kontakt med, er et andet væsentligt aktiv. Det er Hans Rohr og jeg, der sidder med der. På disse møder får rigtigt meget ud af den erfaringsudveksling, der sker. Jeg sidder desuden i Styringsgruppen og er med til at planlægge ERFA Gruppe møderne.

Når vi har holdt **møder med kommunen** er dette også med under orienteringspunkterne. Vi har et **årligt fællesmøde** mellem alle boligselskaber i Kolding kommune og kommunen, hvor man orienterer hinanden om, hvad der sker på boligområdet i vores kommune. Ved sidste møde 26.6.2019 var vi inde omkring 3 store emner: 1. Interessen i kommunen for seniorbofællesskaber, hvor vi, Tyrstrup Andelsboligforening, blev særligt fremhævet fra kommunens side, som værende langt fremme i vore planer, 2. Ghettoindsatsen i Kommunen og 3. Affaldssortering i kommunen. Dette sidste fik mange ord med på vejen bl.a. den manglende mulighed for papsortering. Disse møder har stor værdi, så vi i boligforeninger finder ud af, hvad der rører sig i kommunen på vores område, og hvad indvirkning kommunens beslutninger kan have for os, når vi driver en boligforening.

Et andet møde med kommunen er det årlige **Styringsdialogmøde**. Sidste møde blev afholdt 6. nov. 2019, og er et vigtigt redskab til at være i dialog, som navnet antyder, med kommunen om forskellige tiltag og også om, hvordan vi kører økonomisk. Kommunen har pligt til at tilse, at vi kører økonomisk sundt. Lad mig ud over at sige, at vi havde et rigtigt godt møde, nævne en enkelt ting fra sidste møde: Alle boligforeninger skal jo etablere en Dispositionsfond. Der skal være en minimumsstørrelse på p.t. 5.700 kr. per lejemaal i dette fond. Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, som skal anvendes som en stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder såsom tab ved lejeledighed og andre ting, som kan påvirke vores økonomi og dermed sikre vores fortsatte virksomhed. På sidste Styringsdialogmøde fik vi af kommunen en henstilling om at sikre en bedre balance mellem indtægter og udgifter uden løbende indskud fra dispositionsfonden. Næste styringsdialogmøde er planlagt til 1. november 2020.

- Efter disse orienteringspunkter har Hovedbestyrelsen er række **beslutningspunkter**. Det har i det forgangne arbejdsår handlet om revidering af vores målsætning, så den nu gælder for 2019-2024, godkendelse af nye tage, p-pladser i Stepping, godkendelse af regnskab og budget og meget andet. Det kan man se, ved at læse referaterne på vores hjemmeside

Jeg vil gerne her sige Hovedbestyrelsen og Administration **tak** for et godt år i bestyrelsen.

### 3. Hovedbestyrelsens sammensætning

## Tyrstrup Andelsboligforening af 1955

Der har været både afgang og tilgang i bestyrelsen i indeværende periode. Ingolf Callesen udtrådte umiddelbart efter Generalforsamlingen sidste år. Vi vil gerne sige Ingolf tak for godt arbejde i Hovedbestyrelsen. På den ekstraordinære Generalforsamling i juni 2019 blev Marianne Bendtsen valgt. Kim Hansen udtrådte ved juletid. Kim skal også have en tak for tiden i bestyrelsen også som næstformand. I Kims sted indtrådte suppleant Elisabeth Jacobsen og Hans Rohr blev valgt til næstformand. Hovedbestyrelsen består således af i al fald indtil i aften af: Marianne Bendtsen, Hans Rohr (Næstformand) Heidi Christensen, Elisabeth Jacobsen og undertegnede.

### 4. Samarbejde med Dalbo

Vi har haft et godt samarbejde med Administrationsfirmaet Dalbo, som jo er vores administrative ledelse. At være andelshaver i Dalbo betyder også, at vi har deltaget i Dalbos Kontaktudvalgsmøder og Repræsentantskabsmøder. Jeg har haft den glæde at være medlem af Dalbos bestyrelse, og har dermed lært Dalbos arbejde at kende godt indefra, og det er trygt og godt, at vi har kompetente folk, der klarer det i administrationen, som vi ikke selv tager hånd om. Der er så sket det, at Hans Appel, Dalbos mangeårige direktør har sagt sin stilling op, for at gå på pension med virkning fra 1. oktober 2020. Afløser for Hans er Forretningsfører i Nordborg Andelsboligforening på Als Jan Mortensen. Vi har allerede mødt Jan i forbindelse med vort sidste Hovedbestyrelsesmøde, og jeg glæder mig meget til det samarbejde. Men det betyder altså, at dette er den sidste sammenkomst med Direktør Hans Appel. Der bliver afholdt en reception senere på måneden, så lad mig nøjes med her at sige Hans en stor tak for det arbejde, du har lagt i at få Tyrstrup Andelsboligforening til at køre som en virkekræftig og sund boligforening. Personligt vil jeg virkelig savne vores samarbejde.

