

**Andelsboligforeningen Præstelodden
Referat af ordinær generalforsamling
Torsdag d. 28. april 2022**

Sekretæren: Det bemærkes, at p.g.a. Persondataforordningen bliver beboere ikke nævnt ved navn, men ved husnummer. Kun bestyrelse og administrator nævnes ved navn.

Formanden Bo Nielsen bød velkommen til generalforsamlingen herunder særlig velkommen til administrator Claus N. Kristiansen. Han udtrykte også glæde over at se så mange møde op.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog advokat Claus N. Kristiansen, som blev valgt. Dirigenten gennemgik herefter formalia vedrørende lovlighed af generalforsamlingen og konstaterede, at den var lovlig varslet og indkaldt.

2. Registrering af mødedeltagere.

Preeben Christensen registrerede. Der var mødt 30 andelsboligejere, 4 var fraværende.

3. Bestyrelsens beretning.

Formand Bo Nielsen aflagde flg. beretning:

”En stor tak til bestyrelsen for det gode samarbejde der har været og stadig er.

Der er efter den ekstraordinære generalforsamling i oktober 2021 afholdt bestyrelsesmøder 12/11+6/12 2021, samt 10/1+21/2+09/3+06/4 2022.

Havedage er som bekendt første tirsdag i sommermånederne. Mød op, det er smadderhyggeligt, også at være social udendørs. For resten holdes der også en pause, hvor der serveres kaffe/te/kage, og det er gratis, selv øl/vand, samt den friske luft er gratis, så mød endelig op. Vi har i efteråret 2021 holdt et par ekstra havedage, og det med et godt resultat.

En stor tak for det frivillige arbejde der er lagt henede. Det gælder alt fra at bage, lave kaffe, holde bede rent, levere øl/vand til det arbejdende folk, købe gevinster ind til bankospil, og hvad ved jeg, men vi kan godt bruge flere frivillige. Vi er efterhånden 10-12 personer hver gang, der er havedag. God opbakning bliv ved med det.

Vores Fælleshus har ikke været brugt meget i 2021 pga. corona, det gælder både fester samt arrangementer. Vi har afholdt 4 arrangementer nemlig grillaften, 2 bankospil, samt mortensaften.

7.april i år har vi igen holdt en frokost for alle dem, der arbejder på havedage, fælleshusudvalget og bestyrelsen samt dem, der har gjort det hyggeligere for det arbejdende folk. Frokosten skulle ha' været ultimo 2021, men blev flyttet pga corona. Bestyrelsen vil hvert år afslutte arbejdsåret med en sådan frokost.

Tak også til "Havefolket", "Fælleshusudvalget", samt "Snerydningsholdet" for deres store arbejde. De kommer selv ind under punkt 11 eventuelt, hvis de har noget på hjertet.

Også tak til dem der lægger trailer og bil til, når der skal fjernes affald, når vi har havedag.

Tak til nr.1 for de flotte blomster de igen i år har prydet indkørslen til Præstelodden med.

Tak til Bøje der holder vore græsplæner så flotte, håber vi kan trække på ham i mange, mange år fremover.

Allan fortæller måske også lidt om vores venteliste, samt det der er ændret på vores nye hjemmeside, begge dele tages under punkt 11, eventuelt.

Igen i år vil bestyrelse/Grøn Gruppe prøve at holde storskrald, så vi kan få ryddet op i ting, vi ikke bruger, og som måske bare ligger og flyder udenfor. Det er beregnet på de beboere, der ikke selv kan køre på Sorø Genbrugsplads. I vil få en seddel i postkassen, så I ved, hvilken dag vi befinder os på matriklen. Dog skal ting ikke blandes sammen i en stor pærevælling, det skal sorteres i bunker, så vi ikke skal stå og sortere, når vi arriverer Sorø Genbrug. Vi gør det kun 1 gang om året. **Husk:** Først at sætte sækken ud dagen før afhentning.

Vi har, som alle forhåbentligt ved, også socialt samvær i Fælleshuset hver onsdag kl.14:30. Der kommer hver gang 4 til 8 personer, håber det vil brede sig som ringe i vandet. Så I kan godt afkorte middagsøvnene en gang om ugen, p.t. spilles der kun kort, hvorfor kun det?

Volde mod vest og syd er nu tilplantet, nogle snebær er gået ud, men de efterplantes ifl. Tonny fra planteskolen og Ejvind i efteråret (det er for tørt nu).

