

## Generalforsamlingen 2018.

Velkommen til generalforsamling, den 14. i foreningens historie. De er alle afholdt her på Skipperkroen bortset fra den første, stiftende grf, der blev afholdt på Hotel Christiansminde den 23. august 2005. Der har heldigvis fra den allerførste været en god tradition for, at medlemmerne møder talstærkt op til generalforsamlingerne. Det er vi i bestyrelsen meget glade for, og vi anser det for en stor styrke for *hele* foreningen, når medlemmerne på denne måde viser interesse for arbejdet. Det er mit håb, at tendensen vil fortsætte – specielt når vi, som nu, står i den situation, at foreningen skifter besætning på et par af de vitale poster. Det er af afgørende betydning for en forening, at der hele tiden er personer, der vil stille sig til rådighed og vil bruge lidt af deres tid på at føre foreningen videre. Alternativet til en *arbejdende* bestyrelse er, at der ansættes en administrator til at tage sig af den daglige drift af foreningen, og sådan en person, der typisk vil være en advokat, skal aflønnes på en sådan måde, at boligafgiften for alle medlemmerne vil få et betydeligt løft. Derfor skal min opfordring lyde så kraftigt, som det overhovedet er muligt: ***bak op om jeres bestyrelse og støt dem i deres arbejde til gavn for foreningen!***

Denne beretning vil koncentrere sig om områder, der for bestyrelsen har fyldt i årets arbejde, og som vil få betydning for arbejdet i de kommende år.

[www.roedbyhoejen.dk](http://www.roedbyhoejen.dk)

Det lykkedes os at få etableret en **hjemmeside** i det forgangne år. En hjemmeside er kun noget værd, hvis den bliver brugt. Bestyrelsen bestræber sig på at holde den opdateret og aktuel, men det er *jeres* ansvar at komme med tilbagemeldinger om den. Bruger I den? Kan I finde de oplysninger, I søger? Savner I oplysninger? Har I nye idéer til indhold eller form?

Det er vigtigt, at I – også på dette område er i en god kontakt med bestyrelsen.

Det er vigtigt, at vi alle respekterer, at **generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed**. Det er på grf, at beslutningerne skal tages. Bestyrelsen er blot det organ, der *administrerer* beslutningerne mellem to grf. Bestyrelsen kan blive nødt til at træffe beslutninger i årets løb, men det er så vigtigt, at disse beslutninger bliver sat til debat på den efterfølgende grf – og her bliver enten godkendt eller ændret. Derfor er en bestyrelsesberetning et vigtigt udgangspunkt for debatten på grf.

**Den eksterne venteliste** er endnu en gang blevet justeret – efter debatten på sidste års grf. Den fungerer nu på den måde, at man ikke kan blive optaget på listen, når man er fyldt 65 år, og man kan ikke længere blive stående på listen, når man fylder 80 år. Det er bestyrelsens håb, at de nye regler vil komme til at medføre en lidt lavere gennemsnitsalder i foreningen. Samtidig er det vores håb, at *den* fejlagtige opfattelse at A/B Rødbyhøj skulle være 'beskyttede boliger', vil blive gjort til skamme.

En af de hyppigste bemærkninger, når vi har henvendt os til personer på ventelisten har været, at "*det er jeg ikke klar til endnu*". Hvad der ligger i sådan en bemærkning kan man jo kun gisne om, men den er sagt så mange gange efterhånden, at man let kan få 'forkerte' og ubehagelige associationer.

For **den interne venteliste**, der giver andelshaverne fortrinsstilling i forhold til den eksterne venteliste, har bestyrelsen besluttet, at en andelshaver skal være indtegnet på den interne venteliste i mindst 3 måneder for at kunne udnytte listens fortrinsret ved overtagelse af en given andel, der måtte blive sat til salg.

I øjeblikket er ingen indtegnet på den interne liste.

Der har i det forløbne år været afholdt et lidt færre antal **bestyrelsesmøder**, end vi har været vant til. Det er vores opfattelse, at det hovedsagelig skyldes, at vi efterhånden har fået så mange traditioner, at arbejdet i bestyrelsen nu går lidt lettere. Det må selvfølgelig ikke blive en sovepude for bestyrelsen, og her kommer I endnu en gang ind i billedet. Det er af *afgørende* betydning for enhver forening, at der er et godt samspil mellem medlemmer og bestyrelse, for uden den dialog og inspiration kører en bestyrelse meget let fast i arbejdet – og det bliver alt for rutinepræget og uden ny inspiration. Så derfor .... endnu en gang skal der her på grf lyde en opfordring til alle medlemmerne: sig til, spørg, kom med nye input til bestyrelsen, så vi ikke glemmer, at bestyrelsen blot er nogle repræsentanter, der vælges til at agere på vegne af den samlede forening.

