

Referat af den ordinære generalforsamling

Onsdag, den 19. marts 2025 kl. 19.00 i Kirkeladen

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
Bestyrelsen foreslår advokat Eigil Pedersen som dirigent og administrator Jan Ole Rasmussen som referent
 2. Bemærkninger til og godkendelse af dagsordenen
 3. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
 - a. Orientering om projekt opgange
 - b. Orientering om fiber bredbåndsløsning i Præstehaven
 4. Forelæggelse til godkendelse af Årsrapport 2024 med påtegning af revisorer
 5. Forelæggelse til godkendelse af budget for regnskabsåret 2025
 6. Indkomne forslag:
 - 6.1 Forslag fra bestyrelsen om ændring af pkt. 13 i Husorden om regler ved El ladestandere.
 - 6.2 Forslag fra Ejgil Hakon Nielsen, 20A st tv, om gulvvask i opgange, overtages af Ejerforeningen.
 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
 - 7.1 Efter tur afgår Poul Ladefoged og Steen Sønderborg.
Begge modtager genvalg.
 8. Valg af suppleanter
Bestyrelsen foreslår:
 1. suppleant – Erik Larsen 14B, 2 th.
 2. suppleant – Klaus Jensen 14A, 2 mf.
 9. Valg af revisor og revisorsuppleant
Bestyrelsen foreslår som revisor genvalg af Alex Kristensen 16A, 2 tv og som suppleant, Anker Jensen 10B, 2 th. Begge udfører hvervet som revisorer og begge modtager genvalg
 10. Eventuelt
-

Formand Ingrid Schmidt bød velkommen til de fremmødte ejere, en særlig velkomst til advokat Eigil Pedersen. Traditionen tro begyndte vi generalforsamlingen med fællessang akkompagneret af Allan Ploug Sørensen på flygel.

Ad punkt 1) – Valg af dirigent

Formanden foreslog advokat Eigil Pedersen valgt som dirigent og administrator Jan Ole Rasmussen som referent. Der fremkom ikke andre forslag, og de to valgte med akklamation.

Ad punkt 2) – Godkendelse af dagsorden

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet rettidigt og korrekt, samt dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne og omdelt rettidigt til ejerne ved mail af 11. marts 2025, ved opslag i opgange samt ved brev til de ejere, som ikke er i besiddelse af IT/Internet ligeledes den 11. marts 2025. Da ingen havde bemærkninger hertil, erklærede han generalforsamlingen for lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

På generalforsamlingen var 75 ejere repræsenteret, heraf 13 repræsenteret ved fuldmagt. Det betyder, at forslag kræver 50% vedtagelse af fremmødte stemmeberettigede, eller 38 for at et forslag vedtages.

Dirigenten gik straks i gang jf. den udsendte dagsorden.

Ad punkt 3) – Aflæggelse af Årsberetning

Formanden fik ordet for aflæggelse af beretning. Formanden henviste til den skriftlige beretning, som var uddelt til ejerne forud for generalforsamlingen, hvorefter den mundtlige beretning blev fremlagt.

Formanden indledte beretningen med at præsentere bestyrelse og suppleanter.

Herefter rettede formanden en generel tak til "os alle", at vi sammen var med til at gøre PRÆSTEHAVEN til et rart sted at bo.

Men først - **TAK**

- Tak til jer alle for at være med til at gøre Præstehaven til at være et godt sted at bo. Det betyder noget. Hvordan? – Det kommer jeg tilbage til lige om lidt.
- Tak til alle, der påtager sig en opgave. Ingen nævnt, ingen glemt - for mange er med til at få tingene til at fungere i Præstehaven.
- Tak til personalet. Tak til Jan Ole Rasmussen, Liselotte Aarenstrup og Slawomir Bizon – for jeres aldrig svigtende engagement og store arbejdsindsats.
- Tak til bestyrelsen. Tak for et godt samarbejde og for de mange timer, I kvit og frit lægger i arbejdet. Jeg er glad for – og lidt stolt over - den måde, vi kan arbejde sammen på og få tingene gjort på, og det glæder mig, at de, der er på valg, vil stille op igen.

Hvad gør Præstehaven til et godt sted at bo?

Hvad betyder noget - for os, der bor i Præstehaven? I forbindelse med blokmøderne omdelte jeg papir og blyant og bad jer - der havde lyst – til at skrive nogle ord om det at bo i Præstehaven og jeres tanker om, hvad der skal til.

