

## **Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen d. 11. april 2019**

Beretningen dækker perioden fra sidste generalforsamling i april 2018 til generalforsamlingen i dag d. 11. april 2019.

Generalforsamlingen i dag er den 15. i foreningens historie, så vi fejrer faktisk i år et lille halvrundt jubilæum.

Periodens største begivenhed var uden sammenligning tilbagebetalingen af for meget betalt ejendomsskat.

En anden mindre begivenhed var, at Chr. Henriksen, som planlagt efter endt sygdom, d. 1. juli overtog kasserer jobbet efter Linda Hørmann. Som nyvalgt 1. suppleant er Jørgen Eriksen indtrådt i bestyrelsesarbejdet som bygningsagkyndig.

### **Foreningens almindelige tilstand**

Det er bestyrelsens opfattelse at vores andelsboligforening er inde i en stabil periode med en meget solid økonomi. Vores boliger er stadig i en pæn stand, det samme gælder vores grønne områder. Ventelisten afspejler også, at Rødbyhøjen er meget populær. Alle boliger, der bliver ledige, bliver hurtigt afsat. For fremtidig afsætning af vores boliger er det meget vigtigt. Det ser ud til, at vi har et godt ry.

Det er også bestyrelsens opfattelse at fællesskabet i vores boligforening fungerer i bedste velgående.

### **Vinterbekæmpelse**

Vi har i den forløbne periode været forskånet for de store udgifter til snerydning og saltning takket være en mild vinter.

### **Udvendigt vedligehold**

Sidste sommer blev der indgået en aftale med Vejstrup VVS om at udskifte ca. 230 m tagrender i løbet af efteråret 2018 til en pris på ca. kr. 65.000. Men på grund af stort arbejdspress hos VVS-firmaet blev udskiftningen udsat til starten af 2019. Udskiftningen er nu afsluttet.

Bestyrelsen har indgået en aftale med malerfirmaet Jes Clausen med henblik på at få udført nødvendigt malerarbejde på vores vinduer, især karnapperne, i foråret og sommeren 2019, til en overslagspris på kr. 72.000 (incl. moms). Tilbudet gælder også farveskift for de 8 carporte, der stadig mangler at blive malet i den rigtige farve. Det vil dog kun blive udført på de carporte, hvor det skønnes nødvendigt.

Vi har også accepteret et tilbud fra tømrerfirmaet A-Z Tagteknik med henblik på at få rensat nordsiden af vores tage, da de efterhånden er belagt med alger. Tilbudet lyder på kr. 23.200 (incl. moms). Denne rensning vil også komme til at foregå i foråret 2019.

I januar 2019 er vores rottespærrere blevet efterset og rensat. Dette eftersyn vil fremover blive foretaget hvert andet år.

## Grønne arealer

Hen over sommerhalvåret 2018 blev der igen afholdt tre ”Grønne dage”, hvor der blev foretaget nødvendigt havearbejde på vores grønne arealer.

For bestyrelsen er det meget glædeligt, at der altid er god tilslutning til disse dage. Især til den ”Grønne dag” i juli var der stor tilslutning. Denne dag blev afsluttet med pølser og brød og en tår til ganen i meget smukt solskinsvejr.

”Grønne dage” er i 2019 fastsat til den **tirsdag 7. maj, onsdag 10. juli og torsdag 19. september.**

I juli vil der som sædvanlig blive opstillet en container, der kan benyttes til hækaffald.

Græsklipningsholdene har igen udført et stort og frivilligt arbejde og sparet fællesskabet for en stor udgift, skønt tidsforbruget har været noget begrænset på grund af den tørre sommer sidste år.

Fra bestyrelsens side vil vi gøre opmærksom på, at inden man går i gang med en større beskæring af hække, skal man gennemlæse foreningens ”**Fællesbestemmelser for området**”. Der har sidste sommer været et par tilfælde, hvor vores medlemmer er gået lige lovlig hårdt til værks.