Hæk mod Tuelsborgvej. Det ser godt nok flot ud, og hvor det gror. Folk, der går forbi siger, nej hvor har det pyntet på området.

Der vil igen i år komme en seddel rundt vedr. rensning af tagrender for og bag, udført af vores skorstensfejer fra Sorø. Men klarer man det selv, er det selvfølgelig ok. Fejl på tagrende pga. manglende rengøring, kommer man selv til at betale. Husk også at rense Aqua-risten i indkørslen, dem der har en sådan.

Det siges stadig, at der er rotter i området, så vær forsigtig med, hvad I har stående i carport og i baghaven. Hvis der smides brød ud til fuglene, skal det være i fuglehus/fuglebræt, **det må ikke smides på jorden.** Hvis nogen glemmer det, mind personen om det med fuglehus/fuglebræt.

Til nye beboere, skal jeg oplyse, at der er lavet en god aftale med Flügger i Sorø. Kontonummer kan I tale med Kim om.

En lille reminder vedr. de 2 værelser der lejes ud. Man gør selv rent, hvis man ikke har betalt for rengøring. Husk hår skal også fjernes på måtten. Hvis man som lejer af et værelse ikke er tilfreds med rengøringstilstanden, skal man henvende sig den beboer, der havde lejet værelset sidst (se kalender i udhængskabet) man skal ikke henvende sig til Jette, fælleshusudvalget eller bestyrelsen. Men skader skal selvfølgelig oplyses til bestyrelsen.

Affaldscontainere i Fælleshus. Den, der lejer Fælleshuset, er ansvarligt for, at der sorteres rigtigt i de 2 containere, vi har stående. Det er ok at fylde noget i de 2 containere, men det er ikke ok, at fylde dem op, hvis man kan se, at der skal holdes fest inden næste tømning. (se kalender i udhængskab).

En lille reminder. Jeg vil opfordre **alle** til at læse vores "ordensreglement samt ansvarsfordeling" igennem et par gange om året, så vi kan undgå uoverensstemmelser/misforståelser. Jeg har nævnt det tidligere, men gør det gerne igen. Det samme gælder også for alle, der lejer Fælleshuset, husk at læse papirerne godt og grundigt igennem inden festen holdes, også hvis det er lånt ud til familie/venner, hvor I selvfølgelig skal være med som gæst. Husk også, at Fælleshusets køkken kun er et anretterkøkken.

Dejligt at høre ude i byen, at Præsteloddens beboere taler så pænt om vores dejlige perle, vi er jo alle også ambassadører for AB Præstelodden, når vi kører ud fra området.

Der køres stadig for stærkt på Præstelodden. Det gælder både for vores gæster, samt dem der kommer med varer til os, men nok også for nogle af os beboere. Der må kun køres 15 kilometer ifl. ordensreglement samt skiltning. Jeg opfordrer endnu engang, at man giver beskeden videre til sine gæster, samt folk der kommer med varer til en. Se også selv på speedometret når vi kører til og fra Præstelodden. Jeg har haft fat i Pia Nyborg Hansen fra Sorø Kommune 22/11 2018, igen 24/3 2020, igen 12/4 2021, og igen 11/5 2021. Pia svarede endelig retur 11/5 2021, at hun vil tage fat i de respektive personer i hjemmeplejen, der har lidt problemer med hastigheden. Det kniber så fortsat lidt, så jeg havde haft fat i hende igen 11.april 2022.

En lille husker til alle, se jævnligt efter vand på fyret. Kan man ikke selv fylde vand på, kan man kalde på Preben i nr.8, eller Bo i nr.29.

Skal vi stadig køre med gasfyr, eller hvad sker der? Vi har undersøgt pris på nye gasfyr, luft til vand pumper, jordvarme, men også fjernvarme fra Sorø Bioenergi, der vil fyre med haveaffald. Pilen peger absolut mod fjernvarme. Bestyrelsen har haft flere gode forhandlinger med Sorø Bioenergi/Tommy Fer. Tommy Fer forventer, at der kan laves en aftale i september 2022, og vi kan åbne for fjernvarmen på Præstelodden i april/maj 2023. Mere kan jeg ikke sige lige nu. **Det kan jeg så alligevel**, da jeg i går (d. 27. april) pr. mail haft kontakt med Tommy Fer, og fået den oplysning, at de forventer at begynde gravearbejdet på Præstelodden i januar 2023, og der skulle gerne være fjernvarme i rørene medio 2023.