Tak for de mange svar. Det var spændende - og rørende - læsning. For mange benyttede lejligheden til at anerkende det arbejde, der bliver udført af både personale og bestyrelse.

Det blev til en stor buket roser. TAK for den!

Der var også helt konkrete forslag til forbedringer. De er noteret.

Og så skrev mange lidt om, hvad der gør det godt at bo i Præstehaven.

Ord som "tryghed" og "fællesskab" går igen. Vi kender hinanden – har omsorg for hinanden - kerer os om hinanden – uden nødvendigvis at løbe hinanden på dørene.

Med andre ord: Vi har et godt naboskab – og det er noget, vi alle kan bidrage til.

Bestyrelsens fokus

- Mange pointerer vores fælles faciliteter og betydningen af, at Præstehaven fremstår velholdt.
- Mange giver point til bestyrelsen for at tænke i udvikling og nye tiltag.
- Bestyrelsen har fokus på at vedligeholde og at udvikle så vi kan gøre os gældende i et mere konkurrencepræget lejlighedsmarked. Mange projekter skyder op omkring os.
- Præstehaven er i bund og grund et stærkt brand, dejlige fællesfaciliteter tæt på naturen og indkøb som nærmeste nabo.

- Renovering af opgangene står højt på ønskesedlen, et tiltag som vil gøre Præstehaven endnu mere attraktiv – projektarbejdet er i gang og fremlægges så snart vi er klar.

Sidste nyt:

- Fiber: Nu begynder der at komme skred i projektet fra TDC Net's side,
- Hjemmesiden: Den bliver fremover hovedkanalen for information og kommunikation fra bestyrelse og administrator. Nu mindsker vi også antallet af mails. Den løbende opdatering sker via hjemmesiden. Informationer rettet til enkelte blokke vil fortsat blive meddelt via mails og opslag.
- Spar: Bestyrelsen er i kontakt med ejerne af Spar-bygningen, desværre intet nyt.

Til sidst en opfordring:

- Hvis I lægger mærke til noget, der bør ordnes. En pære, der er sprunget. En dør, der ikke lukker, som den skal. En hane, der drypper i vaskeriet. Så send en SMS til viceværten. Han tjekker sin telefon hver dag for opgaver.
Hvis I undrer jer over noget, viceværten er i gang med – så kontakt administrator. De to planlægger sammen det daglige arbejde i Præstehaven, og det har de bestyrelsens opbakning til. For det er vigtigt, at viceværten ikke bliver stillet i et dilemma med 105 arbejdsgivere.

Det var bestyrelsens beretninger og overvejelser

Ordet gives frit, vi skal have en velfungerende ejerforening, men vi er ikke nødvendigvis altid enige om vejen derhen, vi skal give hinanden plads – til gavn og glæde for Præstehaven.

Fra salen blev der kommenteret fra følgende:

- Morten S. Hansen 20A, 2 th – Opfordrede til at konsultere professionelle aktører i forbindelse med modernisering af opgangene.
- Generelt var der fra salen kun positive tilkendelser/ytringer til bestyrelsens planer.

Herefter fik Jens Jørgen Rask ordet for oplæg/orientering om fiberløsningen

- JJR gennemgik handleplan for projektet og refererede til et meget konstruktivt møde som netop var afholdt med projektleder fra TDC. Her blev der foretaget besigtigelse af føringsveje via telefonrør, hvor det kunne konstateres, at føringsveje kunne foretages denne vej og ikke nødvendigvis som tidligere meddelt, via altanen og videre ind via fuge ved vindue.
- Inden længe indkalder TV-Gruppen til beboermøder for fremlæggelse af det nye tiltag, herunder de beslutninger den enkelte beboer må gøre sig med hensyn til placering i lejligheden.

Fra salen blev der kommenteret fra følgende:

- Morten S. Hansen 20A, 2 th – mente ikke at denne ændring var lovlig, da der på den ekstraordinære generalforsamling var stemt for det oprindelige forslag.

Hertil henviste dirigenten til det oprindelige beslutningsgrundlag, at der alene var stemt om, hvorvidt beboerne ønskede at tilslutte sig en fiberløsning,

Beretningen fra formanden godkendtes uden yderligere bemærkninger eller afstemning.

Ad punkt 4) – Forelæggelse af Årsrapport 2024

Administrator Jan Ole Rasmussen forelagde Årsrapport 2024 til godkendelse. Rapporten var omdelt til alle ejere sammen med dagsordenen. ADM gjorde opmærksom på, at revisorerklæringen på side 3 er en blank påtegning, altså uden anmærkninger og årsrapporten i øvrigt var opstillet på helt samme vis som tidligere år.