Vi har desværre ikke været forskånet for sygdom i bestyrelsen, idet Christian Henriksen i slutningen af 2017 måtte igennem en større operation. Vi håber på en god bedring til ham og værdsætter i hans fravær det arbejde, som hans suppleant, Henning Blåby, yder i bestyrelsen under hans sygeorlov.

Vedligeholdelsen af **de grønne områder** er højt prioriteret i foreningen – de 'fylder' også meget, når man bevæger sig op gennem området. Det er bestyrelsens opfattelse, at vi skal bibeholde den gode tradition, at vi flere gange om året mødes til **Grønne Dage**, hvor vi i fællesskab arbejder på at bevare vore smukke omgivelser – samtidig med, at vi sparer foreningen for udgiften til en anlægsgartner. **Bestyrelsen foreslår, at vi i 2018 afholder Grønne Dage torsdag 3/5, onsdag 11/7 og torsdag 20/9. Alle dage mødes vi kl. 09.30 ved rundkørselen.**

Der er endvidere et tredje formål ved at mødes og lave praktisk arbejde sammen: *det er smadderhyggeligt!*

Til vore nye medlemmers oplysning skal vi fortælle, at vi mødes og arbejder et par timer med *den* indsats, vi efter evne og helbred kan lægge for dagen. Den Grønne dag i juli plejer samtidig at være lidt festlig, idet vi efter arbejdet mødes ved petanquebanen og får et par ristede pølser og en øl eller en hindbærbrus alt efter smag og behag.

I ugen omkring denne dag vil der på det grønne område være opstillet en container, hvor man kan komme af med sit grønne affald og hækafklip. Vi henviser i øvrigt til reglerne for hækklippingen som er anført i Fællesbestemmelserne, der er et bilag til vedtægterne. Her står bl.a. alt om hækhøjder.

Bestyrelsen har lige modtaget en opfordring til at lade platantræerne langs stamvejen trimme. Vi havde faktisk allerede da drøftet problematikken og besluttet at gøre noget ved det. Den nye bestyrelse vil arbejde videre med denne opgave.

Vores **græshold**, der står for græsklipningen i området, er blevet udvidet med et par af de nye beboere. Vi er glade for den opmærksomhed, der er omkring denne vedligeholdelsestjeneste – og der er altid plads til en ekstra hånd. Hvis man ikke tør binde an med den *store* plæneklipper, kan man altid supplere ved at tage en runde de specielle steder med den lille håndklipper. Man melder sig bare til hos Jørn Jensen i nr. 2.

Og lige et par ord om **vinterfodring af fugle**, som vi tidligere har drøftet på en grf. Efter flere henvendelser fra beboere skal der advares mod, at man overfodrer eller smider brød og frugt på jorden. Det tiltrækker måger i flokke til stor gene for naboerne, da mågerne sviner meget. Endelig skal der endnu en gang advares mod at det også kan tiltrække rotter; de bliver bl.a. tiltrukket af madrester på jorden. Har man én gang haft rotter inden døre, glemmer man det aldrig igen! Så ... nøjes med lidt frø på et fuglebræt – og i så små mængder, at fuglene spiser op. I øvrigt kan fuglene klare sig selv igen efter vinterens sne og frost.

### **Vedligeholdelse og økonomi.**

Vedligeholdelsen af vore ejendomme er baseret på den 20-årige vedligeholdelsesplan, vi fik lavet for snart mange år siden; den bliver løbende opdateret og kigget efter i sømmene. Alligevel har vi de seneste par år fået tre overraskelser, der ikke var med i planen og som har været udgiftsmæssigt tunge: **tagrenderne** begyndte for tidligt at tære igennem, **fugerne** i bruserummet ind mod naboværelset blev utætte og i 2017 var

det **inddækningerne** omkring vore skorstene, der viste sig at være næsten gennemtærede – i hvert fald dem mod syd. De tre ret store ubudgetterede udgifter har tæret på vores opsparing til vedligeholdelse med et beløb på knap 200.000 kr. Bestyrelsen foreslår derfor en mindre stigning i boligafgiften på 2 kr. pr. m<sup>2</sup>/md med virkning fra 1. juli, så vi kan få fyldt 'hullet' op igen.

