

29. oktober 2018.

BERETNING FOR A/B HAFNIAHUS 2017 - 2018

Indledning:

Vi er ved at lære det. Bestyrelsens beretning deles nu mellem formand og ejendomsinspektør, blandt andet for at gøre arbejdet lettere for fremtidige formænd. Det gjorde vi også på sidste års generalforsamling, så nu er det næsten en tradition. Nej sagen er langt alvorligere, for ingen har tilsyneladende lyst til at overtage min "stilling" som formand for A/B Hafniahus. Ligeledes har bestyrelsen - som andre bestyrelser - meget svært ved at få nye ind. Vi har spurgt rigtig mange om at tage en periode i bestyrelsen, men det har ingen rigtig lyst til.

Jeg ved godt, at det kan være lidt surt og træls at høre på, men da jeg på generalforsamlingen i 2016 blev valgt for en ny 2 års periode, gav jeg klart udtryk for, at foreningen snart måtte finde en ny formand. Det er som sagt endnu ikke lykkedes.

Derfor handlede bestyrelsen med rettidig omhu da vi sidste år fremlagde en plan for fremtiden, ved at lade vores vicevært Flemming Korp Hansen gradvist overtage formandens administrative opgaver. Den løsning har vi siden da arbejdet intenst på, og Flemming varetager allerede nu flere af mine opgaver, - vist til alles tilfredshed. 1. juni underskrev bestyrelsen en ny ansættelseskontrakt og stillingsbeskrivelse - i god overensstemmelse med Flemming. Kontrakten træder i kraft efter denne generalforsamling, og er fuldt gældende med Flemming som ejendomsinspektør for A/B Hafniahus fra 1. november 2018.

Det var indledningen på bestyrelsens og min del af beretningen.

Inden jeg går videre vil jeg præsentere bestyrelsen:

Formand Henry Bech

Næstformand Ingelise Holstebro

Ditte Seerup er sekretær,

Britta Borg er kasserer,

Jan Pauch, ordinært medlem

Suppleant Jette Nielsen

Suppleant mangler. (Helle Lind blev valgt sidste år, men flyttede kort efter)

Flemming deltager i alle møder.

Bestyrelsen har ansvar for vedligeholdelsen af en over 80 år gammel ejendom. Vi overtog Hafniahus i 2002 og har gradvis forbedret ejendommens

tilstand, så den i dag ser langt langt bedre ud end den gjorde for 16 år siden. I alle årene har vi brugt 5-800.000 kr. på ejendommen - og det er bestyrelsens anbefaling, at vi følger den linje mange år ud i fremtiden. I samråd med Flemming bliver arbejdet på huset altid udført godt og grundigt med gode materialer - og solide håndværkere. Det gælder, når vi for eksempel udskifter vand- og afløbsrør, udfører murer- og malerarbejde eller istandsætter og maler opgangene. Vi lægger planer for vedligeholdelsen år for år, men der skal også være plads i økonomien til uforudsete opgaver i en så gammel ejendom som vores. Det kan vi kun gøre, når der er styr på økonomien. Det vil vores revisor Katja Møller Petersen gøre os klogere på om lidt.

Vi har levet med en fredet ejendom siden 2015. Det sætter visse begrænsninger for netop vedligeholdelsen, men vi slipper for at betale ejendomsskat, så lidt fordel er der dog.

Bestyrelsen har haft 10 møder inklusive sidste års generalforsamling. 7 ordinære møder, hvor vi blandt andet orienteres om køb og salg af boliger, herunder ventelisterne. Godkender de lidt større og dyre planlagte vedligeholdelsesprojekter. Godkender kvartalsbalancer, så vi på den måde holder styr på økonomien. Derudover sender vi velkomstbreve til nye andelshavere. Vi sender gratulationer og en lille gave ved runde fødselsdage, og hejser vores smukke flag, - vel at mærke, hvis man ønsker det. (**Det vender jeg tilbage til, da der er kommet ny lovgivning**) Flemming holder os desuden løbende orienteret om forbrug af el, vand og varme. Om udlejning af "Kahytten", vores lille udlejnings- og gæstebolig. Håber at alle beboere er opmærksom på denne mulighed.

Vi orienteres om beboernes overholdelse af vedtægt og husorden m.v. Endvidere beslutter vi om der skal afholdes arbejdsledage og sommerfest.

Endelig har vi haft et ekstraordinært bestyrelsesmøde som jeg gerne vil orientere om. For første gang i foreningens historie har vi været nødsaget til at ekskludere en andelshaver. Det håber vi aldrig sker igen. Det var både ubehageligt og dyrt for foreningen. Men set i bakspejlet var det den eneste rigtige og fornuftige løsning.

Det viste sig, at vedkommende andelshaver var psykisk syg.

Problemet opstod med højlydt støj og råben i opgangen, - som desværre forekom oftere og oftere. Flemming og vores administrator gav flere henstillinger og advarsler, men lige meget hjalp det.

I sidste "Påkravsskrivelse", den 6. december 2017 blev vedkommende gjort opmærksom på, at han ved næste overtrædelse af vedtægt og husorden ville blive ekskluderet - og dermed miste brugsretten til sin andelsbolig, j.f. boligforeningens vedtægt § 21, stk.d . Det virkede desværre heller ikke.