Resultatet udviser et overskud på kr. 308.093 mod et forventet resultat på kr. 225.000.

Overskuddet er overført med kr. 6.343 til soverum, kr. 88.452 til fremtidige projekter og kr. 213.298 til kapitalkonto. Bestyrelsen finder det præsterede resultat tilfredsstillende.

Herefter blev balancen gennemgået – aktiver/passiver i alt ca. kr. 3,1 mio. Også specifikationerne, noterne 1-17, blev gennemgået i hovedtal og de væsentligste afvigelser sammenholdt med sidste år og årets budget, blev forklaret.

Bankbeholdningen udgør ultimo året kr. 967.529 efter vi selv har finansieret projekter til ventilation og brønde uden at det har været nødvendigt at belaste trækningssretten på vores konto.

Herefter blev henlæggelser til fremtidige projekter gennemgået. Ultimo 2024 er der i alt henlagt kr. 769.104 til såkaldte frie reserver. Hertil lægges kr. 154.400 til renovering af vaskerier og kr. 54.700 til vedligeholdelse af soverum, frie henlæggelser udgør således i alt kr. 978.228.

ADM fremhævede egenkapitalkontoen som efter årets resultat nu udviser kr. 2.006.700.

Sluttelig gennemgik ADM "Investeringer & Projekter 2024-27", hvor bestyrelsen i 2021 år blev bemyndiget til at anvende kr. 690.600 over en 3-årig periode med en samtidig årlig henlæggelse med kr. 236.900, ligeledes over en 3-årig periode. Denne periode er forlænget med ny 3-årig periode, hvor der i 2024 er anvendt kr. 189.200 til påkrævede forbedringer.

Fra salen blev der kommenteret fra følgende:

- Klaus Jensen 14A, 2 th – I forbindelse med gennemgangen af omkostninger for svømmehallen kunne han ikke se effekten af solpanelerne.

ADM oplyste, at el ikke fremgår af svømmehallens opgørelse, men fordeles som en del af fællesudgifterne. I øvrigt kunne det oplyses, at vi i 2024 havde haft et mindre forbrug af el på ca. 17.000 Kwh som følge af dels solpanelerne, men også effekten på de nye tagventilatorer.

- Hanne Knudsen 14A, 2 th – Vil gerne have oplyst hvor meget solpanelerne producerer. ADM vil fremover på hjemmesiden, oplyse den månedlige produktion med virkning fra 01-01-2025.

Desuden vil der på den økonomiske kvartalsrapport blive oplyst hvor mange Kwh vi reducerer vores køb med, sammenholdt med året før vi fik panelerne monteret.

- Hanne Knudsen 14A, 2 th – Der er behov for, at vi får vores vaskeri-/er moderniseret, bl.a. til mere rengøringsvenlige maskiner.

ADM oplyste at der er henlagt tilstrækkeligt til fornyelse, men de 2 vaskerier nok skal gennemtænkes.

Generalforsamlingen tog regnskabsaflæggelsen til efterretning og godkendte Årsrapport 2024.

Ad punkt 5) – Forelæggelse af Budget 2025

Administratoren gennemgik forslag til budgettet for det kommende år og kommenterede på væsentlige afvigelser sammenholdt med sidste års tal. Opmærksomheden blev henledt på følgende 3 forhold,

1. Optrævede fællesudgifter er pr. 1. januar pristalsreguleret med 2% jf. generalforsamlingsbeslutning fra 2016, herudover er der ikke planer om huslejestigninger i år.
2. Resultatet for 2025 forventes at udgøre kr. 203.000
3. Administratoren gennemgik projekter for kr. 295.000 til algebehandling af facader på nord- & sydfacaden, udskiftning af elastiske fuger på vinduespartier over dørindgange, maling af 14 lodrette hjørnesøjler samt maling af 196 konsolbjælker på altaner.

Projekterne er budgetteret finansieret via driften.

Generalforsamlingen tog gennemgangen til efterretning og godkendte Budget 2025.