Når vi nu er i gang med varmen, så bemærkede jeg 25.april 2022, at der er 4-6 huse, der kører med en lavere vand temperatur end det, der er foreskrevet. Energistyrelsen siger/foreslår en temperatur til det varme vand til 55 grader, så vandet i vandhanen ligger på omkring 50 grader, dette for at undgå legionella bakterier.

Så er jeg kommet til engen mellem Præstelodden og Søskovvej. Der arbejdes stadig intenst på sagen, og der er rigtig godt gang i den. Der fleste ting/spørgsmål er afstemt med evt. køber, som vist allerede i gang med Sorø Kommune. Så vi venter spændt på næste træk. Mere kan jeg ikke sige i dag. **Dog er der sent i går 27.april** kommet ny mail, noget vi i bestyrelsen naturligt ikke har haft tid til at diskutere, ja jeg har heller ikke selv fået læst den endnu.

El-Ladestander på Præstelodden. Skal vi ha' en sådan? Bestyrelsen har forhandling i gang med firmaet EC Drive om at få ladestander sat op ved Fælleshuset. De tilbyder en ladestander, der ikke koster Præstelodden en krone, kan det så være rigtigt? Hvis el f.eks. koster 2 kr. for en beboer, tager EC Drive 3 kr. pr/KWh. Det er så her, de tjener deres penge. Der er ikke lavet nogen kontrakt endnu, vi undersøger fortsat markedet og forhandler fortsat.

Der skal vaskes hvide underbrædder i alle 34 huse både for og bag. Det bliver nok i maj måned, men I vil blive orienteret, Kim Greiff har helt styr på det. Hvor meget der skal males, vil kun tiden vise. I vil samtidig få besked på, at der skal være ryddeligt ikke alene for og bag, men også i garagen, da firmaet skal kunne komme til uden forhindringer/forhindringsløb. De, der har markise, må meget gerne få pillet den ned, så der kan vaskes, hvor den sidder, eller I måske selv vil vaske dette sted.

Bestyrelsen har talt om, at leje af Fælleshus sættes op fra 500 til 600 kr. for beboere. For familier-medlemmer, hvor man selv er med som gæst, stiger prisen fra 1.000 til 1.100 kr. Samtidig stiger leje af værelser fra 100 til 125 kr. Priserne, vi har nu, har været uændret de seneste 16-17 år. Vi afgør det på næste bestyrelsesmøde. De, der allerede har reserveret sal eller værelse, beholder selvfølgelig den gamle pris.

Sidste gang vi havde generalforsamling talte vi om, hvad hvis en af os gik hen og blev syge eller vi faldt, så vi ikke kunne tilkalde hjælp. Hvad gør din nabo, når du ikke har trukket gardinerne fra, og vi kan ikke komme ind til dig. Vi kender ikke telefonnummeret på dine børn, sedlen på børnene er jo inde i huset. Skal en nøgle på hvert hus være gemt væk i Fælleshuset, og hvem skal styre det. Det er vi nødt til at tale om, eller skal vi bare lade stå til? Bestyrelsen synes ikke godt om det med nøglen, men gemmer gerne en seddel for hvert hus, der fortæller navne på børn/familie samt deres mobil/telefonnummer, selvfølgelig ikke hele familien, men ok med et par stykker. Er der noget du/I kan nikke ja til, Hvis det er, tror jeg gerne, at Allan vil styre det med navne og mobil/telefonnumre, så smid det i postkassen til Allan. Mappen med navne og mobil/telefonnummer vil så blive opbevaret sig i Fælleshuset, hvor kun bestyrelsen kan komme til den og således, at der altid vil kunne reageres via et bestyrelsesmedlem.

Kan oplyse, at der nu er kommet en høj barnestol til Fælleshuset, sponsoreret af en beboer.

Når I nu fejer på fliserne uden for jeres hus, kunne I så ikke godt samtidigt lige feje ude på vejen, så der ikke kommer grus og småsten i kloakken."

Det var så formandens beretning.

Dirigenten spurgte herefter om, der var spørgsmål eller kommentarer til beretningen.

Nr. 21 ville godt vide, om det var bestyrelsen eller generalforsamlingen, der skulle beslutte salg af engområdet. Dirigenten oplyste, at spørgsmålet om salg var behandlet på en tidligere generalforsamling, hvor bestyrelsen var blevet bemyndiget til at gennemføre salg.

