

## Referat

### af ekstraordinær generalforsamling d. 20.02.2025

**Tilstede:** Lars A. (nr. 49), Lars M. (nr. 51), Tove J. (nr. 53), Torben S. (nr. 55), Inge K. (nr. 57), Hanne C. og John C. (nr. 59), Marie G. (nr. 63), Dorte T. og Hasse H. (nr. 65), Kaj Andreasen.

**Fraværende med afbud:** Estrid N. (nr. 61).

Dirigent: Kaj Andreasen

Referent: Lars M. Korrekturlæsning af referatet forud for udsendelse foretaget af den nyvalgte bestyrelse.

#### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af bestyrelsens forslag om bemyndigelse til at hyre en administrator.
3. Valg af formand.
4. Valg af to bestyrelsesmedlemmer samt en suppleant.

**Ad 1)** Torben S. byder velkommen.

På bestyrelsens forslag blev Kaj Andreasen valgt til dirigent.

Kaj A. erklærer den ekstraordinære generalforsamling lovmæssig indkaldt og beslutningsdygtig.

Samtlige af dagsordenens punkter kan jf. vores vedtægter afstemningsmæssig afklares ved simpelt flertal.

Ligeså på bestyrelsens forslag valgtes Lars M. til referent.

**Ad 2)** Som nævnt i vedtægterne, *kan* generalforsamlingen vælge at engagere sig med en ekstern administrator.

Lars A. har stået for et flot forarbejde med indhentning af tilbud fra 5 ejendomsadministrationsfirmaer. Idet beskrivelsen omk. årsag til samt hensigt med bestyrelsens forslag om ekstern administrator / administrators opgavevaretagelse / priser / eksempler på opgaver til fortsat varetagelse af bestyrelsen, som opstillet i mødeindkaldelsen, må forventes læst af alle, supplerer Lars A. med følgende:

Kriterierne for udvælgelse af tilbudsgivende virksomheder har været dels 1) base i Aarhusområdet og 2) gode anmeldelser på websiden "trustpilot" og/eller 3) egne gode erfaringer med ejendomsadministrationsfirma - som det er tilfældet for Inge K. efter 8 års samarbejde med firmaet Boligdata som andelshaver/bestyrelsesmedlem i andelsboligforening i Odder.

Af de 5 henvendelser for konkrete tilbud, er 3 vendt tilbage: Laros (Aarhus N) og Bjerre Ejendomsadministration (Højbjerg) – begge har de bedste "trustpilot" anmeldelser – samt senest (efter udsendelse af mødeindkaldelsen) Boligdata.

Honorarmæssigt ligger den årlige pris på h.h.v. 35.000,- kr. og 18.000,- kr.. Forskel ligger væsentligst i, om firmaet tilbyder udarbejdelse/præsentation af den regnskabsmæssige Årsrapport – en opgave foreningen siden starten i 1985 har benyttet revisorbistand til og som i '24 kostede os 19.875,- kr.. Honoraret kan variere, idet der kan være mulighed for tilkøb af anden bistand end den i grundbeløbet indeholdte.

Såfremt udgiften til administrator ikke vil kunne indeholdes i det budget, der skal lægges og præsenteres på den ordinære generalforsamling indenfor de nærmeste måneder, må vi være indstillet på en stigning i den månedlige boligafgift; en stigning der nok vil kunne holdes indenfor et par hundrede kr.. Størrelsen på evt. stigning i boligafgiften afhænger som altid, *også* af andre ønskede tiltag og "hængepartier" – men denne økonomiske side af sagen tilhører den ordinære generalforsamling.



Ved at engagere sig med en ekstern administrator er der typisk en bindingsperiode på 6 mdr. som start. Herefter kan aftalen når som helst opsiges med en måneds varsel. Så ændrer beboersammensætningen sig hen ad vejen, er foreningen ikke mere bundet af en aftale end som så.

Efter Lars A.'s supplerende oplæg og efterlysning af evt. spørgsmål / kommentarer, kommer snakken hurtigt til at dreje sig om de enkelte virksomheder og deres tilbud, hvorfor dirigenten må henlede fokus på ordlyden i dagsordenens punkt 2 og dermed generalforsamlingens opgave: Nemlig "at beslutte om bestyrelsen skal gives bemyndigelse til at hyre en administrator" – men ikke hvem.