Den 24. december var der ballade igen hvor 2 beboere følte sig så skræmt og bange, at de tilkaldte politiet. Nu måtte der nødvendigvis gribes ind.

Flemming og undertegnede anmodede, i samråd med vores administrator, om advokatbistand ved advokat Morten Hartelius, Rønne.

Bestyrelsen blev underrettet og efter samtaler med beboerne i opgangen, den 10. januar 2018, besluttede bestyrelsen i enighed at ekskludere omtalte andelshaver.

Det har været en lang og besværlig proces over næsten 3 måneder, - som heldigvis endte med, at andelshaveren frivilligt flyttede fra sin andelsbolig. Foreningen overtog og købte herefter den noget mishandlede boligen og satte den i god stand. Herefter tog det ikke lang tid at sælge boligen til ny andelshaver.

Bestyrelsen arbejder heldigvis fortrinligt sammen med Flemming - også under ekstreme sager som omtalt. Han er rolig og fattet og arbejder sammen med bestyrelsen på at bevare Hafniahus i god og ordentlig stand. Hafniahus skal være et godt sted at bo. Vores gode omdømme skal også bevares udadtil.

Derudover har vi fortsat et fint samarbejde med vores administrator Randi Anker og med vores revisor i Katja Møller Petersen fra Nexø. Det fik vi bekræftet ved det årlige fællesmøde i Nexø, den 13. september.

Men som lovet vender jeg tilbage til fremtidig flagning i Hafniahus.

Det gør jeg fordi der den 25. maj 2018 er kommet en ny forordning fra EU om håndtering af personoplysninger. Forordningen er suppleret af en dansk databeskyttelseslov, som trådte i kraft samme dag. Den fastsætter regler for, hvornår dine / vores personoplysninger må bruges, og hvilke rettigheder du har til indsigt i egne oplysninger.

Personoplysninger er jo enhver form for information om vore navne, adresser, telefonnumre, cpr. nr., m.v., som skal beskyttes, men som vi desværre har en fornemmelse af - også kan blive misbrugt.

Stat og kommune lovede, at personoplysninger - også de følsomme - ikke ville slippe ud, men den holder jo ikke. Vi befinder os midt i en digital verden, - og dagligt hører vi om skandaler, som viser hvilke konsekvenser mangelfuld databeskyttelse kan have.

Man kan spørge hvad det ender med? - Er vi blevet afhængige af internettet? Vi bruger det jo med stor fornøjelse, for giganterne Facebook, Apple og Google m.fl., der ligger inde med alverdens oplysninger, som vi kan hente på et "splitsekund". En fantastisk udvikling, - som tillige er helt gratis. Vores gamle støvede leksikon i bogreolen er stort set blevet overflødig.

Vi skal bare være klar over, at der er en bagside. En meget uheldig bagside, som vi måske ikke tænker så meget på. Vores data kan sælges.

Nogle påstår ligefrem, at hæmningsløs datahøst har været med til at afgøre valget i USA - og Brexit-afstemningen i England. Det ved vi jo ikke, men hvad sker der i fremtiden.

Derfor skal vi nok være glade for, at EU og "nye kræfter" nu prøver at stoppe den vanvittige dataspredning som finder sted. Forordningens formål er, at beskytte de personoplysninger, som bl.a. vores andelsboligforening behandler. Så er vi vist nede på jorden igen.

Men hvad har det med vores flag at gøre? Jo det har det faktisk. Bestyrelsen har ansvaret for at de nye regler overholdes - og at vores samarbejdspartnere gør det samme.

Vi må gerne bruge personoplysninger til at administrere vore boligerne - det er jo nødvendigt, men vi må ikke bruge oplysningerne i private sammenhænge, uden hver enkelt andelshave har givet sit samtykke.

Nu nærmer vi os flagningen i Hafniahus. Hvis vi skal flage i fremtiden, skal hver enkelt beboer i Hafniahus underskrive en såkaldt "samtykkeerklæring".

Jeg siger det her i bestyrelsens beretning, men det kommer også til at stå i referatet, så alle beboere i Hafniahus får denne vigtige information.

Man kan henvende sig til Flemming, som gerne vil udfærdige samtykkeerklæringer til din underskrift. Så tænk over det.

Bestyrelsen har tillige ansvaret for at vore personoplysninger bliver slettet, når der ikke længere er brug for dem. Det vil vi finde ud af hen ad vejen.

Det var første del af bestyrelsens beretning, og jeg giver herefter ordet til Flemming.

Afslutning.

Der var hvad bestyrelsen valgte at tage med i årsberetningen. Sluttelig vil jeg gerne takke alle jer som er mødt frem til vores 17. generalforsamling.

Tak til Flemming for det arbejde du har udført.

Tak også til vores reservevicevært Kurt Hansen, som igen beredvilligt har afløst Flemming. Kurt stopper nu og vi arbejder på at finde en værdig afløser snarest muligt.

Tak til alle jer som har deltaget i arbejdslørdag og i sommerfesten. Vi håber at flere har lyst til at deltage, - og tage et nap i ny og næ. Fællesskabet er jo til gavn for vores forening - og for vores fælles økonomi.

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