Nr. 17 sagde, at det lød godt med fjernvarme og at bestyrelsen endelig skulle fortsætte med det arbejde. Dirigenten gjorde opmærksom på (uden at ville være en slags "lyseslukker") at det store problem hos ham privat havde vist sig ikke at være nedgravning og udlægning af fjernvarmerør, men den efterfølgende levering af de installationer, der skulle ind i husene og det dermed forbundne arbejde.

Nr. 17 spurgte til fjernelse af den vold, der ligger ud for nr. 17 til 21. De tre beboere var tidligere blevet spurgt til deres stilling. Bo svarede, at der efterfølgende var kommet en ny beboer, der ikke var spurgt, ligesom en beboer havde trukket sit tilsagn tilbage. Bestyrelsen har dog ikke glemt sagen.

Der var ikke flere spørgsmål, hvorefter dirigenten konstaterede, at beretningen var godkendt.

4. Årsrapport 2021.

Kasserer Kim Greiff gennemgik og kommenterede enkelte poster i årsrapporten.

Dirigenten spurgte herefter om, der var spørgsmål eller kommentarer til rapporten.

Nr. 19 undrede sig over prisen for beplantning af voldene mod Ringstedvej og Tuelsborgvej og om betalingen. Kim kunne oplyse, at anførslen i regnskabet, som det stod, var ren "teknisk". Planterne var betalt i 2020.

Nr. 22 spurgte til, om en pris på ca. 1,2 million var realistisk eller i underkanten for omlægning til fjernvarme. Bo svarede, at bestyrelsen vurderede prisen ville komme til at ligge deromkring prismæssigt, der ville måske også blive ydet tilskud fra staten, men foreningen havde også i givet fald større henlæggelse, jf. regnskabet.

Nr. 9 spurgte, om beløbet på side 14 punkt 8 var det, vi havde betalt i negativ rente. Bo svarede, at det var det og oplyste samtidigt, at vi havde en aftale med Nordea, der gør, at vi – som gode kunder - betaler en lavere rente end andre.

Der var ikke flere spørgsmål, hvorefter dirigenten konstaterede, at årsrapporten var godkendt.

5. Fastsættelse af Andelskronens værdi.

Bo Nielsen henviste til beregningerne på side 18 i Årsrapporten, der viste, hvorledes andelskronens værdi blev udregnet. Bestyrelsen havde drøftet den beregnede værdi og fandt, at den måske kunne virke for høj og dermed afskrækkende i en tid med økonomisk uro p.g.a. stigende priser på gas, el og stort set alle forbrugsvarer. Bestyrelsens forslag i indkaldelsen var derfor en fastholdelse af nuværende værdi, nemlig på 487.746,- kr. Vores administrator (=dirigenten) havde efterfølgende gjort bestyrelsen opmærksom på, at andelskronens værdi – i henhold til andelsboligloven - skal fastsættes til den pris, der beregnet, jf. den beregningsmetode, der er anvendt. Hvis andelen efterfølgende ikke kan sælges til den værdi, må man i hvert enkelt tilfælde forhandle sig til en lavere pris.

Bestyrelsen ændrede derfor sit forslag, således at det indstilles, at andelskronens værdi fastsættes jf. beregningen i årsrapporten side 18 til 539.262,- kr.

Nr. 35 spurgte til værdien af det arbejde/forbedringer, beboerne selv havde lavet i husene. Dirigenten oplyste, at det vurderes hver gang, jf. regler herfor og med afskrivning efter samme regler. Han gjorde samtidigt opmærksom på, at misligholdelse omvendt reducerede prisen.

Nr. 9 spurgte til foreningens udgifter til Energimærke og Tilstandsrapport. Kim oplyste, at det skete kun i forbindelse med salg af hus og at energimærket for et hus i øvrigt var gældende for 10 år.

Der var ikke flere spørgsmål og kommentarer, hvorefter dirigenten konstaterede, at det var vedtaget, at Andelskronens værdi for det kommende år herefter var fastsat til 539.262,- kr.

6. Forslag fra bestyrelsen.

Der var ikke forslag fra bestyrelsen.

