

28. oktober 2015.

## **BERETNING FOR A/B HAFNIAHUS 2014 - 2015**

### **Indledning:**

Beretningen er - som tidligere år - opdelt i afsnit, så I nemmere kan få indblik i de opgaver bestyrelsen beskæftiger sig med. Vi har arbejdet energisk og engageret med de mange opgaver der faktisk er i en andelsboligforeningen som vores. Det er jo "vores hus" - jeres hus det gælder.

Flere af os har været med - og taget ansvar i en del år. Enkelte helt fra begyndelsen i 2002. Det er et ulønnet og frivilligt arbejde, men ganske interessant, så jeg vil igen opfordre foreningens medlemmer til at gå ind i bestyrelsesarbejdet for en periode. Yngre kræfter er altid ønskeligt. Tænk over det når der skal vælges bestyrelse.

I det daglige overlader vi naturligvis arbejdet til vores ejendomsinspektør og vicevært Flemming Korp Hansen, så bestyrelsesarbejdet er normalt overkommeligt - måske bortset fra undertegnede, som er lidt tættere på begivenhederne.

Som medlem af bestyrelsen har man mulighed for følge foreningens liv og opgaver tættere på. Desuden har man et medansvar for at vores vedtægter og husorden bliver overholdt.

Foruden Flemming arbejder bestyrelsen tæt sammen med vores administrator Randi Anker, Bornholms Forvaltning og med vores revisor Johnny Poulsen, Nexø Revision..

### **I overskrifter handler beretningen om:**

- lidt om bestyrelsen,
- meget om fredning af Hafniahus,
- ejendommens økonomi,
- køb og salg af boliger,
- vedligeholdelse, rengøring og opvarmning af vores hus,
- haven og arbejdsledage.
- lidt nyt om internet-, og TV i Hafniahus.
- kontakten til beboerne.

## **Bestyrelsen:**

Formand Henry Bech  
Kirsten Liebmann, er næstformand,  
Ditte Seerup er sekretær,  
Britta Borg er kasserer,  
Ingelise Holstebro, ordinært medlem.  
Pia Holte Pedersen, 1. suppleant,  
Johnny Munk, 2. suppleant.

**Mødeaktivitet:** Vi har holdt en del flere møder og arrangementer end vi plejer, siden generalforsamlingen den 8. oktober 2014.

Normalt mødes vi omkring 10 gange om året, men i 2014 / 2015 har vi - lige som sidste år - haft lidt flere aktiviteter. I år er det blevet til 15 møder og arrangementer.

Vi har haft 6 ordinære møder, 1 ekstraordinær generalforsamling, 2 møder i forbindelse med fredningen af Hafniahus, 1. beboermøde vedrørende fredningen, 2 arbejdsdage, 1 sommerfest, 1 julefrokost, 1 møde med administrator og revisor - og lige nu den 14. generalforsamling i AB Hafniahus historie.

Jeg skal ikke komme så meget ind på de enkelte møder, men uddyber naturligvis enkelte sager senere i beretningen. Jeg vil faktisk bruge ret meget tid på fredningen af Hafniahus, som alle må have interesse i.

## **Fredning af Hafniahus.**

På sidste års generalforsamling fortalte jeg at fredningen ikke var afgjort endnu, men at bestyrelsen havde på fornemmelsen hvad vej det ville gå. Den fornemmelse har holdt stik, nu er Hafniahus fredet.

Den endelige afgørelse kom fra Kulturministeriet den 9. september, - så vi har ikke de store erfaringer endnu. Vi ved ikke præcis hvad det indebærer. Afgørelsen er anket, men den er blevet afvist. Bestyrelsen har taget fredningen til efterretning, og anbefaler at generalforsamlingen gør det samme. Vi må kort og godt prøve at få det bedste ud af vores nye status.

Men som lovet skal jeg gennemgå hele forløbet af fredningssagen. Flere vil nok vil spørge: Hvorfor er Hafniahus blevet fredet ? Hvem har foreslået fredningen og hvem har startet processen ? Hvad betyder fredningen i det daglige ?

