**9**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ANDELSBOLIGFORENINGEN*PRÆSTELODDEN* |  | **P1080343** |

**Andelsboligforeningen Præstelodden**

**Referat af ordinær generalforsamling**

**Onsdag d. 30. april 2025**

*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 de nye beboere i nr. 10 og nr. 33. Dejligt at se så mange andelshavere der er mødt op, det er vores løn for det store arbejde der er udført.

Han bød herefter velkommen til administrator Claus N. Kristiansen.

**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 28 andelshavere, ingen fuldmagter. 6 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. Også en tak til Grøn Gruppe, Snerydningsholdet samt Fælleshusudvalget. Hvis disse 3 grupper har noget på hjertet, kan de f.eks. komme ind under punktet eventuelt.

En stor tak for det frivillige arbejde der er lagt hernede. Det gælder alt fra at bage, lave kaffe, holde bede rent, pengegaver, levere øl/vand til det arbejdende folk, købe gevinster til bankospil, lægge trailer til, og hvad ved jeg. Vi er efterhånden 10-17 personer hver gang, der er havedag, god opbakning, bliv ved med det, det hjælper på foreningens økonomi.

Der har igen i 2024 være holdt en masse arrangementer, det er simpelthen skønt. Håber 2025 følger godt efter, og det ser sådan ud. Tak til alle arrangørerne.

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

Havedagen er som sagt første tirsdag i de måneder det er muligt, mød op det er smadderhyggeligt. I øvrigt holdes der også en pause, hvor der serveres kaffe/te/kage, og det er gratis, selv øl/vand, samt den friske luft er gratis. Ingen siger noget til, at man går ud og arbejder på andre dage, man kan jo også været forhindret på lige netop den tirsdag.

Igen i år 2025, holder Præstelodden en frokost for alle dem, der har givet et nap på den ene ellert anden måde, I vil høre nærmere.

I Fælleshuset spilles der Whist hver onsdag, engang imellem mødes andre der vil spille 500, der er nu også kommet godt gang Petanque banen. Hvis der er andre, der har nye ideer, kunne man tage det under punkt eventuelt. Husk at aflevere huset som I modtog det, både ude og inde.

Ved udlejning af Fælleshuset, kan det være en fordel for foreningen, at der er mindst et kendt køkkenpersonale der bruges, men det kommer Fællesudvalget måske ind på under eventuelt, hvis de har noget på hjerte.

En lille husker til alle: Der skal stadig vand på fyret, selv om vi har fået fjernvarme. Kan man ikke selv fylde vand på, kan man kalde på Kim i nr.20, eller Bo i nr.29. Manometer skal stå på mellem 1 – 2 bar, ikke under 1 bar. Det er også Kim og Bo, der skifter de specielle 3,6 volts batterier, når lampe i elektronik blinker konstant. Men husk, det er jer andelshavere der holder øje, ikke bestyrelsen.

Der er efter den ekstraordinære generalforsamling i oktober 2024 afholdt 6 bestyrelsesmøder + en masse andre korte møder om alt muligt, vel omkring 30 stk.

Fjernvarmen er som alle ved, lagt ind i 34 huse + Fælleshuset, vejen mangler kun at blive asfalteret over det hele inkl. parkeringspladser, forventer det vil ske i maj eller primo juni 2025. Vi får besked 2 uger før opstart ifl. entreprenør Karsten Andersen den 19. marts 2025. Bilerne skal måske fjernes fra området pga. fræsning, da biler i Ringsted har haft lakskader ifl. Kim Greiff.

Som sagt har der været indbrud 3 steder på Præstelodden i 2024. Kopp har stået for isætning af nye vinduer, men vi er ikke 100% tilfreds med arbejdet i nr.1 + 33. De har været herude og sagt ok, men det gør vi stadig ikke. Der arbejdes videre de 2 steder.

Som alle hernede ved, bruger vi anskaffelsessum som beregning af Andelsværdi. Ny lov siger 1. april 2024, af vi skal gøre evt. nye andelshavere opmærksom på, at man kan ændre til offentlig vurdering 2012 + 22%, dette kan kun ske ved en generalforsamling.

Interesseliste/noteringsliste: Tager Allan under eventuelt, hvis der er noget.

Apropos sal/værelse udlejning: Husk det er os andelshavere, der har ansvaret for det, I har lejet. Nogen får deres børn/familie til at gøre rent, det er helt ok, Men, hvis de næste der lejer sal/værelse, siger øv, skal ny lejer henvende sig til tidligere lejer, ikke værelsesudlejeren, ej heller bestyrelsen. Men er der sket et eller andet på værelset, når I forlader det, er det stadig jer andelshavere, der har ansvaret, og derfor skal I referere om evt. skade, på den seddel som udleveres til jer ved udlejningen.

Affaldscontainere i Fælleshus: Den, der lejer Fælleshuset, er ansvarlig for, at der sorteres rigtigt i de 3 containere, vi har stående. Det er ok at fylde noget i containerne, men ikke papkasser der fylder hele rummet, så kan man i det mindste skære den/dem i stykker. Men det er ikke ok at fylde containere op, når der står fest på programmet, se tavle ved indgang.