Med hensyn til **vinterfodring af fugle**, skal der endnu en gang henstilles til, at man ikke smider madrester på jorden. Det kan tiltrække store flokke af måger til stor gene for naboerne. Endelig skal der endnu en gang advares mod, at madrester på jorden kan tiltrække rotter.

## Økonomi

På grf. sidste år blev det vedtaget at hæve boligafgiften pr. 1. juli 2018 for at imødegå kommende udgifter til vedligehold.

Men i slutningen af juni sidste år fik vi den glædelige meddelelse fra Svendborg Kommune, at vi ville få tilbagebetalt ca. 1,8 mill. i for meget betalt ejendomsskat i perioden fra 2008 til 2017, hvoraf de 400.000 var påløbne renter. Beløbet blev udbetalt d. 6. juli 2018. Efter betaling til skatteadvokat var der netto ca. 1,4 mill. tilbage.

Årsagen til tilbagebetalingen var en forkert vurdering af skattegrundlaget for ejendommen foretaget af Svendborg Kommune tilbage i 2005.

Tilbagebetalingen betød en stor forbedring af foreningens likviditet, hvorfor bestyrelsen valgte at annullere den forhøjelse af boligafgiften, der blev gennemført pr. 1. juli 2018, og tilbagerulle den til samme niveau som før 1. juli, med virkning fra 1. okt. 2018.

Desuden valgte bestyrelsen også med virkning fra 1. okt. 2018, at reparationer på vores gasfyr fremover betales af fællesskabet. Vores gasfyr er ikke mere helt nye, og det kan betyde, at vi fremover kan forvente, at der vil komme nogle reparationer, som vil ramme helt tilfældigt, og som ville betyde en stor udgift for den enkelte beboer.

Det skal dog bemærkes, at de faste serviceeftersyn af gasfyrene fortsat betales af den enkelte beboer, så længe der er håndværkerfradrag.

Aftalen med Vejstrup VVS for serviceeftersyn udløber medio 2019. Det forventes at vi kan indgå en ny 2-årig aftale til samme pris. Vi håber, at stort set alle vil være med i en ny aftale.

Foreningens gode likviditet sammenholdt med et driftsbudget for 2019 med almindelige vedligeholdelsesarbejder gør, at bestyrelsen foreslår uændret boligafgift frem til generalforsamlingen i foråret 2020.

Da Svendborg Kommune nu har omvurderet vor ejendom til et mere ”korrekt” skattegrundlag, kan vi forvente, at ejendomsskatten igen stiger til vort tidligere niveau, hvilket så kan betyde en justering af boligafgiften i 2020.

Bestyrelsen har i løbet af 2018 modtaget 2 forslag fra Realkredit Danmark til evt. låneomlægning af vort almindelige realkreditforeningslån på 2,5 %, til henholdsvis 2,0 % og 1,5 %. Bestyrelsen vurderede dog, at besparelsen på renteudgiften var for lille i forhold til låneomkostningerne. Vi anser det dog for vigtigt, at vi fortsat søger at reducere vor gældsbyrde.

Bestyrelsen har en aftale med R. D., at såfremt der kommer en for os ”fornuftig” rentebesparelse, sender de os et nyt forslag til overvejelse.

Bestyrelsen vil derfor anmode generalforsamlingen om at give mandat til, at vi kan handle hurtigt og acceptere det rigtige tilbud, uden at det kræver en ekstraordinær generalforsamling, så længe der kun er tale om omlægning og ikke optagelse af flere lån.

Overordnet set kan vi glæde os over en solid økonomi, der dels betyder, at vi ikke har behov for at gå på lånemarkedet i de nærmeste år for at finansiere eventuelle større vedligeholdelsesarbejder, som f.eks. udskiftning af vores gasfyr, sammenholdt med, at vi betaler en relativ lav boligydelse.

### **Ventelisten**

En enig bestyrelse besluttede i efteråret at ændre reglerne for at blive skrevet op på den **interne** venteliste. Kriterierne er nu:

- Ansøgeren skal være andelshaver på Rødbyhøjen
- Ansøgeren skal bebo en bolig på Rødbyhøjen

Begrundelsen er, at en ”ikke beboer” ved at indtegne sig på den interne venteliste vil opnå en fortrinsstilling over for de nuværende beboere samt indmeldte på den eksterne venteliste og på den måde tilkøbe sig en urimelig ret til en attraktiv bolig langt ude i fremtiden.

