Beretning til Generalforsamlingen 2025 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 ikke I falder i søvn ved følgende gennemgang, som jo indeholder en del punkter, som vi har beskæftiget os med i det forgangne år. Det er således normalt at bestyrelsesmøder varer 2-3 timer, så forhåbentlig klarer I en halv times tid.

Beretningen vil være delt op i følgende punkter:

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

Salg af andele:

I skrivende stund er der 103 endelige andelshavere og yderligere 1 som afventer besigtigelsestur.

Desværre sker det at der er 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 en venteliste til købere, som ikke allerede er i Auth 3's portefølje. Andelshotellet Aps tilbyder mod betaling af omkostninger på vegne de sælgende andelshavere at sælge gensalgsandele.

Bestyrelsen er inde over, når en af de solgte andele skifter ejer. Ved ejerskifte betales et gebyr på kr. 3.000.

Når alle nye andele er solgt har generalforsamlingen tidligere besluttet at andelen tillægges 18.750 kr. som er de omkostninger vi har måttet betale til Andelshotellerne.

Byggeriet:

Byggeriet har efterhånden været færdig i snart 2 år, og jeg glædes ved synet, hver gang jeg er i Oro. Jeg synes det er blevet flot og meget funktionelt.

Efter byggeriet er afsluttet, konstaterede vi nogle mindre mangler ved byggeriet udover problemerne ved tagudhænget på gårdlejligheden, som jo blev udbedret for mere end et år siden. Disse mangler bestod bl.a. i form af lækage ved poolvandfaldet og den såkaldte Palmiros mur, som havde sat sig, samt nogle andre

mindre ting. Dette er nu udbedret, og i november måned blev byggeriet endeligt afleveret af Stig iht formel afleveringsprotokol, hvorefter ejendommen nu ligger som vores og for vores risiko.

Sidste år fremlagde vi en vedligeholdelsesplan, hvor der beregnes 100 kr. pr. andelshaver pr måned til dækning heraf. Desværre har vi ikke helt kunnet følge planen, da vedligeholdelsesplanen ikke altid svarer til virkeligheden. F.eks. har vi måttet udskifte gaskedlen på 1. sal i hovedbygningen, som nu er bygget ind i muren ved siden af hoveddøren. I øvrigt en løsning som jeg synes er elegant udformet. Vedligeholdelsesplanen er blevet opdateret og vil blive gennemgået efter min beretning.

Andre mindre ting, der kan nævnes, er, at vi har fået udført en mindre tagreparation efter en forårsstorm, der havde fået fat i lidt tappap på møllehuset. Heldigvis det meste dækket af vores stormskadeforsikring.

Endelig har vi været nødt til at købe en ny saltmaskine til poolen samt etablere en ventilation af teknikrummet, som har været udsat for en mindre lækage, som er udbedret.

<u>Bookingsystemet:</u>

Dette har fyldt en del mere end vi havde planlagt.

Bookingsystemet er jo internationalt (Spanien), og for en del af jer betyder det meget også at kunne benytte jeres points til at besøge Bolnuevo.

Bestyrelsen blev derfor noget forbløffet, da det pludselig viste sig, at Bolnuevo uden på forhånd at orientere os havde indført restriktioner for jer, fordi de syntes, at der ikke var plads til egne medlemmer, fordi en del af vores medlemmer er dygtige til booke, før de selv kunne nå det. Af den grund blev indført en 4 ugers prioritering for ledige lejligheder til Bolnuevos medlemmer, før vi kan se dem. Da vores brug af lejligheder svarer til næsten en uge om året, kræver man også et ekstra vedligeholdelsestillæg på 400 kr. pr. uge, medmindre det er et ophold man har byttet sig til via en af Bolnuevos andelshavere. Vi arbejder også på at det aftales med Bolnuevo, at der etableres en byttebørs så man kan bytte sig til et ophold uden om bookingsystemet.

