

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen 2017.

2016 vil blive et år, hvor foreningens efterhånden mange traditioner kom til at glide ind som en naturlig del af vores hverdag. Tingene udvikler sig stille og roligt, og vi prøver løbende at justere vore planer efter realiteterne – om end vi på et par af områderne blev overhalet inden om. Mere herom senere i beretningen.

Foreningens almindelige tilstand.

Det er vores opfattelse, at foreningen stadig er sund - med velholdte boliger, tiltalende grønne fællesarealer og en solid økonomi. Andele, der kommer til salg, bliver solgt til de priser, der er vedtaget på grf – i et par tilfælde er der dog givet mindre afslag på grund af manglende vedligeholdelse. Vi står på ingen måde med de problemer, man i andre andelsboligforeninger i kommunen oplever, når der her bliver udbudt andele til salg. For slet ikke at tale om problemerne, man i dagspressen læser og hører om fra de største kommuner i landet.

Vinterbekæmpelse.

Ja, overskriften kan lyde temmelig bastant – for det er jo ikke selve *vinteren*, vi prøver at bekæmpe, men følgerne af den. I skrivende stund har vi fået sæsonens første sne, og ingen ved, hvordan det hele vil udvikle sig i tiden frem til denne grf. Imidlertid må vi konstatere, at det efterhånden er mange år siden, vi havde så store mængder af sne, at kontoen for **snerydning** løb op i 70.000 – 80.000 kr. årligt. Det kunne vi godt klare, men så ville der være andre ting, der måtte vente. Vi har atter i år valgt at lade fa. Torneløkke klare sagerne for os, men bestyrelsen har på sit seneste møde besluttet, at vi inden næste sæson vil tage tre tilbud ind og så se på, om det stadig vil være Torneløkke, der skal have opgaven. Sidst, vi indhentede tilbud, var de suverænt billigst, men det er vores opfattelse, at tiden nu er inde til at få det efterprøvet igen.

Udvendig vedligeholdelse.

Vi fik for snart mange år siden lavet en **vedligeholdelsesplan**, der rækker 20 år frem. Den er vi glade for, og den bliver jævnligt ført a jour, så den ikke forældes. Vi prøver også at tjekke, om priserne stadig er realistiske.

Vores **maler** havde sidst i 2016 meget travlt, og derfor indgik vi en aftale med ham om, at de opgaver, der kunne vente til 2017, blev udsat. Han går her i 2017 i gang med arbejdet, så snart det er forsvarligt vejræssigt. Hvis man maler, inden træværket er blevet tilstrækkeligt tørt efter vinteren, hævner det sig ofte, og holdbarheden svækkes.

En del af udgifterne til maleren vil derfor blive budgetmæssigt flyttet fra 2016 til 2017. Han vil også i 2017 gå karnapperne efter og reparere dem efter behov. Han vil dog også prøve at give et par af dem, der trænger mest, en total ommaling. Herefter vil sammen vi vurdere situationen.

Ellers er vi nået til de sidste vindskeder (mod øst) og carportene mod vest og syd. Vi benytter i øvrigt lejligheden til at give alle carportene den koksgrå farve, der er valgt af det overvejende flertal.

Vi vil lige gøre opmærksom på, at vedligeholdelsen af carportene på den *indvendige* side påhviler den enkelte andelshaver. Her kan det i de fleste tilfælde være tilstrækkeligt at give dem en behandling med farveløs olie, men hvis der er kommet større plamager på grund af vind og vejr, må der males med en dækkende træbeskyttelse.

Vi blev imidlertid overrasket af et par andre ting, der udviklede sig anderledes end forudsat i vedligeholdelsesplanen.

Tagrenderne begyndte at få gennemtæringer, som der skulle tages hånd om. Efter indhentelse af tre tilbud valgte vi at lade Vejstrup VVS stå for udskiftningen, da de viste sig at have den absolut laveste pris. Vi kontaktede i øvrigt en af vore naboandelsboligforeninger, der havde valgt samme løsning for at høre om deres erfaringer. Da de var yderst tilfredse, valgte vi at følge dem. Når man skifter tagrender på et dobbelthus, skifter man en hel længde ad gangen – også selv om der kun er tæringer på det ene hus. Man kan nemlig ikke lodde to stykker tagrende sammen, når de først er sat op.