**Jeg vil dog gerne først slå fast, at det ikke er nogen der bor i Hafniahus ,der har foreslået og anbefalet en fredning.**

Bestyrelsen har under hele processen prøvet at undgå en fredning, - alternativt, at man kunne nøjes med at frede de udvendige facader og opgange. Men loven siger, at en fredning gælder for hele byggekomplekset, der kan ikke deles i udvendig og indvendig fredning, har vi fået at vide. Vi har dog ikke været modstandere. Vi har samarbejdet, når der ikke var noget alternativ, for at få det bedst mulige resultat til gavn for Hafniahus. Vi hele tiden har givet udtryk for at Hafniahus, tegnet og bygget af arkitekt Ib Lundin 1935-37, er en bevaringsværdig ejendom. Vi er stolte af vores hus og har faktisk brugt 10-12 millioner på vedligeholdelse af huset siden vi oprettede andelsboligforeningen 2002. Vi har brugt gode materialer og brugt lokale håndværkere - og gjort alt for at bevare husets oprindelige udseende. Det kan Kulturstyrelsen ikke rigtig få øje på! Især udskiftning af vores vinduer, var været en torn i øjet på deres arkitekter.

Under hele processen har vi ment, at Hafniahus er - og har været godt nok beskyttet af Regionskommunens lokalplan, som en bevaringsværdig ejendom.

Det mener Kulturstyrelsen ikke er tilstrækkeligt, derfor er vi blevet fredet.

Men hvordan begyndte sagen:

1. Rønne Byforening anfører i deres høringssvar til fredningssagen, at Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur i forbindelse med sit årsmøde i Svaneke i 2010 "ledte" efter fredningsemner på Bornholm. Byforeningen skriver videre, at øjne udefra "skannede" Bornholm for emner, og blandt emner i Rønne, fandt man blandt andet Hafniahus interessant.

Selv om byforeningen skriver, at det var øjne udefra der skannede Bornholm tror jeg nok, at formanden for Rønne Byforening skal have æren for at Hafniahus i dag er fredet. Så sagen tog sin begyndelse for 5 år siden.

2. I december 2011 blev jeg kontaktet af en arkitekt fra Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur. Han var formand for deres frednings- og bevaringsudvalg, og syntes at Hafniahus var en meget interessant bygning. Han spurgte hvad vi ville sige til at blive fredet. Jeg svarede at vi nok var stolte over den opmærksomhed vi fik, men at vi ikke havde noget ønske om at blive fredet.

Jeg vil tro han har afleveret et notat til Kulturstyrelsen, men da der ikke skete mere troede vi, at sagen Hafniahus var lagt i skuffen. Der tog vi fejl.

3. Den 27. august 2014 besigtigede Kulturministerens Særlige Bygningssyn Hafniahus. Man inviterede sig selv, vil jeg gerne sige. Det var meget spændende at møde disse 12-13 af ministeren udpegede arkitekter - som hurtigt var enige om, at Hafniahus er en bevaringsværdig ejendom. Derefter kom der fart på sagen.

4. Den 16. september 2014 fik vi et anbefalet brev fra kulturstyrelsen, som meddeler, at det særlige bygningssyn har indstillet, at Hafniahus bliver fredet. Bygningssynet konkluderer, at Hafniahus har arkitektoniske og kulturelle værdier, der kan begrunde en fredning. Formålet med fredningen er at bevare Hafniahus som et fremragende eksempel på Ib Lundings ekspressive og fabulerende funktionalisme, og bevare en tidstypisk, åben karrébebyggelse. Flottere kan det næsten ikke siges.

Der er bare det problem, at det Særlige Bygningsyn overhovedet ikke beskæftiger sig med hvilke problemer det kan påføre for en lille privat andelsboligforening. De så gerne, at huset blev tilbageført til 1935.

5. Bestyrelsen orienterede om den nye udvikling i sagen på generalforsamlingen den 8. oktober 2014, hvor der var enighed om at foreningen skulle benytte sin ret til at komme med en indsigelse inden 5. januar 2015.