Der er stadig stor tilslutning til at blive skrevet op på den **eksterne** venteliste, og antallet af tilmeldte er nu så stort, at der er behov for en pause. Bestyrelsen har derfor på et møde den 5. februar 2019 besluttet, at der indtil videre stoppes for yderligere tilmelding til den **eksterne venteliste**.

Beslutningen er lagt ind på hjemmesiden under punktet ”Ventelisten”.

### **Hjemmesiden**

Foreningens hjemmeside bliver i dag brugt i et større omfang. Dels af beboerne, der hurtigt vil orientere sig i vedtægter, regnskab, forsikringssspørgsmål m.v. og dels af personer udefra, der ønsker nærmere oplysninger om foreningen.

### **Nye beboere**

Siden sidste grf. har vi fået følgende nye beboere:

Nr. 6 blev den 1/11-2018 overtaget af Margit og Freddy Hansen.

Nr. 1 blev den 11/12-2018 overtaget af Ole Rasmussen.

Vi byder dem velkommen på Rødbyhøjen og håber, de vil falde godt til her i foreningen.

### **Beboere afgang ved døden**

Siden sidste grf. er følgende beboere afgang ved døden:

Dorte Granhøj (nr.56), Erling Larsen (nr. 43) og Børge Rasmussen (nr. 1).

## **Diverse**

I vinterens løb har vi haft nogle uheldige episoder, hvor formentlig store drenge om aftenen har banket kraftigt på hoveddøren hos flere af vores beboere. Det kan selvfølgelig være en ubehagelig oplevelse, især hvis man bor alene. En af vores beboere har ved henvendelse til politiet fået oplyst, at man bare straks skal ringe 114. Så vil politiet forsøge at tage sig af sagen.

I maj måned 2018 blev der her i Danmark indført en ny persondatalovgivning, som også har betydning for en boligforening som vores. Vi er derfor i færd med at udarbejde et dokument, der beskriver, hvorledes personoplysninger behandles efter den gældende lovgivning. Dokumentet vil efterfølgende lagte ind på vores hjemmeside.

Datastyrelsen er tilsynsførende myndighed.

I henhold til den nye lovgivning har vi derfor undladt at fremlægge den eksterne venteliste på grf. i dag, men personer på ventelisten kan ved henvendelse få oplyst hvilke persondata, vi har registreret.

Svendborg Kommune indfører et nyt affaldssystem i sidste halvdel af 2020. På et dialogmøde hos "Vand og Affald" d. 27. marts, hvor et par af bestyrelsens medlemmer deltog, blev det oplyst, at vi som andelsboligforening vil blive kontaktet inden for de næste par måneder, hvor der bliver mulighed for at drøfte hvilken løsning, der kan være bedst for os. Det blev dog oplyst på dialogmødet, at vi skal vælge mellem en fællesløsning eller en løsning med to spande ved hver bolig.

Bestyrelsen vil orientere så snart, der er nyt om sagen.

Man kan gå ind på Vand og Affalds hjemmeside og læse om den nye ordning.

## **Afslutning**

Som afsluttende bemærkning vil bestyrelsen gerne takke alle beboere for godt samarbejde i det forløbne år. Tak til dem, der af egen vilje har påtaget f.eks. at male borde og bænke, opstille grill til Grøn dag, sprøjte for ukrudt, vedligeholde petanquebanen og køre affald væk efter "Grønne dage". Også stor tak til græsklipper holdene.

Tak til Linda Hørmann, fordi du tog et par ekstra måneder som kasserer, efter at du egentlig var trådt ud af bestyrelsen.

En særlig tak til mine bestyrelsesmedlemmer og suppleant for et konstruktivt og loyalt samarbejde i bestyrelsen i den forløbne periode.

Bestyrelsen