Indvendig vedligeholdelse af huse, det er selvfølgelig noget andelshaverne tager sig af. Men måske pga. vores alder, ser måske dårligt, eller hvad ved jeg, er der ting/måske småting, der burde skiftes eller repareres her og nu. Hvor ved jeg det fra, det ved jeg i forbindelse med salg af bolig. Jeg har hørt flere gange, det er da kun småting, hænger I jer kun i bagateller. Endnu værre er, at man skal høre det ude i byen fra tredje person. Så sig til jeres børn/børnebørn evt. venner, vil du/I godt hjælpe mig med den lille opgave. Hvis de ikke kan, må I købe hjælp udefra.

Angående affalds containere, husk de skal stå indenfor hækken. Husk også, alle hække tilhører AB Præstelodden ikke andelshaveren. Der er ingen, der forbyder andelshaveren at ordne uden for hækken, det gælder både for og bag. Angående hæk højde, vi er ved at se på, om det nu er som det skal være.

Har også hørt, at man ejer den andel man bor i, det gør man ikke, man ejer en andel i AB Præstelodden, ikke mere.

Volde mod vest og syd mangler stadig planter, det samme gør bed foran Fælleshuset. Forventes tilplantet efterår 2025.

Der vil igen i år komme en seddel rundt vedr. rensning af tagrender. Arbejdet udføres af skorstensfejer Børge Petersen Sorø, men klarer man det selv er det 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.

Rottemanden har været meget på Præstelodden i 2024 + 2025, så vær forsigtig med, hvad vi har stående i carport og i baghaven. Vi opfordrer alle til, ikke at fodre fugle, og slet ikke rotter. De gnaver sig måske ind i udhus, og hvad så? Det kan vel ikke være meningen, at alle hernede skal være med til at betale reparationen, fordi enkelte ikke kan finde ud af det.

Til nye andelshavere: Der er lavet en god aftale med Flügger i Sorø. Kontonummer kan I tale med Kim Greiff om.

En lille husker: Vil opfordre **alle** til at læse vores ”ordensreglement samt ansvarsfordeling” igennem et par gange om året, så vi kan undgå uoverensstemmelser/støj i krogene. Der kommer en del støj fra den store vide verden, ja selv byrødderne er uenige, men pas på, at den uenighed ikke kommer herned, det er alle hernede ambassadører for, at det ikke sker.

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

Eng bag Fælleshuset. Der er igangsat en proces for udarbejdelse af ny lokalplan med Sorø Kommune, som er sidste nyt fra den 18. marts 2025.

**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 andelshavere. Der må kun køres 15 kilometer ifl. ordensreglement samt skiltning. I kan godt komme til mig og fortælle det, men hvorfor ikke sige det til personen selv, så får I også lige sagt pænt goddag til synderen. **Se venligst på dit speedometer når du/I kører fra og til Præstelodden.**

Det var så formandens beretning.

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

Nr. 9 bemærkede til omtalen af rensning af tagrender, at de jo blev dårligere med årene, så tæring omkring samlingerne kunne vel ikke være andelshavernes ansvar.

Bo svarede, at det var det selvfølgelig ikke. Det er kun skader forårsaget af manglende rensning, der er et andelshaver ansvar.

Der var ikke andre spørgsmål/kommentarer, hvorefter dirigenten konstaterede, at beretningen var godkendt.

**4. Årsrapport 2024.**

Kasserer Kim Greiff gennemgik og kommenterede enkelte poster i årsrapporten på siderne 9, 10, 15 og 18.

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

Nr. 9 spurgte til, om det var korrekt forstået, at udgiften til skelopmålingen mod Tuelsøkvarteret kun havde kostet ca. 11.000,- kr., hvilket han syntes var billigt.

Bo bekræftede, at det var udgiften.

Nr. 9 spurgte om, det beløb, der var anført under note 11 på side 15 (Nordea Deponeringskonto), som vedrørte salg af engområdet, ville blive frigivet, når engen blev solgt.

Bo svarede, at beløbet er deponeringen plus de renter, som er løbet på. Køberen får renterne, vi får resten.

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

**5. Fastsættelse af Andelskronens værdi.**

Dirigenten bemærkede, at Kim under sin gennemgang af årsrapporten, jf. pkt. 4 havde gennemgået baggrunden for beregningen af andelskronens værdi.

Der var ikke spørgsmål eller kommentarer under Kim´s gennemgang, hvorefter dirigenten konstaterede, at det herefter var vedtaget, at Andelskronens værdi for det kommende år var fastsat til 675.309,- kr.

**6. Forslag fra bestyrelsen.**

Bestyrelsen havde ingen forslag.

**7. Indkomne forslag.**

Der var indkommet 2 forslag fra nr. 8, der blev læst op samtidigt.