Vi har derfor holdt flere møder med Bolnuevos bestyrelse, hvor vi har protesteret herimod, da vi bla synes det strider imod hele princippet om, at andelshaverne er tilknyttet et fælles bookingsystem og imod den markedsføring, som vi er blevet udsat for. Vores argument er at det med ledige lejligheder til medlemmer løser sig, når Bolnuevos medlemmer bliver lige så erfarne i booking som vores medlemmer, og i øvrigt så vi jo alle sikret os perioder, hvis man følger de perioder man har fået tildelt. Et af Bolnuevos argumenter er, at vi vælger at bruge vores points fra Italien i Spanien, når vejret ikke er så godt i Italien. Til imødegåelse af dette har vi iværksat initiativer der skal tilskynde vores andelshavere såvel som Bolnuevos til at besøge Italien i de ”tynde perioder”.

Personligt tvivler jeg på at problemet er så stort, da det er et mindretal af vores medlemmer, som ønsker at besøge Spanien, som er et andelshotel meget forskelligt fra vores. Men det er selvfølgelig vigtigt at vi fortsat kan benytte vores points i Spanien.

På den anden side, hvis man vælger at bruge alle eller de fleste af sine points i Spanien, så er det jo ikke den rigtige andel, man har købt, hvilket også en enkelt af vores andelshavere har fundet ud af og derfor sat sin andel til salg. Jeg kan i øvrigt oplyse, at det i drøftelserne har været fremme, at en løsning kan være evt. at begrænse besøgene i de fremmede andelshoteller til maksimalt 2 uger om året, medmindre man har byttet sig til ophold. Dette er dog ikke besluttet.

Uanset, at vi er pålagt restriktioner, har vi valgt ikke at introducere det samme for Bolnuevos medlemmer, hvilket vi håber I kan tilslutte jer.

Som bekendt har vi også indført en prisforhøjelse af hvert points til 60 kr pr stk.

Terrasser

Jeg har ikke så meget til dette pkt. udover jeg nyder vores brug af terrasserne, som også kommer til gavn for andre end dem, som har dem som en dedikeret terrasse.

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 som nu er helt tildækket af vinen med god skygge synes at være et populært mødested, hvor man bla. mødes søndag eftermiddag kl. 16. for at hilse på de nyankomne andelshavere efter skiftedag, lørdag. En god tradition.

Det ser også ud til at det har været en stor succes, at der er indkøbt et fast ildsted på hjul, hvor grill sker med brug af brænde. Det er hyggeligt at man nu kan stå mange omkring det samme ildsted og grille. Generelt er der blevet grillet en del i gårdhaven og der har også været perioder hvor gasgrillen er blevet flyttet herned. Hertil bemærkes at gasgrillens normale plads er på solterrassen, så man skal sørge for at bringe den retur efter brug. Bestyrelsen har også modtaget forslag om at købe en gasgrill mere og indrette os med et udekøkken/grillplads i forbindelse med græsarealet nedenfor vandfaldet.

Hvis græsarealet også kaldet børnenes boldbane 😊 skal ændres til fast belægning, bliver det dyrt, viser et prisoverslag på 8.000 Eur, så det ligger ikke lige for, men det kan være, vi skal overveje at købe en ekstra gasgrill til gårdhaven.

Siden sidste år er der også blevet opsat belysning i gårdhaven.

Bestyrelsen har fået en anmodning fra andelshaverne i Tobaksladen omkring mulighederne for at deres terrasse foran hoveddøren kan blive mere plan, som de andre terrasser. Imidlertid vanskeliggøres dette arbejde bla afvandingsproblematikken og et indhentet tilbud lyder på 50.000 kr. hvorefter bestyrelsen opfordrer andelshaverne til i stedet at bruge de eksisterende terrasser, når dette er muligt.

Parkeringspladsen

Jeg har heller ikke så meget at sige til dette pkt udover, at 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.

Vi har haft problemer med regnvandet som eroderer pladsen og der er nu etableret afløbsriste og afløbsbrønde som forhåbentlig forhindrer eroderingen.