6. 4. december 2014 sender bestyrelsen en indsigelse, hvori man udtrykker sin store betænkelighed ved de konsekvenser en fredning vil medføre, og vi fastholder vores påstand, at boligerne i Hafniahus skal kunne moderniseres som hidtil.

I indsigelsen påpeger vi, at en fredning vil betyde øgede omkostninger til vedligeholdelse og at vore boliger blive sværere at sælge. Skal jeg være lidt grov, så interesserer denne kendsgerning heller ikke Kulturstyrelsen. Men lokalt får vi generelt stor opbakning.

Regionskommunen / kommunalbestyrelsen er enig med os og indstiller i deres høringssvar af 19. december 2014, at Hafniahus ikke fredes. Man mener, at en fredning af bygningen vil være for restriktiv i forhold til andelsforeningens planlagte ønsker for bygningens modernisering.

Kulturmiljørådet for Bornholm er også enig med os og anfører i deres høringssvar af 3. januar 2015, blandt andet, at en fredning ikke er i foreningens interesse, da det ikke vil være rimeligt at forhindre beboernes mulighed for at modernisere lejlighederne efter individuelle ønsker og behov.

Rønne Byforening anbefaler som den eneste i deres høringssvar af 4. januar 2015, at fredningsforslaget gennemføres. Dog ikke ubetinget, blandt andet fordi man er usikre på konsekvenserne for beboerne og andelsboligforeningen.

Byforeningen anbefaler samtidig, at konsekvenserne ved en fredning af dette store ejendomskompleks belyses mere indgående overfor de berørte parter, inden der tages endelig beslutning om fredning af Hafniahus.

**Dette møde har aldrig fundet, sted som anbefalet.**

7. Beboerne orienteres om fredningssagen i et nyhedsbrev af 26. marts 2015.

**8. Nu går det hurtigt, for samme dag, den 26. marts 2015 meddeler Kulturstyrelsen, at man har besluttet at frede Hafniahus.**

9. Bestyrelsen holder et ekstraordinært møde om fredningen den 30. marts 2015 og beboerne orienteres om fredningen samme dag.

10. 10. april 2015 holder bestyrelsen et møde med Bornholms Forvaltning og Nexø Revision om fredningen, blandt andet om muligheden for fritagelse af ejendomsskat, og om værdien af en klage over fredningen.

11. A/B Hafniahus klager over fredningen i anbefalet brev af 16. april 2015 til Kulturstyrelsen, stilet til Kultur- og Kirkeminister Marianne Jelved.

12. Kulturstyrelsen afviser vores klage på alle punkter i brev af 1. juni 2015 og indstiller, at fredningen af 26. marts 2015 stadfæstes. Dog åbnes en sidste mulighed for at klage til kulturministeriet.

13. 1. juli sender vi en klage til Kultur- og Kirkeminister Bertel Haarder, hvor vi fastholder vores påstand, og gør ministeren opmærksom på, at afgørelsen om fredning af Hafniahus er fra 26. marts 2015, medens det orienterende møde med beboerne først fandt sted 15. april 2015, det vil sige ca. 3 uger efter fredningen. Det mener vi ikke er i orden.

Vi er skuffede og føler, at der er begået overgreb på en lille boligforening. Det skriver vi dog ikke til ministeren, som i øvrigt nok slet ikke har set vores klage.

14. I brev af 9. september 2015 stadfæster Kulturministeriet Kulturstyrelsens afgørelse. Man gennemgår sagens forløb over 14 sider og gør opmærksom på at alle love og regler er overholdt. Vedrørende vores kritik af det manglende orienteringsmøde før fredningen, lægger ministeriet vægt på det faktum, at A/B Hafniahus har haft mulighed for at afgive høringssvar - og har afgivet et sådant inden fredningsafgørelsen. Ministeriet finder således heller ikke på dette punkt grundlag for kritik af styrelsen. Det er ikke til at forstå for almindelige mennesker.

**Afgørelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.**

15. I en svarmail af 21. september 2015 til Kulturministeriet meddeler jeg, at bestyrelsen i sit møde den 15. september 2015 har taget kulturstyrelsens fredning af Hafniahus til efterretning.

Pressen har fulgt fredningen af Hafniahus med stor interesse, så vi er blevet godt kendt i offentligheden. Heldigvis med en positiv opbakning.

Men hvad betyder fredningen i det daglige. Forhåbentlig ikke så meget, som vi frygter. Det må tiden vise, men som sagt, ved vi ikke rigtig hvad der skal

ske. Vi har ikke hørt yderligere fra Kulturstyrelsen, udover det man oplyste på orienteringsmødet i april. Vi må gerne udføre almindelig vedligeholdelse, men skal søge om tilladelse ved større ombygninger. Vi har heller ikke rykket for den vedligeholdelsesmanual som Kulturstyrelsen skal udarbejde. Den ser vi frem til.

Derfor skal vi tale med vores ejendomsinspektør / vicevært hvis vi har planer om nyt køkken eller badeværelse - eller lignende ombygninger, som Kulturstyrelsen nu skal godkende.

Som en god nyhed kan jeg oplyse, at vi har fået tilladelse til udskiftning af fuger i visse områder af facaden mod St. Torvegade, samt tilladelse til reparation af de øverste meter af vores store skorsten i Sandgade.

Til skorstenen - som kun har arkitektonisk værdi - har vi fået et tilskud på kr. 25.000. Så noget har vi da fået ud af fredningen.

Vedrørende fritagelse for ejendomsskat vil vi også spare omkring kr. 60.000, men det vil Johnny Poulsen sikkert orientere om - og tage med i budgettet for næste år.

## **Ejendommens økonomi:**

Igen i år kan vi fremvise et pænt regnskab for A/B Hafniahus. Foreningen er fortsat i en sund økonomisk udvikling.

Bestyrelsen har haft en grundig gennemgang af årsrapporten sammen med Johnny Poulsen, og har godkendt regnskabet.

Årets resultat viser et overskud på kr. 167.000, efter afdrag af gæld på kr. 137.000, hvilket betyder en moderat stigning af andelskronen fra kr. 804 pr .m<sup>2</sup> til 831 pr. m<sup>2</sup>,

Årsagen til det pæne resultat skyldes først og fremmest, at vi kun har brugt 417.000 af budgetterede 600.000 til vedligeholdelse, og at omlægningen af vores lån fra 1. januar 2015 har givet os betydelig lavere renteudgifter.

Omlægning af vores lån blev som bekendt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling, den 27. oktober 2014. Besparelsen på vedligeholdelse vender jeg tilbage til.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse - og som det ses af den udsendte dagsorden, anbefaler vi for første gang uændret leje- og boligafgift. Vi mener at alle skal kunne mærke besparelsen på foreningens renteudgifter.

På sidste års generalforsamling fremkom et ønske om at foreningen købte en mindre bolig til eget brug. Bestyrelsen har undersøgt sagen og som det fremgår af dagsordenen pkt. 5 beder bestyrelsen om generalforsamlingens bemyndigelse til at købe en 1. værelses lejlighed. Det kommer nok til at koste foreningen lidt, men som et fælles gode har såvel andelshavere som lejere mulighed for at leje boligen, når man har brug for det, f.eks. til gæster. Det

bliver Flemming der skal administrere udlejningen. Prisen bestemmer bestyrelsen, men det bliver meget rimeligt.

## **Køb og salg af boliger.**

Den økonomiske krise har også berørt Hafniahus, som den har berørt alle andre i samfundet. Det gør den blandt andet ved køb og salg af boliger. Flemming har brugt en del tid på at finde købere fra vores ventelister, og i flere tilfælde har det endt med, at andelshaveren selv må stå for salget. Det lykkes i de fleste tilfælde. Som en nødløsning kan man fremleje sin bolig i 2 år.

Men det går lidt bedre nu, og vi har pt. kun en enkelt ledig bolig.