1. Flere af billederne i Fælleshuset er blevet blege og falmede. Kan der afsættes penge til en udskiftning? F.eks. 3.000,- kr. Hvis der bliver penge i overskud, kan der evt. også investeres i nye billeder til gæsteværelserne.
2. Et bord-bænkesæt til den store græsplæne.

Det kunne være rart med en siddeplads, når man leger på den store græsplæne. Eller blot til en hyggesnak med naboerne.

Det kunne f.eks. Hortus-modellen, der koster 1.699,- kr plus levering 409,- kr., i alt 2.108,- kr.

Nr. 10 bemærkede samtidigt, at man var opmærksom på at sættet skulle fjernes ved græsslåning, hvilket de ikke fandt, var et problem. Der skulle bare orienteres om, at nu skulle der slå græs, så kunne man hurtigt finde nogle andelshavere, der midlertidigt kunne flytte sættet.

Nr. 3 syntes at ideen var god og mente, at vores Græsslåningsmand bare selv kunne flytte sættet. Det kunne vi vel aftale med ham.

Nr. 21 syntes også, at ideen var god og anførte, at flytning af sættet kunne undgås, hvis man lagde noget grus ud, som sættet kunne stå på.

Nr. 41 sagde, at grus ikke var en god ide. Det vil kræve fast underlag d.v.s. fliser og så bliver det lige pludselig et større projekt.

Nr. 29 bemærkede, at vi jo havde haveborde og stole ved fælleshuset og det var ikke opfattelsen, at de blev anvendt i hverdagen.

Nr. 8 fandt, at der ikke var den store opbakning og trak derfor forslagene.

Bo supplerede, at bestyrelsen havde noteret sig forslagene.

 **8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

På valg var

* Preeben Christensen, der ikke modtog genvalg. Bestyrelsen foreslog Lars Tofte Johansen, der blev valgt for 2 år.
* Kim Greiff, der blev genvalgt for 2 år.
* Ejvind Kjelkvist blev genvalgt som suppleant for 1 år.
* Inge Rosbirk blev valgt som suppleant for 1 år.

**9. Eventuelt.**

Nr. 21 bemærkede, at skiltet ved indkørslen vedr. ”Nabohjælp” efterhånden var meget falmet, så man ikke kunne læse, hvad der stod. Hun foreslog, at enten blev skiltet udskiftet med et nyt eller også burde det fjernes.

Kim oplyste, at prisen for et nyt skilt ville være 3.500,- kr., da han lige havde undersøgt det.

Bo bemærkede, at bestyrelsen vil kigge på det.

Nr. 21 oplyste, at de til generalforsamlingen havde fremsendt forslag om godkendelse af mulighed for installering af et Blødvandsanlæg i de enkelte huse. Efter drøftelse med bestyrelsen trak de forslaget tilbage. De havde så selv fået tilladelse til at installere et sådant anlæg. Hvis andre var interesseret ville de godt være til rådighed for oplysning om anlægget. Det koster 15.000 – 20.000 kr. at installere.

Nr. 9 forslog, at vi i stedet for at skulle installere i hvert enkelt hus burde bygge et fælles afkalkningsanlæg til hele foreningen.

Nr. 21 svarede, at det havde de undersøgt. Det er for det første rasende dyrt og så kræver det daglig vedligeholdelse, hvilket vil kræve en vicevært eller lignende, hvilket foreningen jo ikke har. Han oplyste supplerende, at bestyrelsen, da de fik tilladelse til installering, havde betinget sig, at det var dem, der havde udgiften til afinstallering ved salg, hvis de nye købere ikke ville overtage anlægget. Hvis andre andelshavere vil have et anlæg, er det med samme betingelse. Det er så ikke noget problem, idet anlægget kan forblive installeret, idet man kan lede vandet udenom ved en omkobling, som er forberedt ved installeringen.

Nr. 9 spurgte til, hvad der sker med temperaturen i et rum, hvor føleren er stået af f.eks. p.g.a. batteriet er gået død. Bliver temperaturen fastholdt på det, føleren stod på eller falder den.

Bo svarede, at når føleren ikke virker, kan den ikke oplyse noget om temperatur, hvorfor temperaturen falder.

Nr. 17 ville godt takke bestyrelsen for det store arbejde, den udførte. Generalforsamling udtrykte enighed ved klapsalve.

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

**Afslutning:**

Bo tog herefter ordet og takkede dirigenten. Han tak herefter til Preeben Christensen for hans mange år i bestyrelsen og bød også velkommen til suppleant Inge Rosbirk.

Han takkede herefter fælleshusgruppen for at sørge for kaffe og ostemadder til generalforsamlingen

Han oplyste herefter til slut, at han selv og Allan stopper til generalforsamlingen april 2026.

Referatet godkendt d. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Claus N. KristiansenDirigent |  | Bo NielsenFormand |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Preeben Christensen |  | Kim Greiff |
| Næstformand |  | Kasserer |
|  |  |  |
| Willy Nielsen |  | Allan Bergen |
| Bestyrelsesmedlem |  | Sekretær/Referent |