Dirigenten nævner endvidere, at han er bekendt med, at flere har betinget engagement med administrator for deres opstilling til bestyrelsesposterne, hvilket også er værd at have i tankerne.

Torben S. opfordrer til at hyre en administrator – ganske vist kan vi hente hjælp i ABF's håndbog (seneste udgave er blevet voldsom tyk), men han oplever, "at det nærmest kræver juridisk viden at forstå teksten".

Hasse H. spørger ind til, om nogen har kendskab til, hvordan man gør i de to andre private andelsboligforeninger, der er i Hou.

Ingen i forsamlingen har dog kendskab hertil.

Afstemning foretages på spørgsmålet "er nogen imod at give bestyrelsen bemyndigelse til at hyre en administrator?".

Ingen markerer at være imod og ingen ønsker at stemme blankt.

Så altså fuld enstemmighed for at give bestyrelsen bemyndigelsen.

Hanne C. har fået og medbragt skriftlig specifik fuldmagt fra Estrid N. til på sine vegne at stemme til emnet ang. administrator.

**Ad 3)** Siden udsendelsen af mødeindkaldelsen har Torben S. fået det tilstrækkeligt bedre til at meddele, at han gerne stiller op til formandsposten igen.

Dirigenten opremser vedtægtsfakta i f.h.t., at en bestyrelse grundet medlemmers udtræden i en valgperiode kommer under 3 medlemmer: På ekstraordinær generalforsamling vælges supplerende medlemmer til de ledige poster for perioden frem til næste ordinære generalforsamling, hvor nyvalg foretages.

Lars M. nævner den fulgte praksis gennem adskillige år i f.h.t. valg til bestyrelsesposter: Valgperioden følger posten og ikke personen.

Formand og 2 bestyrelsesmedlemmer vælges alle for 2 år ad gangen, sådan at formanden er på valg det ene år og de 2 øvrige medlemmer er på valg det modsatte år.

Suppleant er på valg hvert år for en ét-årig periode. I år er det de 2 bestyrelsesposter, der er på valg.

Lars M. foreslår nu:

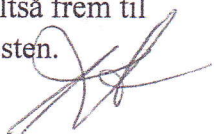
1) at Torben S.'s 3-ugers fravær fra bestyrelsen betragtes som en sygemelding, som han nu melder sig tilbage fra og dermed blot fortsætter sin formandsperiode, som han valgtes til på generalforsamlingen i 2024 - altså endnu et år.

2) at dagsordenens pkt. 4 gennemføres.

3) at vi enes om, at betragte dagens valg til alle posterne som værende gældende for den snarligt kommende ordinære generalforsamlings valg til bestyrelsen – dette for at spare os selv for "dobbeltarbejde".

Ingen protester mod disse forslag, som gennemføres og Torben S. er altså fortsat formand.

**Ad 4)** Uden modkandidater vælges Inge K. og Hanne C. til de to bestyrelsesposter for 2 år – altså frem til ordinære generalforsamling 2027. Konstituerer sig selv på næstformandsposten og sekretærposten.



Til suppleantposten vælges, ligeledes uden modkandidat, Tove J. for ét år– altså frem til ordinære generalforsamling 2026.

Lars M. opfordrer bestyrelsen til at inddrage suppleanten som aktiv deltager i bestyrelsesmøder og bestyrelsesarbejdet generelt – dog uden stemmeret. Et tiltag, der tidligere har været brugt.

Evt.) Dirigenten giver sig selv ret til at tilføre dagsordenen punktet "Evt.".

- som kun Lars A. benytter sig af for at fortælle, at han er ved at købe hus og har købt bil, da han forventelig inden længe sig farvel til Hou.

Kl. 15:35 takker dirigenten for god ro og orden og erklærer mødet for slut.

Hanne C. og John C. byder herefter på kaffe og fastelavnsboller.

Hou, d. 24.02.25

  
dirigent

Torben Pundsgaard  
formand

Lise Høj  
nyvalgt bestyrelsesmedlem

Hanne Christensen  
nyvalgt bestyrelsesmedlem

Tove R. Jørgensen  
suppleant