Vi har solgt 10 boliger i år mod 5 boliger sidste år, så vi kan byde velkommen til: Asger Jordal, Ricky Nielsen, Mathias Elling, Emil Brozek, Dorte Jønsson, Patrick Rønne, Gitte Jensen og datteren Signe Laursen, Casper Pedersen, Mark Pedersen og Nadia Lynghus Frandsen.

Vi håber I vil finde jer godt til rette i Hafniahus, og at I vil deltage aktivt i vores forening.

Forretningslokalet St. Torvegade 36A, St. th. har været lejet ud fra 1.januar 2015 til Anne & Joakim Kabongo. Det har er vi meget glade for.

De har nu opsagt lejemålet igen pr.15. november 2015.

Bornholms Lokalforening for Kræftens Bekæmpelse har lejet lokalerne fra 1. januar 2016. Så nu har vi 2 foreninger, som lejere til vores forretningslokaler. Det er vi meget tilfredse med.

**Ventelister:** Vores eksterne venteliste er svundet ind, men der er nu 28 på listen, så interessen for vores boliger er der stadig. Men der er plads til flere. På den interne liste, hvor alle andelshavere kan stå, er der i øjeblikket 17. Vi står der for at have første ret til en anden bolig, hvis behovet skulle opstå.

## **Vedligeholdelse, rengøring og Varme.**

**Vedligeholdelsen** i Hafniahus foregår i prioriteret rækkefølge, men nu er der kommet nye boller på suppen.

Som nævnt under fredningssagen går er vi i gang med fugning i St.

Torvegade. Det er vi nød til fordi det fortsat regner ind når det regner kraftigt fra vest. Derefter går vi i gang med reparation af skorstenen.

Opgangen Sandgade 1 blev malet i marts måned, og i vinter vil vi få malet bagtrappen til 36B. Det sidste betragter vi som almindelig vedligeholdelse. Derudover har der været en del udskiftning af vand- og afløbsrør og tagrender, m.m. i årets løb.

Vi har fået slebet og lakeret 2-3 yderdøre om året af fremmede håndværkere, men nu er Flemming selv gået i gang med et flot resultat. Det glæder vi os over.

Der er, og vil fortsat være opgaver nok at tage fat på - så vi anbefaler, at der i budgettet for 2015 - 2016 afsættes kr. 800.000 til vedligeholdelse. Vi ønsker altså at rykke besparelsen på omkring kr. 200.000 fra sidste år frem til i år. Det gør vi blandt andet, fordi vi har de store murerarbejder foran os.

**Rengøringen** af trapper og opgange udføres efter bestyrelsens mening tilfredsstillende, og "Måtte manden" skifter måtter regelmæssigt i opgangene.

**Fjern venligst private måtter og sko m.m., når rengøringen skal foregår. Dato og tidspunkt står på opslagstavlerne i opgangen.**

### **Varme i vores boliger:**

Status opvarmning. For 2 år siden fik vi foretaget installation af eGain prognosestyring af varmen i Hafniahus. Fra starten blev vi lovet store besparelser og en bedre varmfordeling. I dag må vi konstatere, at det anlæg ikke har fungeret tilfredsstillende. Det første år havde vi mange klager over for lidt varme i boligerne, så bestyrelsen krævede at der skulle være mindst 24 grader i de yderste boliger.

Der er naturligvis mange faktorer der spiller ind, især om vinteren, men den lovede besparelse har været tvivlsom.

Flemming har købt måleudstyr så han kan holde øje med såvel fremløbstemperatur, som cirkulationen i varmerørene – og har sat sig grundigt ind i styringen. Så nu fungerer varmen.

Kontrakten med eGain kan opsiges om et år. Det overvejer bestyrelsen sammen med Flemming.

Der skal godt nok spares på energiforbruget til el, vand og varme, det er der god mening i, men ingen må mangle varme i sin bolig.