Vi skiftede i 2016 knap halvdelen af tagrenderne på selve husene. Der skal ikke skiftes noget i 2017, men i 2018 går vi i gang igen. Tagrenderne på carportene er dog ikke i nær så dårlig stand, så dem vil vi løbende følge op på.

Et område, vi slet ikke havde med i vedligeholdelsesplanen, var de **indvendige fuger** i baderummene. Dels fordi det indvendige område jo er andelshavernes ansvar – og dels fordi ingen havde gjort os opmærksom på risikoen ved ikke at følge denne udvikling nærmere. Det viser sig, at specielt væggen i bruserummet ind mod soveværelset er koblet sammen med fundamentet, og når byggeriet ”sætter sig”, kommer fugen til at ”slippe” de to flader, den dækker – og så risikerer man, at der trænger vand ind i væggen. Og i værste fald vil der komme vandindtrængen til soveværelset.

Vi fik det klaret i ellefte time, men det medførte en udgift, vi ikke havde forudset. Området er nu sat ind i planen og vil blive fulgt fremover.

Når vi valgte at lade foreningens vedligeholdelseskonto dække udgiften, skyldes det, at husene er foreningens ejendom – andelshaveren betaler blot for at bo der – og vi turde ikke løbe risikoen for, at enkelte andelshavere selv gik i gang med opgaven og ikke fik den repareret forskriftsmæssigt. I henhold til vedligeholdelsesplanen blev alle **udvendige gummifuger** eftersat og udskiftet, hvor det var tiltrængt.

”Rotterne æder Ærø”, kunne man i februar læse i den lokale avis. Men det er ikke blot Ærø, der har ”glæde” af rotterne – det har vi også i Svendborg – og på Thurø! Ja over hele landet. Eksperterne vurderer, at når vi bor ca. 85 mennesker her på Rødbyhøjen, vil der være op mod 200 rotter i området. De fleste heldigvis under jorden – nede i kloaksystemet.

Vores kloaksystem er etableret på en måde, der ikke umiddelbart forekommer logisk. Den logiske løsning ville have været at etablere én stor rottespærre det sted, hvor vores system er koblet sammen med det kommunale system. Det ”glemte” man vistnok. I stedet blev der efterfølgende sat en rottespærre i kloakken på det sidste hus ved de i alt 7 grene i vores kloaksystem. Samtidig er der her ført en udluftning op på loftet på hvert af de 7 huse.

Nr. 31 er et af de 7 huse, og her oplevede vi sidste sommer at få besøg af en rotte, der havde forvildet sig op gennem udluftningskanalen og herefter gnavet sig vej ned gennem rockwoolen, der sidder som afslutning på udluftningsrøret - og derfra ind på selve loftet. Ikke rart!

Vi har derfor fået lavet en ekstra sikring af dette udluftningsrør i de syv huse, så historien ikke skulle kunne gentage sig.

Der er en konstant risiko for at have rotter i området, men man kan selv gøre noget for at minimere risikoen for, at de kommer inden døre: sørg for, at alle steder, de kan komme ind er lukket forsvarligt, lad ikke madrester ligge på jorden. Det er ædelt at fodre fuglene her i vintertiden, men gør det ikke direkte på jorden. Sørg for, at rotterne ikke kan komme op ad muren – det kan være nok at

have buske eller små træer op ad ydermuren – eller blot det at have en stige stående op ad væggen. Rotter kan let springe en halv meter, og de kan klemme sig ind ad en sprække på blot et par cm! Skulle nogen observere rotter i området, skal det **straks** meldes til kommunen, der har aftale med et skadedyrsbekæmpelsesfirma. De kommer straks og foretager sig det fornødne.

Grønne områder.

Vi har måttet konstatere, arealerne med **kløver** på de to store fællesarealer gennem de seneste par år er vokset - og **mælkebøtterne** har bredt sig meget. Vi kunne frygte, at det ville få indvirkning på græssets vækst, og da frøene fra mælkebøtterne jo er vindbårne, risikerede vi, at de nærmeste haver også ville få ”glæde” af den tiltagende mængde af mælkebøtter. Derfor lod vi i eftersommeren 2016 en anlægsgartner sprøjte området, og han vil i forsommeren 2017 give de to store græsarealer en efterbehandling. Det er vores opfattelse, at det allerede nu har virket, men vi vil gerne sikre områderne nogle år frem.

