Beretning til Generalforsamlingen 2024 i Antico Frantoio d`Oro:

Velkommen:

Jeg er glad for at se, så mange der er mødt op i dag, og jeg skal herved aflægge bestyrelsens beretning, idet jeg også vil overlade til vores særlige udvalg efterfølgende at redegøre for bestyrelsens projekter i en mere detaljeret form.

Jeg håber i vil bære over med mig, og ikke falde helt i søvn ved følgende gennemgang.

Beretningen vil være delt op i følgende punkter:

- Salg af andele
- Byggeriet
- Terrasser
- Parkeringsplads
- Energiforsyning
- Fællesrum og anskaffelser
- Have og afgrøder
- Driften
- Bestyrelsesarbejdet

Salg af andele:

I skrivende stund er der 99 endelige andelshavere og yderligere 4 stykker i pipelinen. Der arbejdes stadig ihærdigt på at få solgt de sidste, idet der stadig afholdes infomøder rundt om i landet og arrangeres besigtigelsesture til Oro. Sidst jeg talte med Susanne Kam, oplyste hun, at der faktisk måske kun mangler en andel at blive solgt, hvis alle handler gennemføres.

Når først man har på besigtigelse, så er de fleste ikke længere i tvivl, om at det er en god idé at købe en andel, og det er jo dejligt, at vi er så tæt ved at være i mål.

I håbet om at vi kunne nå at få solgt de sidste andele inden udgangen af oktober og dermed opnå en bonus fra Stig, nedsatte vi i bestyrelsen et markedsføringsudvalg. Resultatet blev de såkaldte Go Cards, som blev omdelt i Italien og en dansk version til relevante steder i Danmark. Efter sigende har det vist medvirket til et par handler. Tak for jeres medvirken til distribution heraf.

Vi har desværre flere andelshavere, som af forskellige årsager ønsker at sælge deres andele, og PT er der 3 andele til salg på vores hjemmeside. Til dette formål har vi på hjemmesiden oprettet en venteliste til købere, som ikke allerede er i Auth 3's portefølje. Andelshotellet Aps har dog mod betaling af omkostninger på vegne de sælgende andelshavere påtaget sig at sælge 2 af disse andele.

Bestyrelsen er inde over, når en af de solgte andele skifter ejer.

Vi har også været inde over en sag, hvor en andel blev ønsket halveret i 2 halvdele. I den forbindelse har vi i bestyrelsen truffet den beslutning, at vi ikke fremover vil medvirke til salg af andele af en andel. flg. Vedtægterne kan derikke være mere end 2 andelshavere på andelsbeviset. Fremadrettet vil vi forlange, at der skal handles hele andele, når en andel skal skifte ejer. Hvis der internt i andelen sker ændringer i

ejerforholdet, så er det bestyrelsen uvedkommende, så længe der ikke sker ændringer ift den ansvarlige andelshaver for andelen.

For god ordens skyld skal jeg høre om generalforsamlingen har bemærkninger i den anledning?

Byggeriet:

Byggeriet er jo som bekendt færdig og taget i brug, så alle lejligheder nu kan bruges.

Jeg synes, det er blevet et meget flot byggeri.

Det kan derfor undre, at Stig ikke har forsøgt byggeriet endeligt afleveret med vores risikoovergang til følge. Sidste år forventede jeg således, at byggeriet ville blive afleveret i foråret, men da mangelslisten var ret omfattende er, det ikke noget, som vi i bestyrelsen har presset på, da vi fandt det mere vigtigt, at Stig fik udbedret de fundne forhold.

Da vi var utilfreds med, at der skete for lidt med udbedringen, skærpede vi tonen og meddelte Stig, at vi ville holde penge tilbage, indtil det sidste var udbedret. Jeg kan derfor med glæde konstatere, at det har fået Stig til at reagere på langt de fleste punkter. F.eks. med reparation af tagudhænget på gårdlejligheden (eller portnerlejligheden som den også kaldes 😊). Faktisk er det i skrivende stund kun utæthed ved vandfaldet, som resterer som en væsentlig mangel, men jeg har fået lovning på udbedring inden sæsonstart.

Det er derfor bestyrelsens forventning, at en endelig afleveringsdag for byggeriet vil ske i løbet af foråret.

Da byggeriet nu er mere end 3 år gammelt, har bestyrelsen også udarbejdet en vedligeholdelsesplan, og besluttet at hensætte 100 kr. pr. andelshaver pr måned til dækning heraf. Mere herom senere.