### **Haven og arbejdslørdage.**

Vores skønne have vil jeg ikke sige så meget om, da der ikke er arbejdet med vores haveplan i årets løb. Der er jo fortsat delte meninger om det forslag som vi fik lavet for et par år siden. Blandt andet om den gamle brønd skal fjernes. Men blomsterkasserne er blevet beklædt med lærkebrædder og vi kan glæde os over såvel georginer som forskellige krydderurter. Det er vist ok. Den opmærksomme iagttager har sikkert også set, at Flemming har fældet 2 gamle træer, som ikke var for kønne.

I samarbejde med viceværten har vi igen i år haft 2 arbejdslørdage. Den 14. februar og den 19. september. Det er gået godt - og vi har fået rigtig meget fra hånden. I februar var vi inden døre og malede kældere i St. Torvegade 36, og i september fik vi malet det nye stakit ved tørrepladsen og det meste af fodmuren på Sandgade 1-11. Haven fik også en omgang ved samme lejlighed. Stor ros til omkring 15 deltagerne, som fik en T-shirt med logo af Hafniahus som belønning. Foruden arbejdet opnår vi et fint socialt samvær, samtidig med at det pynter på huset.



## **Internet - og TV pakker.**

Som besluttet på generalforsamlingen sidste år udløb aftalen om den lille TV pakke fra YouSee 1. oktober 2015, så beboere og lejere frit kan vælge internet og TV pakker.

Flemming har forhandlet med YouSee, så den lille TV pakke kunne bestilles til en rabatpris på kr.167,00. Det er bestyrelsen opfattelse, at alle har fået de programmer som de ønsker. Vi har i det mindste ikke hørt andet.

## **Kontakt til beboere:**

Det er meget vigtigt at andelshavere, såvel som lejere i Hafniahus føler at de bliver godt orienteret om det der sker i huset. Gør vi blandt andet nok for nye indflyttere ? Som noget nyt får alle nye andelshavere en velkomsthilsen fra bestyrelsen.

Opslagstavler i opgangene har stor betydning for informationer.

Kig på den når du smutter forbi. Flemming skal nok informere om det der sker i Hafniahus.

Tavlerne bruges også når beboerne indbyrdes har noget de gerne vil orientere om, for eksempel en fest eller salg af ting m.v.. Det er en rigtig god ting.

I særlige sager vil Flemming naturligvis kontakte beboere direkte.

At møde hinanden på generalforsamlingen giver naturligvis den bedste information, så det er lidt ærgerligt, at vi er så relativt få her i aften.

Har man ikke lyst eller mulighed for at deltage, kan man naturligvis holde sig orienteret ved at læse beretningen og referatet fra generalforsamlingen.

En anden mulighed for at holde sig orienteret, er at gå ind på vores "hjemmeside".

Endelig er der dem der får en snak med viceværten. Det er selvfølgelig også ok, men det giver ikke indflydelse på beslutninger.

Mød frem til de arrangementer bestyrelsen inviterer til. Sommerfesten plejer at være en god oplevelse, med grill, hygge, med sang og musik. Omkring 35 deltog i festen i år, men der var plads til flere.

Jeg vil også gerne slå et slag for vore arbejdslørdage, som foruden sved på panden – giver plads til god snak med genboen eller naboen. Her mærker vi fællesskabet.

Derudover vil vi fortsat udsende et nyhedsbrev, når der er noget nyt i Hafniahus.

## **Afslutning.**

Der var hvad bestyrelsen valgte at tage med i årsberetningen. Sluttelig vil jeg takke alle jer som er mødt frem til vores 14. generalforsamling.

Tak til Flemming for det arbejde du har udført. Vi er meget tilfredse med dit engagement og din faglighed.

Tak også til vores reservevicevært Kurt Hansen, som igen beredvilligt har afløst Flemming.

Tak til jer, der har deltaget i vores arbejdslørdage. Håber at I har mod på at fortsætte, og at flere frivillige vil tage et nap i ny og næ, til gavn for vores hus og den fælles økonomi. 1-2 timer, alt kan bruges

Tak til bestyrelse og suppleanter for en god indsats i årets løb. Tak også til administrator og revisor for jeres hjælp og assistance.

På bestyrelsens vegne  
Henry Bech