Vi skal her i 2018 i gang med næste omgang af **udskiftningen af tagrender** til en model af zink og med en levetid på omkring 30 år. Efter denne runde skulle der så bare være udskiftningen af tagrenderne ved carportene tilbage; men de ser indtil videre fine ud.

Vi skulle egentlig i 2018 have malet carportenes nord- og østsider. Den udgift prøver vi at udskyde til 2019, så vi helt springer malerarbejderne over i 2018. Hvis der er enkelte steder, vi hermed har overset, hører vi gerne fra medlemmer om det.

Forslaget om stigningen i boligafgiften vil blive behandlet under dagsordenens punkt 5.

Bestyrelsen har selvstændigt **administreret** foreningen siden starten – herunder også salg/overdragelse af andele. De seneste gange, vi har haft andele til salg, har der været en del problemer forbundet med salget. Problemerne har hovedsagelig bestået i, at det kan være svært at vurdere andelens værdi nu, hvor husene er blevet lidt ældre og dermed mere slidte. Vi har derfor truffet aftale med bygningskonstruktør Frederik Karmdal, Odense, der fremover vil bistå foreningen som en uvildig part i dette arbejde.

Han vil sammen med repræsentanter fra bestyrelsen besigtige og bedømme boligen, og ud fra dens vedligeholdelsestilstand og ABF's retningslinjer vil de fastsætte salgsprisen.

For dette arbejde betaler sælger et honorar på 3.500 kr.

Herefter vil der blive indkaldt en gruppe på op til 3-4 interesserede købere i henhold til ventelisten til at bese boligen. Den køber, der til sidst bliver udvalgt, vil sammen med Karmdal og bestyrelsesrepræsentanterne foretage en grundig gennemgang af boligen, hvorefter der udfærdiges en købsaftale. For denne sidste, grundige gennemgang, der inddrager køberens interesser, betaler køber et honorar på 1.500 kr. til den boligsagkyndige.

Denne nyordning skulle sikre et ensartet, uvildigt skøn, der samtidig bringer bestyrelsesrepræsentanterne mere på afstand af selve vurderingsresultatet. Vi håber på, at ordningen vil skabe mere ro omkring salgssituationerne.

Vi har ved tidligere grf. orienteret om de for store beløb, vi gennem årene har indbetalt i **ejendomsskatter** til SKAT. Vi har også berettet om vores samarbejde med firmaet Rafn & Søn og om de mange penge, vi fik ud af dette samarbejde. Det endelige resultat blev dog lidt påvirket af det store honorar, vi måtte aflevere til Rafn & Søn. Men set i bakspejlet ville vi jo ikke have været aftalen foruden – den gav os jo trods alt omkring 300.000 kr. netto.

I efteråret 2017 blev vi kontaktet af en advokat fra Randers. Han havde tidligere selv været ansat hos Rafn & Søn og havde her opdaget endnu et 'hjørne' af skattelovgivningen, som *de* ikke havde set. Han stillede os 'store penge' i udsigt, og da ordningen var uden udgift for os, lod vi ham gå i gang med arbejdet.

For ca. en måned siden modtog vi så et brev fra skattevæsenet, hvoraf det fremgik, at 'vi' havde fået medhold i alle 'vore påstande', og at grundværdien for 2005-06 ville blive reduceret til omkring en tredjedel. Vi ville få en skrivelse senere, hvoraf det ville fremgå, hvor meget vi kunne se frem til i efterbetaling.

Vi har siden kontaktet advokaten, der med skjult stolthed i stemmen meddelte, at vi kunne se frem til 'et stort beløb'.

Sagen er på nuværende tidspunkt sendt til Svendborg Kommune, og vi venter spændt på deres udregninger, der efter sigende skulle være temmelig komplicerede.

**Nye beboere.**

Vi har siden sidste grf solgt fem andele:

Nr. 33 blev 12/4 17 overtaget af Birgit og Jørgen Eriksen

Nr. 10 blev 30/6 overtaget af Sonja Nissen

Nr. 68 blev 15/8 overtaget af Connie og Bjarne Huusfeldt

Nr. 19 blev 1/1 18 overtaget af Kirsten og Ib Johnsen

Nr. 27 blev 15/1 overtaget af Inge og Dan Pehrson

Vi vil gerne byde alle de nytilkomne velkommen og håber, at I vil komme til at befinde jer godt her på Rødbyhøjen.

Bestyrelsen håber på en god, saglig debat og overgiver hermed beretningen til generalforsamlingens behandling.

Bestyrelsen, april 2018.