### 5. Medarbejdere

Vi er utroligt glade for vore medarbejdere både på kontoret og i serviceafdelingen. Ikke mindst, da Corona krisen slog ind over os. Der blev arbejdet meget på kontoret, for at det hele skulle kunne fortsætte, selv om Corona krisen gjorde og fortsat gør dagligdagen mere besværlig. Desværre måtte Kurt Geerthsen sygemeldes i en periode. Men vi er utroligt glade for, at Kurt er tilbage igen. Vi har i år måttet tage afsked med Erik Pallesen. Han var kommet til den overbevisning, at pensionstiden skulle udnyttes fuldt ud. Men vi har været meget glade for den tid Erik har været på kontoret. Da forretningsfører stillingen i 1995 gik fra at være et fritidsjob til fuldtidsstilling, blev Erik ansat som forretningsfører og en del år frem, så da Torben Leen havde fået større ansvar i Dalbo, så vi os om efter en ny til kontoret, og det viste sig, at Erik kunne komme tilbage i en periode. Så vi fik en mand ind, som kendte det hele og havde historien med, så det var godt, at Erik havde tid og mulighed for at blive ansat på en ny omend kort, men meget vigtig periode i boligforeningen. Der blev holdt en afskedsreception 29. juni i år. En stor tak til Erik.

En særlig oplysning vil være på sin plads her, fordi det var en af Eriks sidste opgaver. Der er nemlig blevet forhandlet en ny aftale på plads med Christiansfeld Net. Vi ophører med at opkræve et beløb for passivt medlemskab hos de lejere, som ikke benytter noget signal fra Christiansfeld Net. Disse beboere bliver således ikke opkrævet de 30 kr. pr. måned fremover. Nye lejere, som vil benytte Christiansfeld Net vil blive afkrævet et oprettelsesgebyr pt. på 795 kr. Dog er det sådan, at hvis den tidligere lejer benyttede Christiansfeld Net, og den nye lejer ønsker at fortsætte, betaler man kun et beløb på 395 kr. i oprettelsesgebyr for at modtage signal fra antenneforeningen. Med denne ordning opnår vi også at opfylde loven om **reelt frit valg** at TV og Internet signal.

### 6. Fremtid

Alt dette foregående er nu historie, og som jeg sagde i indledningen, går vi ikke ud i den samme flod 2 gange. Men vi lærer flodens løb, af historien. Den fortæller, hvad der har været skidt, og hvad der været godt. Men jeg og Hovedbestyrelsen går fremtiden i møde med stor glæde og forventning. Der skal ske meget i vores boligforening. Men vores erfaring fra historien fortæller os, hvilke huller vi ikke skal gå ned i, og hvilke sten, det er trygt at stå på. Dette stenfundament udgøres af vore boliglejere, og vores Målsætning og

*dets Handlingsplan fortæller, hvordan vi de næste 5 år vil gribe det hele an. Når jeg ser fremad, har jeg en drøm om, at vi i Hovedbestyrelsen fortsat vil være i en god dialog med vore lejere for at opfylde vores målsætning "at opbygge et boligmiljø, som er attraktivt at bo i og som får stor søgning fra boligsøgende i vores del af Kolding Kommune". Vi skal arbejde meget i det kommende år med vores **image** i lokalsamfundet, føre en målrettet markedsføring og dermed skabe synlighed. Vi skal arbejde videre med vore tanker om, hvor kontoret skal ligge i fremtiden og endelig vil jeg nævne, at vores erfaringer under Corona krisen med virtuelle møder gennem forskellige internetplatforme har vist, at det rent faktisk er en mulighed at afholde digitale møder. Undersøgelser har vist, at der derigennem vil være flere, der deltager i Afdelingsmøder og Generalforsamlinger. Der er nok at tage fat på. Så trods 65 år gammel, så er Tyrstrup Andelsboligforening ikke klar til at blive pensioneret!*

#### **7. Afsluttende bemærkninger**

*Jeg skal afsluttende komme med en stor tak til vore lejere. Uden jer stod der bare en masse tomme huse. Tak for **medleven** på forskellig måde i vores boligforening. Tak for input, som er kommet i mødet med jer, hvad enten det har været til et officielt møde eller vi bare er mødtes i byen. Tak til vore medarbejdere for veludført arbejde: Birgitte, Erik, Bjarne, Birthe og Kurt. Tak til medarbejderne på Dalbos kontor, som løser opgaverne for os, så vi kan fungere. Tak til Afdelingsbestyrelsen og tilforordnede Torben Leen for dets arbejde og endelig tak til mine kollegaer i Hovedbestyrelse. Tak til jer her, fordi I lyttede med.*