Energi

Dette er også et pkt som har fyldt en del.

Som jeg nævnte sidste år, har vi brugt en del tid på at få formalia i orden for at få tilsluttet den grønne transformatorstation. Dette krævede at mindst 3 bestyrelsesmedlemmer skulle underskrive servitutdokumentet for notaren i Perugia, selv om 3 medlemmer allerede havde underskrevet ved notaren i Dk.

Efter lang tid fandt notaren i Perugia ud af at få udfærdiget et dokument, som han var tilfreds med, og vi er 3 bestyrelsesmedlemmer som på skift har været på besøg hos notaren for at underskrive, hvilket fandt sted for den sidstes vedkommende i juni.

Så skulle man tro at så var alt klart, men nej. ENEL skulle også underskrive, og de havde endda rykket og truet os med at afbryde strømmen, og på trods af dette fik de først snøvlet sig sammen til det i september.

Siden har vi ventet på tilslutningen. Først i uge 7 i 2025 (ca 2½ år efter transformatoren blev etableret!) gik de i gang med at trække elkablerne til transformatoren. Gud ske tak og lov for at rørføringen var på plads, så arbejdet ikke forsinkes yderligere, men pludselig skulle vi sørge for at der blev etableret en ledningsbrønd ved transformatoren. Man kan undre sig over at vi ikke havde fået det at vide noget før.

I skrivende stund er vi endnu ikke tilsluttet, men som kompensation for at vi har tilladt servitutten om transformatoren har vi modtaget 2.000 EUR. 😊

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 har betydning for hele Oro, i håbet om at ladestationer snart vil blive etableret ved kirken.

Jeg har tidligere nævnt, at vi har fået sat en bimåler på poolens opvarmning for bedre at vurdere omkostningen hertil, og til vurdering af om vi skal have etableret en vedvarende energiforsyning i form af solceller.

Umiddelbart trækker poolen ikke så meget strøm som vi troede, men det hænger også s ammen med at vi normalt slukker for varmen i vintermånederne. Med henblik på at få et lidt klarere overblik over forbruget i de kolde måneder har vi forsøgsvis holdt poolen opvarmet i december, så vi præcist ved hvad en kold måned koster. Overraskende var forbruget kun små 1000 KwH. Fra 1. januar til midt i uge 6 har vi til gengæld haft lukket helt. Normalt åbnes der først for varmen medio marts, men forsøgsvis har vi åbnet tidligere i år, for at gøre det mere attraktivt at besøge Oro tidligere på året. Vi overvejer i øvrigt om vi skal ændre på vores lukkeperiode og opvarmningsgraden, da strømforbruget åbenbart ikke er så voldsomt set i forhold til at hele ejendommen har forbrugt ca 60.000 KwH.

Brugen af coveret hjælper også godt til at holde på varmen og er stærkt medvirkende til at strømforbruget holdes nede.

Det store strømforbrug for hele ejendommen skyldes snarere et stort forbrug af aircon, og jeg skal derfor opfordre jer til at gøre som italienerne i de varme perioder – luk vinduerne og sæt skodderne for om dagen.

Vi har også konstateret at der har været eksempler på benyttelse af mormorladning af elbil uden tilladelse fra bestyrelsen, hvilket vi naturligvis ikke kan godkende, da det jo sker på bekostning af alle andelshavere. Da der nu kommer til at være strøm nok, er vi imidlertid gået i gang med at undersøge mulighederne for at etablere 2 ladestationer eller en ladestation med 2 udtag, hvor el-ladning kan ske mod betaling via en afregnings app.

Beslutning om etablering af en vedvarende energiforsyning i form af solceller er udskudt indtil videre.

<u>Fællesrummet og anskaffelser</u>

Fællesrummet bruges meget i den kolde periode med mange fællesspisninger og afholdelse af fællesarrangementer med middage tilberedt af kokke udefra, vinsmagninger, foredrag, filmaftener m.m.