Terrasser

Alle planlagte terrasser er etableret, beplantet og blomsterkummer er blevet sat op. Vi har også suppleret med ekstra borde og stole, så alle terrasser kan komme i brug. I det kommende år vil vi vurdere, om der skal indkøbes yderligere f.x parasoller eller solsenge, men vi skal også passe på ikke at overmøblere terrasserne. Jeg vil blot nævne, at jeg ved en lejlighed har oplevet, at vi en aften sad 25 personer ved 12 borde på den store terrasse, men jeg mener ikke, at denne terrasse skal møbleres i et sådant omfang, da det så vil begrænse pladsen til solsengene.

Det ser ud som om brugen af mange af terrasserne fungerer, så det er til fælles gavn også for andre andelshavere, end de der har en bestemt terrasse, når en terrasse står ubenyttet hen.

Især er jeg glad for den nedre terrasse også kaldet ”gårdhaven”. I lighed med terrassen ved poolen er den også blevet samlingspunkt for fælles aktiviteter og fællesspisning. Etableringen af pergolaen synes at være et populært mødested, hvor man bla. mødes søndag eftermiddag kl. 16. for at hilse på de nyankomne andelshavere efter skiftedag, lørdag.

Som yderligere initiativ har bestyrelsen på forslag fra Carsten Meldgaard indkøbt til gårdhaven et såkaldt fast ildsted på hjul, hvor grill sker med brug af brænde. Vi forestiller os, at det kan blive en god anledning til at mødes og grille her. Ildstedet har også den fordel, at den på mere kølige aftener kan sprede varme rundt om ildstedet. Så mangler vi blot en guitarspiller, der kan skabe lidt hygge ved lejrbålet 😊.

Vi har også bestilt lamper til gårdhaven, som iflg Giulio er installeret. Andelshavere har også spurgt om bestyrelsen vil indkøbe opladelige bordlamper til hver andel. Beslutningen er, at det må være op til andelshaverne selv at købe og vælge, om man ønsker at købe bordlamper til terrassen.

Parkeringspladsen

Jeg har ikke så meget at sige til dette pkt udover, at vi nu har haft parkeringspladsen i over et år, og det ser ud til, at den fungerer godt, og at der ikke har været pladsproblemer. Giulio har afmærket båsene, og det ser ud som at afmærkningen respekteres.

Som I vil se, så har den store lærk måttet lade livet, hvilket også er med til at give lidt mere plads og en flot udsigt ud over dalen.

Energi

Til de af jer som efterspørger ladestationer, kan jeg oplyse, at planen er, at de skal etableres af ENEL ved kirken, men da transformatorstationen ved vores grund endnu ikke er taget i brug, mangler byen generelt strøm.

Tilslutning af transformatorstationen er utrolig omstændelig, da dette forudsætter en underskrift af 3 tegningsberettigede fra bestyrelsen på en servitut ved notaren i Perugia . Da det var mere hensigtsmæssigt, valgte vi at lade tre bestyrelsesmedlemmer underskrive en fuldmagt ved notaren i Danmark, hvori Leonardo skulle befuldmægtiges til at underskrive på vegne andelsforeningen i Italien. Desværre ville den italienske notar ikke godkende fuldmagten efter han havde modtaget den, fordi fuldmagten angiveligt var for generel til formålet. Dette på trods af at vi havde forelagt ham fuldmagten før underskrift! Vi har derfor nu bedt den italienske notar om at udfærdige en ny fuldmagt mhp et nyt møde ved notaren i Dk til underskrift. Det sidste nye i skrivende stund er, at notaren ikke kan lave en fuldmagt, da det dokument (servitutten), som vi skal underskrive, er forkert udformet. Angiveligt lyder det italienske dokument på, at den opførte installation defineres som et elektrisk kabinet, mens den opførte installation jo rettelig er en transformator. Alle påstår, at det er en andens skyld, og ingen vil tage ansvar og få det rettet. I skrivende stund aner jeg ikke, hvordan vi kommer videre, men Giulio rykker ugentligt notaren.

Da der er varslet prisforhøjelse, og da vi i øjeblikket betaler ekstra for en midlertidig løsning, er det vigtigt for os at få det bragt i orden, ligesom det jo som nævnt også er betydning for hele Oro.

Siden sidste år har vi fået sat en bimåler på poolens opvarmning for bedre at vurdere omkostningen hertil og om vi skal have etableret en vedvarende energiforsyning i form af solceller. Siden juli 2023 har opvarmning af poolen kun forbrugt 968 KWh.

Grunden til at der ikke er brugt flere KWh til at opvarme poolen skyldes nok, at vi som bekendt har besluttet, at strømmen til opvarmning af poolen lukkes ned i perioder med få andelshavere, ja faktisk har vi først lige nu sat varme på igen, og vi har sænket opvarmningsgrænsen til 22 grader. Brugen af coveret hjælper også godt til at holde på varmen.