Vi har fulgt udviklingen af området med sommerblomster på **nordskråningen** ned mod skoven. Det er bestyrelsens opfattelse, at området i stedet bør beplantes med noget stedsegrønt, som andre steder i området, f. eks. med cotoneaster, der blot skal have en nænsom klipning en gang om året. Det er måske på sin plads, at oplyse grf om, at vi for nogle år siden har plantet/sået noget på dette sted, fordi skråningen her er så stejl, at det udgør en risiko for græsklippernes arbejde her.

Vi, modtager gerne gode idéer til en anderledes sikring af dette område.

Der er planlagt ”**grønne dage**” i 2017 til onsdag 26. april, torsdag 20. juli og tirsdag 19. september – alle dage med start kl. 09.30. Vi glæder os hver gang over de medlemmer, der møder op og giver en hånd med, så vi fællesskab kan bevare et rimeligt velholdt område. Det giver et godt sammenhold og sparer samtidig alle andelshaverne for udgifter!

Vi håber selvfølgelig, at de kan fortsætte på denne måde, men vi er også opmærksomme på, at det på lidt længere sigt kan blive nødvendigt at opkræve en betaling fra de arbejdsduelige medlemmer, der ikke møder op. Det har indtil nu ikke været nødvendigt, men vi skal ikke lukke øjnene for, at det engang i fremtiden *kan* blive nødvendigt.

Økonomi.

Vores økonomi har det godt, som allerede nævnt kort i indledningen. Vi har midler sat hen til de større vedligeholdelsesarbejder, vi er bekendt med. Specielt vil vi med stor spænding følge udviklingen hen mod den udskiftning af gasfyrene, som vi *ved* vil komme. Vi kan dog berolige med, at Vejstrup VVS, der servicerer fyrene – og i øvrigt har leveret dem – beroliger os med, at Jørgen Jensen i sin tid valgte en god, stabil og robust model. Rødbyhøjen er den første af hans andelsboligforeninger, der har fået installeret *kondenserende* kedler, hvilket skulle være en stor fordel. Udskiftningen skulle dog gerne vente i yderligere 7-8 år. Vi vil følge priserne på gasfyr for at se, om vi har tilstrækkeligt med midler til at modstå denne udskiftning uden at skulle optage et nyt lån.

Vi har ikke fået nogen klager over resultatet af **låneomlægningen** i slutningen af 2015 – tværtimod glæder vi os, sikkert alle beboere - hver måned over den reduktion af huslejerne, der blev resultatet af omlægningen. Men intet varer evigt!

Vores afdrag og renter kan vi overskue indtil 2025, men den **bidragssats**, vi hver måned betaler til realkreditforeningen har vi ingen garanti for. Vi fik tilforhandlet en sikkerhed for, at den ikke ville stige de første to år – men den periode slutter med udgangen af 2017.

Vi vil med spænding følge udviklingen på området og den retorik, der udspinder sig i finans kredse om begrebet *polstring*; et begreb, der kan være lidt u håndterligt for os amatører, men de professio-

nelle dækker sig ind under, at det er et krav, der kommer til dem udefra. Et krav om, at de skal polstre sig mod de følger, vi alt for tydeligt mærkede i Danmark af finanskrisen i 2008 og årene herefter.

I vil naturligvis blive informeret om en evt. bidragssatsforhøjelse, som *måtte* blive varslet – og som i givet fald vil medføre en (mindre) stigning i boligydelsen. Bestyrelse vil dog meget ihærdigt forsøge at Forhindre/begrænse en sådan stigning. Vi vil dog også følge udviklingen med henblik på at vurdere, om der vil være tilstrækkeligt med midler til at dække udskiftningen af gasfyrene.

Vores sag om for meget betalt **ejendomsskat** har nu varet i snart 7 år. Det sidste kapitel er vistnok ved at blive skrevet nu. Vi modtog i 2016 omkring 100.000 kr. – og dermed skulle sagen være endeligt afsluttet. Vi mangler dog endnu at betale Rafn & Søn deres sidste honorar – men vi synes ikke, vi selv vil minde dem om det! Vi imødeser imidlertid med sindsro deres opkrævning. Hele sagen, der startede i sommeren 2006, har givet foreningen en samlet nettogevinst på knap 400.000 kr. – og det er jo ikke så ringe endda!

Ventelisten.