Fællesrummet er blevet et rigtig hyggeligt rum, med indretning og nye møbler. Det har også hjulpet at belysningen er ændret, ligesom det har pyntet at vi har fået det lange køkkenbord. Hertil kommer at der er indkøbt særligt service og bestik, så vi slipper for at skulle bringe vores service frem og tilbage og i stedet kan bruge lokalets opvaskemaskine. Det har naturligvis kostet, men pengene er givet godt ud.

På bestyrelsens vegne skal der derfor lyde en stor tak til køkkenudvalget for indsatsen.

Der skal også lyde en særlig stor tak til Peder for, at han har sørget for opsætning af et akustikloft. Peder indkøbte akustikpladerne i DK og transporterede dem egenhændigt med sin trailer den lange vej til Oro, hvorefter han brugte en lille uge på opsætningen. På den måde sparede vi en masse penge og Peder er selvfølgelig blevet honoreret for sin indsats.

Der er ingen tvivl akustikken er blevet meget bedre i fællesrummet.

I gyden mellem Møllehus og vinhusene er der nu blevet ryddet op og vi har etableret et brændeskur ved siden af receptionen. Udover brænde til pejsen er der også indkøbt særligt brænde til bålgrillen.

Vi har også fået anskaffet en guitar, så nu glæder jeg mig til musik akkompagnement, når der synges en sang.

Fra andelshaverne har vi modtaget forslag om indkøb af et bordtennisbord og indretning af bocciabane. Foreløbigt har bestyrelsen overladt forslagene til behandling i haveudvalget, til drøftelse af evt placering, hvis forslagene skal gennemføres.

Have og afgrøder:

Sergio (Il Vecchio Piantone) i gåafstand fra Oro står for vores produktion af olivenolie. Årets produktion udgjorde 50 l, så der er til en flaske til hver lejlighed. Mange har også besøgt Sergio og hans datter som på på engelsk vil udbrede sig om kunsten med olivenolieproduktion.

Vores vinhøst blev bedre i år 510 kg. Via vores aftale med vinproducenten Il Poggio di Anna, bliver der ca. 4 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 har vi en aftale med Paolo. Desværre kom køkkenhaven ikke helt til at leve op til forrige års produktion, hvilket kan skyldes forskellige forhold, så som sen start pga. vådt og koldt forår. Det kan også være at det skyldes at der er tale om økologisk drift, måske modsat vores naboers flotte køkkenhaver. Forhåbentlig bliver det bedre i år og jeg er sikker på at vores haveudvalg skal tage sig af den ting.

Bedre blev det selvfølgelig heller ikke af, at vildsvin brød ind og raserede vores køkkenhave. Da mange vildsvin er blevet skudt her i vinter, bør det hjælpe herpå, men det er vigtigt, at vi løbende fører tilsyn med og reparerer hegnet, når vildsvinene har været på spil.

Tak til de andelshavere som også har givet en hånd med til havearbejde, tilsyn og reparation af hegn, fældning af træer mv.

Som haveejer har vi også måttet rydde op efter storme med væltede træer.

Da hegnet blev nedbrudt, havde vi også besøg af en ræv. Det er vigtigt at vi ikke fodrer dyrene, ej heller kattene, da vi ellers risikerer de bliver så tamme, at de også søger ind i bygningerne og vi ikke kan komme af med dem igen.

I bestyrelsen har vi også kigget på adgangsvejen til haven, og vi overvejer fortsat forskellige løsninger.

Driften:

Jeg vil gerne starte med at sige mange 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 tilsluttet fibernettet. Undertiden er det desværre nede, men jeg synes det er blevet bedre. I fællesrummet har vi nu fået installeret stik, så evt foredrag eller filmaftener ikke længere skal afvikles via Wifi.

Administration: Som jeg nævnte sidste år, står vi nu selv med administrationen med bogføring og lignende og sparer herved på udgiften. Indtil videre har Birthe forestået administrationen med stor dygtighed og ansvarlighed. Der skal lyde en stor tak herfra, da det er et stort arbejde, som Birthe ulønnet udfører. Et arbejde som vi dog på et tidspunkt forventer skal outsources.