Den generelle forsyning af el og varme til ejendommen har fortsat stor fokus for bestyrelsen, men vi synes det har været for tidligt at træffe beslutning om etablering af en vedvarende energiforsyning, som i givet fald vil kræve en større investering med ekstraordinær indbetaling fra jer.

Fællesrummet og anskaffelser

Fællesrummet bruges meget i den kolde periode med mange fællesspisninger. Da der har været et ønske om at gøre rummet hyggeligere, blev der nedsat et udvalg med andelshavere og med Anne Pilegaard som forperson med det formål at komme med forslag til rummets indretning. Jeg synes det er blevet et rigtig godt resultat efter, at vi har fået poolbordet og baren ud og flyttet rundt på møblerne samt anskaffet reoler og nye gode lænestole til et hyggeligt sofahjørne. Hertil kommer, at vi har købt nye borde og spisebordsstole, og en ændret belysning. Vinduerne skulle gerne være udskiftet til klart glas, når sæsonen begynder, og vi har også afsat penge til et akustikloft, så vi nemmere kan snakke sammen, men endelig beslutning er endnu ikke truffet. Det er også planlagt, at køkkenbordet skal forlænges. Samlet set er det en større investering, som er holdt indenfor vores budget.

Det er vores håb, at fællesrummet kan blive et samlingssted for flere fællesarrangementer. Bl.a. er et foredrag om italienske forhold med Jesper Storgaard Jensen den 22. april allerede annonceret, og vi håber mange af jer vil deltage enten fysisk eller via Teams, da vi har betinget os mindst 30 deltagere. Hertil kommer, at vi også er ved at undersøge mulighederne for, at kokken fra Il Casale kan komme og tilberede et velsmagende måltid mad til interesserede andelshavere.

Depotrummet under poolen har fået ændret låsen, så nøglen kan bruges både her og til depotrummet under tobaksladen.

Det er længe siden, at vi besluttede at der skal etableres et brændeskur ved siden af indgangen til receptionen, så den nuværende og ikke særligt pyntende løsning i gyden kan blive fjernet. Forhåbentlig er det i orden, inden den nye sæson starter.

Af yderligere nyanskaffelser vil jeg nævne, at vi har indkøbt brandtæpper til alle lejligheder med gaskomfurer, samt at der nu er opsat brandslukkere og etableret evakueringsplaner i tilfælde af brand. Ejendommen opfylder således iflg Leonardo alle italienske krav til brandsikring. Endelig har vi også anskaffet en hjertestarter, da vi jo ikke længere tilhører det yngste segment. Hjertestarteren er placeret udendørs ved receptionen, så også landsbyens beboere har mulighed for at bruge den.

Da vi ikke syntes, at reolerne med linned, som stod i trappeopgangene, var hensigtsmæssige og også brandfarlige har vi i stedet anskaffet os nogle metalskabe. Efter min opfattelse en klar forbedring.

Som følge at et uheld har vi opsat et gelænder ved nedgangen til gårdhaven. I lejlighed 102 er der blevet opsat et håndtag ved trappen op til lejlighedens soveværelse og toilet.

Bestyrelsen har også drøftet, hvorvidt yderligere gelændere skal sættes op og vurderet, at der ikke er behov for yderligere. Vores ejendom er ikke ideel for gangbesværede, men vi ønsker jo heller ikke, at det skal ligne et plejehjem.

<u>Have og afgrøder:</u>

Sergio (Il Vecchio Piantone) i gåafstand fra Oro står for vores produktion af olivenolie. Årets produktion udgjorde 45 l, så der er til en flaske til hver lejlighed. Jeg kan i øvrigt varmt anbefale at arrangere en olivenoliesmagning hos Sergio, hvor hans datter på engelsk vil udbrede sig om kunsten med olivenolieproduktion.

Vores vinhøst blev desværre aflyst pga svamp i druerne, som mange andre vinavlere også har haft problemer med. Via vores aftale med vinproducenten Il Poggio di Anna, sørger vi dog for at der kan blive 2 flasker bordvin til hver af andelshaverne. Bestyrelsen har vurderet, at det fortsat er vigtigt som en del af vores dna, at andelsforeningen har sin egen produktion af vin og olie. Vi håber, I fortsat er enige heri?