Sidste år havde vi her på grf. en debat om de ændringer, bestyrelsen agtede at gennemføre for vores venteliste ved årsskiftet 2016-17. Vi tilkendegav her, at vi nok ikke var færdige med at ændre på tingene. Debatten viste jo også, at der var udbredt tilslutning til, at vi godt kunne stramme regelsættet yderligere. Det er imidlertid bestyrelsens opfattelse, at det ikke er nok!

Vi agter at stramme reglerne yderligere, så man fremover ikke kan blive optaget på ventelisten, hvis man er fyldt 65 år. Hvis der er tale om et par, gælder aldersgrænsen dog den yngste.

Vi vil også stramme reglerne således, at hvis en indtegnet på ventelisten får tilbudt en bolig og siger nej til tilbuddet blot én gang (mod nu to gange), vil vedkommende rykke et antal ned på listen svarende til halvdelen af listen. Ellers kan det vare mange år, før nytilkomne på ventelisten overhovedet vil få en bolig tilbudt.

Endelig agter vi at indføre den regel, at man vil blive slettet af ventelisten, når man er fyldt 80 år. Ændringerne vil få virkning fra 1. juni i år.

Vi vil gerne høre grfs holdning hertil.

Vi har tidligere drøftet muligheden af at gå over til en *interesseliste*, hvor bestyrelsen ved salg af andele ikke er bundet af en *venteliste*, men kan inddrage andre forhold (alder, mobilitet o. lign.). Vi er imidlertid stadig af den opfattelse, at en bestyrelse let vil kunne blive mistænkt for nepotisme, altså at favorisere venner og bekendte, hvis der kommer den slags skøn ind i billedet.

Vi mener, at alle er bedst tjent med de *klare retningslinjer* vi har med ventelisten.

Nye beboere.

Siden sidste grf har vi fået følgende nye beboere på Rødbyhøjen:

Nr. 54 blev 1/11 overtaget af Lene Sax Nielsen og Knud Winther Nielsen

Nr. 10 blev 31/11 overtaget af Else og Erling Rasmussen.

Nr. 27 er iht. vedtægterne overtaget af et barnebarn til den tidligere beboer, Jens Winther og hans kæreste Freya Hansen

Nr. 33 er nu næsten gjort klar til salg efter at Skifteretten har afsluttet deres behandling – og andelen udbudt til salg.

Vi vil gerne ønske alle de nye beboere velkomne til Rødbyhøjen, og vi håber, de vil falde godt til her hos os.

Bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsen har siden sidste grf afholdt 8 bestyrelsesmøder. For at deltage i den almindelige bestræbelse på at holde foreningens udgifter nede, afholdes møderne på skift hos bestyrelsesmedlemmerne.

Vi har gennem flere år drøftet mulighed af at få etableret en **hjemmeside**. Idéen blev allerede nævnt på en grf for 5-6 år siden, men i løbet af det seneste år er tanken og idéerne blevet virkeliggjort, så vi nu kan annoncere, at foreningens ansigt fremover vil kunne ses og følges på www.roedbyhoejen.dk

Hjemmesiden er opdelt i fire hovedafsnit (FORENINGEN, DRIFT, ØKONOMI, KONTAKT), og under hvert af afsnittene er der nogle underpunkter, som man kan klikke sig ind på.

Under FORENINGEN vil der være et punkt ”Foreningsnyt”. Her vil aktuelle nyheder straks kunne ses, og dette punkt vil således delvist afløse ”info-skrivelserne”. Dog vil beboere uden computer som hidtil få lagt informationsskrivelserne i deres postkasse.

Under punktet KONTAKT vil man kunne gå ind og stille spørgsmål/komme med kommentarer – og man vil her kunne få aktuelle svar på spørgsmål, man måtte sidde inde med.

Det er vores håb, at hjemmesiden vil blive til gavn og glæde for alle som et moderne og hurtigt middel til gensidig information.

Man vil her kunne gå ind og finde de dokumenter (vedtægter, forsikringspolice, listen over græsslåningen samt oplysninger vedr. foreningens økonomi), man ønsker at se.

Afslutning.

Det ligger bestyrelsen meget på sinde, at grf afspejler det forløbne års aktiviteter samt ser fremad på det kommende år. Vi mener derfor, at det er vigtigt at alle parter benytter lejligheden til at informere og diskutere tingene. Vi håber på en god debat og overgiver hermed beretningen til grfs behandling.

Bestyrelsen