Ad punkt 6.1) – Forslag fra bestyrelsen om ændring af Husorden §13, regler ved ladestandere

- Formanden motiverede bestyrelsens forslag om ændrede regler for fordeling af ladetider for ejere med ladeboks i egen garage.
For de blokke, hvor der allerede er 3 eller flere elbiler, med hver sin ladeboks, skal der skriftligt aftales en fordeling af ladetider. Aftalen udfærdiges i et samarbejde mellem bilernes ejere og bestyrelsen og underskrives af bilernes ejere. Hvis tiderne ikke bliver overholdt, og det medfører en overbelastning af blokkens el-system med tilkald af en el-vagt, bliver udgiften fordelt mellem ejerne af lade boksene i den pågældende blok.

Bestyrelsens forslag blev enstemmigt vedtaget, og ingen begærede ordet.

Ad punkt 6.2) – Forslag fra Eigil Nielsen 20A, st tv - rengøring i opgange

Forslagsstiller Eigil Nielsen motiverede sit forslag og pointerede at der alene var tale om trappevask.

Demografien får også mere og mere indflydelse på opgaver der fremover skal løses i Præstehaven. Mange af vores ældre beboere får vanskeligt ved at hjælpe med blokkens fælles opgaver. Derfor foreslår Eigil Nielsen, at trappevask overtages af Ejerforeningen med ekstern hjælp.

Bestyrelsen kommenterede forslaget, at man var enige i det i øvrigt udmærkede forslag, men foreslog at vi afventede til efter den påtænkte renovering af opgangene.

Fra salen blev der kommenteret fra følgende:

- Poul Ladefoged 20B, 2 th – Kunne tilslutte sig forslaget og opfordrede til at udgiften indregnes i bidrag til fællesudgifter.
- Svend E. Nielsen 13B, 2 tv – En rengøringsinstruks vil helt afhænge af hvilket gulvbelægning der vælges.

- John Ø. Jørgensen 12A, 1 tv – Ud fra det udsendte forslag havde han indhentet et tilbud fra Hjemme-Service som han kort gennemgik for forsamlingen. Tilbuddet blev overrakt til bestyrelsen som inspiration.
- Klaus Jensen 14A, 2 th – Mente ikke vi kunne stemme om et forslag uden at kende den økonomiske konsekvens for beboerne, hvilket flere var enige i.

Dirigenten samlede de forskellige indlæg og konkluderede at der var stemning for at få kendt udgifterne, at vi udsætter forslaget indtil der foreligger et oplyst grundlag.

Denne konklusion var forslagsstiller enig i, hvorfor forslaget udsættes.

Ad punkt 7) – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Efter tur afgår Poul Ladefoged, Bl 20 og Steen Sønderborg, Bl 20. Begge modtager genvalg. Der var ingen modkandidater.

Begge kandidater blev valgt uden afstemning og med applaus.

Ad punkt 8) – Valg af suppleanter

Som suppleant foreslår bestyrelsen genvalg af Erik Larsen 14B, 2. th som første suppleant for 2 år og nyvalg af Klaus Jensen 14A, 2 th som 2. suppleant for 1 år.

Kandidaterne blev valgt uden afstemning og med applaus.

Ad punkt 9) – Valg af revisor

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen foreslog genvalg af revisor Alex Kristensen 16A 2. tv. og som suppleant Anker Jensen 10B, 2. th.

Begge kandidater blev valgt uden afstemning og med applaus.

Ad punkt 10) – Eventuelt

Dirigenten indbød forsamlingen til dialog under dette punkt, hvor intet kan beslattes.

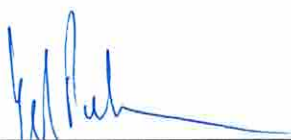
Fra salen blev der kommenteret fra følgende:

- Erik Larsen 14B, 2 th, udtrykte stor tilfredshed med bestyrelsens arbejde.
- Arne Ladegaard 13A, 1 tv, spurgte om bestyrelsen agtede at forny ansøgning til Realdania til fælleshus.
Formanden svarede at det var bestyrelsens intention når ansøgningsfrist bliver offentliggjort.
- AL fulgte op på sit spørgsmål ved at opfordre til at vi ikke ansøger. Et fælleshus kræver endnu mere pasning og vedligehold og var meget i tvivl om hvor mange der i det hele taget ville gøre brug af fælleshuset.

Dirigenten konstaterede, at der herefter ikke var flere, der ønskede ordet og erklærede dagsordenen for udtømt og generalforsamlingen 2025 for afsluttet. Klokken var da over 21.00.

Sluttelig takkede formand Ingrid Schmidt dirigenten og forsamlingen for veludført arbejde samt en god dialog.

Gjellerup, den 24/3 2025



Eigil Pedersen
Dirigent



Jan Ole Rasmussen
Referent