Mht tilsåning og pasning af køkkenhave fandt vi en meget bedre løsning sidste år med Paolo. Til brug for havearbejdet har vi anskaffet os en trillebør og kompostbeholdere. Som følge af Paolos gode arbejde havde vi masser af grøntsager fra køkkenhaven. Vi havde så stor en tomathøst, at vi ikke kunne spise alle. I stedet lavede Paolo og Giulio i samarbejde med andelshaverne ca 100 glas med henkogte tomater og tomatpure efter italienske opskrifter, som vi alle har haft glæde af til vores madlavning

Tak til de andelshavere som også har givet en hånd med til ukrudtsarbejde, og tomatsyltning mv.

I bestyrelsen har vi også kigget på adgangsvejen til haven, som er meget skrå og derfor for nogle svært tilgængelig. Vi har modtaget forslag til en alternativ adgang, men pga prisen har vi indtil videre udskudt en løsning herpå.

Driften:

Jeg vil gerne starte med at sige tak til Giulio for et godt samarbejde med tilsynet med ejendommen. Han løser sine mange opgaver med stor ansvarlighed, og han fungerer på mange måder som bestyrelsens forlængede arm.

Affald: Det virker som om vi alle er ved at være mestre i sortering af affald, som nu er detaljeret beskrevet i ABC'en, og i laminatet som ligger i hver lejlighed med udførlig beskrivelse af reglerne for affaldssortering. Hvis I har gæster, er det fortsat meget vigtigt, at I sørger for at gæsterne også er bekendt med reglerne.

Internet: Vi er nu tilsluttet fibernettet. Desværre synes vi, at internettet fortsat er ustabilt, hvilket måske kan skyldes vores modtageforhold. Det har stor fokus hos os og vi har derfor besluttet at investere i yderligere access points, som er opsat..

Administration: Vi har opsagt vores aftale med Stig om udførelse af administrationsopgaver med bogføring og lignende og hjemtaget opgaven, så de nu udføres af Birthe, hvorved vi sparer et administrationsfee til Stig. Vi må godt betale en tredjepart betaling for arbejdet, men vi må desværre ikke betale for ydelsen hos Birthe som vores kasserer. Indtil videre har Birthe forestået administrationen uden beregning. Der skal lyde en stor tak herfra.

Pool, aircon-anlæg mv kontrolleres, passes og vedligeholdes fortsat af Giulio i et samarbejde med Lorenzo fra CAM, når det er nødvendigt, ligesom støvsugning af poolens bund er del af rengøringspersonalets opgaver.

Rengøring og vask af sengetøj: Udføres af lokale firmaer og kontrolleres løbende af Giulio. Vi har fået godt styr på udgiften til rengøring, idet der som udgangspunkt ikke foretages rengøring uden, at der er et skifte af andelshavere i den enkelte lejlighed, - så i stedet for at sige til Giulio, at man ikke vil have gjort rent, så skal man sige til ham, hvis man ønsker rengøring efter en uge. Vi forventer naturligvis også, at andelshaverne bidrager med almindelig fejning af gulve og i øvrigt afleverer køleskab, fryser og ovn i rengjort stand med respekt for de næste, der overtager lejligheden. Se i øvrigt nærmere i ABC'en. Mht rengøring foreligger der et forslag fra nogle andelshavere til beslutning senere på dagsordenen.

Igennem året har der været mange **fællesarrangement**er, fra fællesspisning på terrasse eller i fællesrummet til udflugter til vinsmagning på Castello di Montegiove eller hos Il Poggio di Anna. Tanken om fællesskabet, som andelshotellet er bygget på, lever således i høj grad. Jeg håber på endnu et godt år med mange gode initiativer.

Fællesskabet kom rigtigt frem ved afviklingen af vores **Åbne Hus** arrangement den 8. oktober, hvor vi havde inviteret bredt, så mere end 140 gæster var tilmeldt. Andelshaverne påtog sig med stor lyst opgaven med

at forberede forplejningen, som på trods af danske specialiteter med røde hotdogs, sild, leverpostej, frikadeller med kartoffelsalat, rødgrød og æblekage fik gode ben at gå på. Maden var så god så landsbyen Oro opfordrede os til en gang, når byen holder fest ved kirken at tilberede og servere danske specialiteter. Så hvem ved, måske en dag skal vi påtage os opfordringen og servere stegt flæsk og kartofler med persillesovs eller noget andet rigtig dansk.

Jeg kan også konstatere ,at andelshaverne havde sangkundskaberne i orden ved afsyngning af 2 sange. Det lød smukt. Nu mangler vi blot en som med instrument kan akkompagnere os til fællessang. Selv havde jeg fornøjelsen at holde en tale på italiensk, som vist blev forstået, da der blev leet og klappet på de rigtige tidspunkter.