7 Indkomne forslag.

Der var modtaget et forslag fra et bestyrelsesmedlem. Kim foreslog, at vi i vores Ordensreglement midlertidigt indførte et forbud mod installering af el-ladestander i de enkelte huse. Baggrunden herfor var, at der oplevet brande i elbilers batterier. De fleste af vores carporte vender ind imod en nabo, så af hensyn til brandfare foreslås et sådant forbud, indtil der er udviklet mere sikre batterier. Mulighed for opladning vil være til stede, da bestyrelsen som tidligere omtalt jo forhandler om etablering af en el-ladestander ved fælleshuset.

Der var ingen bemærkninger, hvorfor dirigenten konstaterede forslaget som godtaget.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg var

- Bo Nielsen som formand. Bo blev genvalgt for 2 år med akklamation.
- Allan Bergen og Willy Nielsen, der begge blev genvalgt for 2 år.
- Som suppleanter blev Preben Pedersen og Ejvind Kjelkvist genvalgt for 1 år.

9. Eventuelt.

Allan oplyste, at han havde foretaget nogle ændringer af hjemmesiden. Årsrapport, Budget og referat fra generalforsamlinger var flyttet fra de lukkede beboersider ud på den åbne side, så interesserede havde bedre mulighed for at få indblik i foreningen. Referater fra bestyrelsesmøder var flyttet fra den lukkede bestyrelsesside til den lukkede beboerside, således at beboerne havde mulighed for at følge med i bestyrelsesarbejdet. Der var endeligt rettet lidt i tekster og billeder. Han efterlyste tilbagemeldinger på, hvorledes beboerne så på hjemmesiden.

Allan oplyste herefter, at han igen i år i januar måned havde skrevet ud til alle på ventelisten for tilkendegivelse af deres fortsatte interesse i at stå på listen. Igen i år var der så kommet nogle frmeldinger, men der havde også efterfølgende været nogle tilmeldinger, så der i dag stod 42 på listen. Bestyrelsen drøfter p.t. ventelistens fremtid. Skal vi beholde en venteliste, skal vi opkræve et gebyr ved til melding eller skal vi skifte til en interesseliste. Med en venteliste skal nye boliger tilbydes i anciennitetsorden (opskrivningsrækkefølge), ved en interesseliste kan bestyrelse vælge blandt de personer, der på listen. Der var ved skrivelsen i januar blevet givet orientering om disse overvejelser. Det er generalforsamlingen, der skal træffe beslutning, hvis der skal gennemføres ændringer.

Dirigenten orienterede – som administrator – om, at det var nødvendigt at ændre på huslejeindbetalingen. De fleste beboere betalte i dag via en betalingsaftale i banken, men fremover skal indbetalingen ske via PBS og med angivelse af det referencenummer, der står på den faktura, der lige er udsendt. Han beklagede, at den var kommet så sent ud, at den gav forvirring omkring huslejeindbetalingerne pr. 1. maj. Der skal derfor betale som normalt pr. 1. maj, men umiddelbart herefter blev alle beboere anmodet om at ændre til PBS, så indbetaling på 1. juni sker ad denne vej. Husk at afmelde den gamle aftale samtidigt.

Gudrun efterlyste ideer til arrangementer og foreslog samtidigt, at nogen tog initiativ til f.eks. at arrangere pentanque-spil om onsdage, hvor andre spiller kort. Vi har jo en pentanque-bane.

Der var ikke flere bemærkninger, hvorefter dirigenten takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

Bo tog herefter ordet og takkede dirigenten. Han takkede endvidere fælleshuspigerne og bestyrelseskonerne for deres hjælp i dag. En lille overraskelse i stedet for kage, serveres der kaffe/te og 3 snitter. Køkkenpersonale sørger for, at det sker på bedste Corona vis.

Han håbede, at han havde ikke glemt nogen, og hvis det var sket, så undskyld herfor. Han sluttede af med et håb om, alle der havde noget på hjertet, var kommet frem med deres ønske/ønsker, inden døren i Fælleshuset lukkes for i aften.

Referatet godkendt d. 4. maj 2022



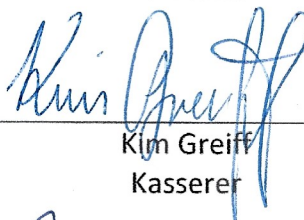
Claus N. Kristiansen
Dirigent



Bo Nielsen
Formand



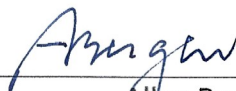
Preeben Christensen
Næstformand



Kim Greiff
Kasserer



Willy Nielsen
Bestyrelsesmedlem



Allan Bergen
Sekretær/Referent