*Finn Hougaard*

#### **Afklaring:**

**Beretningen er godkendt**

### **3. Godkendelse af regnskab 2019 samt forelæggelse af budget for 2021.**

Nadja Strojcek gennemgik regnskabet for 2019, der afsluttedes med et overskud på kr. 48.827 kr. Resultatet skyldes især besparelse på kontorhold, møde, nettorenteindtægt på 13.598 og yderligere indlæst gebyr mens der var merudgifter på forretningsførelse og afskrivninger. Renter af mellemregning med afdelinger var beregnet med 0,70%.

Budget for 2021 blev herefter gennemgået. Der opkræves et administrationsbidrag på kr. 25000 pr afdeling og kr. 4.454 pr. lejemål.

Der var afklarende spørgsmål og svar.

#### **Afklaring:**

**Regnskab 2019 er godkendt.**

**Budget 2021 er taget til efterretning.**

#### **4. Indkomne forslag**

##### **4.a: Bestyrelsen foreslår vedtagelse af nye vedtægter**

Formand Finn Hougaard gennemgik oplæg.

Det handler primær om brug af digitale muligheder.

Spørgsmål: hvem bestemmer at vi skal afstemme digitalt?

Svar: det gør afdelingsmødet.

Spørgsmål: har I tænkt på de ældre?

Svar: ja. Kan man dokumentere fritagelse for e-boks, får man altid indkaldelser mm pr omdeling pr brev.

Der var lidt debat frem og tilbage, om dette ikke var spild af tid, da regeringen har besluttet at det er standard vedtægter.

##### **Afklaring:**

**Forslag til nye vedtægter er enstemmigt vedtaget.**

##### **4.b: Forslag om ekstraordinær generalforsamling til endelig godkendelse af vedtægter til afholdelse den 17. september 2020:**

Da der ikke var fremmødt halvdelen af de stemmeberettigede jf. tidligere vedtægters §10, var der fremsat forslag om ekstraordinær generalforsamling til endelig godkendelse af nye vedtægter.

##### **Afklaring:**

**Forslaget er enstemmigt vedtaget**

##### **4.c: Såfremt vedtægter godkendes bekræftes delegering af kompetence til bestyrelsen, jf. §6 stk. 4:**

##### **Afklaring:**

**Forslaget er enstemmigt vedtaget**

**4.d: Bestyrelsen foreslår, at give kompetence til bestyrelsen til afhændelse af særskilt matrikuleret kontor, som i dag er en del af fælleshus, til et fremtidigt fælleshus for afd. 1 og kommende seniorbofællesskab:**

Formand Finn Hougaard gav en kort fremlæggelse af baggrund for forslaget.

Spørgsmål: kan man så igen fra Tømmervænget og andre områder, leje fælleshuset når det står færdigt ?

Svar:

Alle i afdeling 1 kan lejefælleshuset

**Afklaring:**

**Forslaget er enstemmigt vedtaget**

**Pkt. 5: Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:**

**På valg er:**

Pkt. 5.a: Marianne Bendtsen

Pkt. 5.b: Elisabeth Jacobsen

**Begge blev genvalgt uden modkandidater**

Herefter består bestyrelsen af:

Finn Hougaard, formand	2019/21
Hans Rohr	2019/21
Heidi Christensen	2019/21
Marianne Bendtsen	2020/22
Elisabeth Jacobsen	2020/22

**6. Valg af 2 suppleanter.**

Følgende blev foreslået og valgt:

Som 1. suppleant: Susanna Isabelle Nielsen, Vestergade 5A, Stepping

Som 2. suppleant: Pia Strandby Lythje, Banckesvej 12

**7. Valg af revisor.**

Bestyrelsen havde foreslået nyvalg af BDO.

**Afklaring:**

**Forslaget er enstemmigt vedtaget**

**8. Eventuelt.**

Spørgsmål: er boligforeningen klar til el- biler?

Svar: Ja det er vi

Der var enkelte kommentarer vedr. drift og dagligdag, som henhører under afdelingsmødet, de blev noteret

Herefter takkede dirigenten for sin del af opgaven.

Formanden takkede dirigenten for vel udført opgave, hvorefter generalforsamlingen var slut.

  
sign. Finn Hougaard  
Bestyrelsesformand

  
sign. Torben Leen  
Dirigent