Gasvarmer og aircon-anlæg mv kontrolleres, passes og vedligeholdes fortsat af Giulio i et samarbejde med Lorenzo fra CAM, når det er nødvendigt. Pool service varetages af et lokalt professionelt pool firma "Bruni Federico".

Rengøring og vask af sengetøj: Udføres af lokale firmaer og kontrolleres løbende af Giulio. Desværre har vores hidtidige rengøringsfirma, der er ejet af Pamela og Nadia, opsagt aftalen, da skatteforholdene ikke længere gør det attraktivt for rengøringsfirmaet at fortsætte. I stedet har vi med virkning fra 1.3. indgået aftale med et nyt firma. Imidlertid er det vanskeligt at skaffe personel og nå at gøre alle lejligheder færdige om lørdagen, så vi har været nødt til at forlænge rengøringsperioden indtil kl. 16.00. Man kan derfor ikke længere være sikker på at få sin lejlighed før dette tidspunkt. I øvrigt skal jeg betone vigtigheden af, at vi husker at skrive ankomst og frarejsetidspunktet senest en uge før ankomst, da dette kan medvirke til en bedre planlægning af rengøringen.

Husk også at andelshaverne forventes at bidrage med almindelig fejning af gulve og i øvrigt aflevere køleskab, fryser og ovn i rengjort stand med respekt for de næste, der overtager lejligheden.

Igennem året har der været mange **fællesarrangemente**r, fra fællesspisning på terrasse eller i fællesrummet. Tanken om fællesskabet, som andelshotellet er bygget på, lever således i høj grad. Jeg håber på endnu et godt år med mange gode initiativer.

Jeg vil gerne endnu en gang gøre lidt reklame for vores **hjemmeside**, Andelsforeningen Antico Frantoio, som er let at finde rundt i og som nemt giver os en masse informationer såvel om selve vores forening men også om arrangementer og muligheder for aktiviteter. Hjemmesiden bliver brugt til rigtig mange ting f.eks. at man kan tilmelde sig til arrangementer og selv oprette arrangementer. Det er også nu meget nemmere at bruge ønskebrønden.

Jeg vil derfor benytte lejligheden til at takke vores webmaster Thomas med hans store arbejde med hjemmesiden. Vi er heldige at have en så engageret webmaster, som hele tiden udvikler siden.

Sidste år opfordrede jeg i beretningen til, at der blev nedsat et cykeludvalg til at varetage ansvaret for vores **cykler**. Det er derfor med glæde at jeg kan konstatere at medlemmerne har taget handsken op og nedsat et cykeludvalg, mere herfra senere under pkt. 8 Eventuelt.

Vi har jo også en **golfklub** med Finn Bjørn Hansen som formand. Denne har indgået greenfee aftaler med de nærmeste 3 golfbaner, ligesom alle andelshavere får rabat, når vi benytter banernes restauranter. Se mere på hjemmesiden. I øvrigt har Finn sørget for at der er blevet ryddet op i vores golfudstyr, som nu er mærket med forskellige farver. Der er også købt nogle nye og bedre sæt.

Bestyrelsen:

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen i marts 2024 afholdt 12 virtuelle bestyrelsesmøder over Teams. Som jeg sagde i indledningen har der 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
- Cykel under evt.
- 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.

Anne Pilegaard, Jørn Krogh og Lars Barslund Knudsen samt de to suppleanter, Carlos og Lis, er på valg, alle de 4 første er heldigvis villige til genvalg, men desværre ønsker Lis ikke genvalg, så vi skal have en ny suppleant, men i øvrigt gælder, at villighed til genvalg naturligvis ikke er 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.

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

Særligt vil jeg også gerne takke Lis for samarbejdet som suppleant. Lis vil blive savnet, da hun igennem årene har fremført mange gode overvejelser og betragtninger, som har været værd at lytte til.

Tak for ordet.

Bestyrelsen og suppleanter, 3. marts 2025:

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