Alt i alt så var jeg stolt af at være formand til dette arrangement. Jeg vil gerne sige tak til Anne Pilegaard for hendes store forarbejde med planlægningen af arrangementet.

I det forgangne år blev vores **hjemmeside**, Andelsforeningen Antico Frantoio, lanceret i et nyt og efter min vurdering i et meget bedre format, som er let tilgængeligt, og som kan løfte flere af de ønsker, som vi har haft til hjemmesiden. Jeg vil derfor benytte lejligheden til også at takke vores webmaster Thomas med hans store arbejde med dette.

På hjemmesiden kan I i øvrigt finde rigtig mange oplysninger, så jeg håber, at I vil bruge siden, og det er også her I vil kunne finde vores nyhedsbreve som vi jævnligt udsender ligesom bestyrelsesreferater findes her.

Sidste år anskaffede vi os yderligere to elcykler, da vi kunne konstatere et stort behov for flere **cykler**. Cyklerne er meget populære og meget ofte er de alle i brug. Det betyder også at der er stor slitage på dem og desværre er vi flere der har oplevet problemer med cyklerne. Det er også afspejlet i vores serviceaftale med cykelsmeden i Tavernelle, hvor vi kan konstatere, at udgiften til service i det forgangne år har beløbet sig til kr. 15.000! Brugen af cyklerne er jo forskellig, hvilket er medvirkende til slitagen, men jeg vil da fortsat opfordre jer til at gøre brug heraf og sføli behandle cyklerne, som om de er jeres egne. Cyklerne bør kunne holde noget længere, og jeg må indrømme, at jeg nogle gange har tænkt, om servicen er ok. Det er almindelig kendt, at når en kæde skiftes, så bør man også skifte tandhjulene, så de passer til den nye kæde, og det ved jeg ikke om vores cykelsmed gør.

Jeg ved, at vi har flere cykelentusiaster iblandt os, måske vi bør finde en, som kunne have det overordnede ansvar for cyklerne? Slitagen gør, at vi i bestyrelsen også må være opmærksomme på, hvornår cyklerne er slidt op.

Vi har jo også en **golfklub** som Stig stiftede. Sidste år efterlyste vi en person, som ville påtage sig formandskabet for denne lille golfklub. Jeg har nu fornøjelsen at kunne meddele, at Finn Bjørn Hansen på min opfordring har på taget sig hvervet. Tak for det. Finn har taget initiativ til ændringer, som han vil redegøre for under pkt. 8 eventuelt.

<u>Bestyrelsen:</u>

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen i april 2023 afholdt 11 virtuelle bestyrelsesmøder over Teams. Der har været rigtig mange emner, og som regel er dagsordenen derfor lang, og møderne kan vare op til 3 timer. Heldigvis er der mange specialister både i bestyrelsen og blandt suppleanterne, så vi mener selv, at vi er i stand til at løse de mange opgaver på professionel vis. Bestyrelsen har nedsat sig med følgende udvalg med ansvaret for henholdsvis:

- Udlån
- Have
- Teknik/depot
- Vedligeholdelse
- Status booking
- Hjemmeside og nyhedsbreve

Disse udvalg vil efter min beretning redegøre mere detaljeret for flere af de punkter, som jeg har berettet om.

Suppleanterne deltager aktivt i bestyrelsesarbejdet på lige fod med de valgte bestyrelsesmedlemmer.

Hans, Birthe, Hans Jørgen og Thomas samt de to suppleanter, Lis og Carlos, er på valg, alle er heldigvis villige til genvalg, men dette er naturligvis ikke til hindring for at nye kandidater kan melde sig.

For vores arbejde modtager vi alene en skattefri godtgørelse på 3.950 kr. om året samt evt. transportgodtgørelse. Sidstnævnte har ikke været aktuelt, da vi er omkostningsbevidste og har holdt alle møder virtuelt.

Alt i alt finder jeg, at vi har haft et tilfredsstillende år med mange beslutninger, som har krævet vores involvering.

Vi havde dog en enkelt forskrækkelse, da vi lige pludselig kunne læse, at Andelshotellerne APS i august var blevet tvangsopløst. Her drejede det sig om at have is i maven og som forventet viste det sig, at det heldigvis alene skyldtes en forglemmelse hos Stig, fordi han ikke havde afleveret sine regnskaber til tiden.

Afsluttende vil jeg gerne benytte lejligheden for at takke mine medbestyrelsesmedlemmer for et rigtigt godt samarbejde i det forgangne år.

Tak for ordet.

Bestyrelsen og suppleanter, 3. marts 2024:

Birthe, Hans Jørgen, Anne, Jørn, Lars, Thomas, Lis, Carlos og Hans