

## A/B HAFNIAHUS

Tillæg til beretning 2017-2018.

# Persondataforordningen kan nævnes som en af de ting der giver mig noget mere arbejde foran skrivebordet.

Alle tidligere beboere skal slettes efter 3 år.

Dokumenter / referater skal anonymiseres så man ikke udleverer navne mm. og alle dokumenter ( køb, salg, tvister osv.) skal slettes efter 10 år. Det er en større opgave, for alle lejligheders historie er gemt i arkivet + alt der ellers er sket siden 2002 Det gælder både i papirform og digitalt.

Hvis man ønsker at stå på vores fødselsdagsliste skal man henvende sig til undertegnede og underskrive en samtykkeerklæring derom.

# Sommerfesten blev afholdt d. 25. august med 29 tilmeldte.

I år havde vi bestilt ”Bornholmersvinet” til at grille en gris for at se om det kunne lokke flere til. Det var dog begrænset, men jeg tror alle der deltog var godt tilfredse.

# Arbejdslørdagen foregik d. 2. juni med 18 deltagere.

Der blev luget ukrudt, malet bænke, låger og plankeværk, ordnet have samt rengjort vaskekælder, og alt mulig andet.

# Tørken hen over sommeren var rigtig slem, og gik især ud over den nyplantede bøgehæk. Tak til især Kurt der var flittig med den nyindkøbte haveslange. Jeg tror kun det er nogle få planter der er gået ud og de vil blive erstattet af planter fra reservelageret.

# Vores vice-pedel Kurt Hansen har meldt ud at de gamle ben ikke længere kan klare snerydning mm. Det er derfor med vemod vi (bestyrelsen og jeg) siger tak til Kurt for hans indsats gennem adskillige år.

Vi har derfor søgt efter en person der kan afløse i ferier og ved sygdom og han er fundet. Han hedder Edvard Holm og er pensionist og tidligere portør på hospitalet i 30 år. Det er jeg sikker på alle bliver glade for

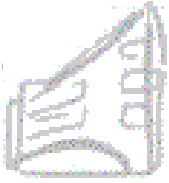
#Vedligehold af ejendommen er en proces der aldrig ender.

Største post er igen i år vvs-arbejdet for i alt ca. 311.000 kr.

Heraf blev ca. 200.000 kr. brugt på en planlagt udskiftning af varmtvandsforsyningsrør fra varmeveksleren i kælderen Sandgade 5 til boligerne i 7, 9 og 11.

Rørene der ligger på loftet over hanebåndene var tærede og dårligt isolerede og udskiftningen var absolut nødvendig.

Af andre store poster til vedligehold af vinduer mm kan jeg nævne : Maler – 124.500 , Tømrer – 117.000, Murer - 50.500,



## A/B HAFNIAHUS

Trapperengøring - 61.750, Nye cylindere i hoveddøre 21. 942.

Da vi allerede er godt i gang med næste regnskabsår kan jeg fortælle at renovering og udskiftning af tærede vandrør og utætte haner fortsætter, ligesom faldstammer og kloakrør kræver en del opmærksomhed.

Jeg/vi prøver altid at gøre tingene med omtanke og på den mest fornuftige måde. Da der var en cirkulationspumpe til det varme vand der var stoppet gik overvejslen på repareres eller udskiftes. Da den gamle Pumpe brugte 100 w og den nye 8-11 w var der ikke så meget at betænke sig på da besparelsen løber op i ca. 1700 kr. på et år. Pumpen blev indkøbt hos AO til 2662 kr. + moms da prisen hos Brdr. Dahl var 5591kr. + moms.

Det er også den slags ting jeg bruger tiden på.

# Varmeregnskabet samlet set viser et merforbrug på 8 %, men da prisen fra RVV faldt med næsten 15 % var resultatet en regning der var 7 % lavere end sidste år.

Varmestyringen forsøger jeg at regulere efter bestyrelsens ønske, så alle har varme nok.

Det kan godt betyde at der til tider er et relativt stort varmetab i rørene, og derfor et lidt højere samlet forbrug.

# Betonaltanerne fra 30erne bliver vi også nødt til at få undersøgt i det kommende år, for at være sikre på at de bærende konstruktioner stadig holder. Jeg tager derfor kontakt til teknologisk institut der har eksperter på området.

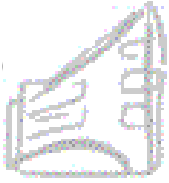
# Kahytten kunne godt være udlejet lidt mere. Den bliver ikke brugt særlig meget uden for ferier og helligdage.

Men den er til rådighed som et tilbud til alle i Hafniahus, og prisen på 150 kr. for værelse med bad og te-køkken med plads til 4 overnattende personer burde ikke afskrække.

# Fredningen er næsten gået i glemmebogen. Vi ved der er nogle ting vi ikke må! (skifte til termoruder) men ellers kører det stille og roligt. Et plaster på såret er at vi er fritaget for at betale grundskyld.( ca. 68.000 kr)

# Boligsalget er gået rigtig fint, og med 13 solgte boliger over året er der sket en del udskiftninger. Jeg kan nævne at alle fire lejligheder i St. Torvegade 36b th har skiftet ejer, og en lejlighed er blevet solgt igen af køber efter kun 3 mdr.

# À propos salg, så har vores vurderingsmand Flemming Bech fra Factum2 valgt at stoppe med at vurdere for os på grund af travlhed. Vi har derfor spurgt Jim Dideriksen fra Bygmestrene om at varetage opgaven fremover.



## A/B HAFNIAHUS

# Eksklusion er et drastisk skridt at tage, men det har desværre været nødvendigt i denne periode.

Hensynet til øvrige beboere vejer tungt i sådanne situationer, og selv om der er brugt meget tid og en del penge til advokat er jeg sikker på at beboerne i den pågældende opgang er enig i at det var den eneste mulighed. Vi viser hermed at gentagne brud på vedtægterne ikke accepteres.

# Hafniahus A/B har tegnet 3 forsikringer der evt. kan komme beboerne til gavn:

Det er en elskade/kortslutningsforsikring der dækker kortslutning i det faste el-net i hele Hafniahus uden selvrisiko, samt elskade på elektriske apparater, dog med selvrisiko på 3000 kr. – hurtigt stigende med alderen på apparatet.

Desuden har vi en glas og sanitets forsikring, der dækker ruder, indbyggede spejle og sanitet der er smadret/ itu. Den dækker ikke ridser/revner.

Yderligere har vi en skjult rørskadeforsikring, der kan komme i brug hvis f.eks. der er en tæring på et afløb i badeværelset. Dog dækker den kun med 50% hvis rørene er mere end 30 år gamle. Evt. følgeskader vil normalt være dækket 100%

Jeg vil i den forbindelse gentage A/B Hafniahus har ansvaret for de fælles forsynings og afløbsrør. Men de ”vandrette” rør og kloakrør der kun har med den enkelte lejlighed at gøre er boligejerens ansvar.

Indboforsikring (løsøre) tegnes af beboeren, og dækker typisk ejendele der stjæles eller bliver beskadiget ved brand, hærværk eller vandskade.

# Til sidst et hjertesuk. Ikke alle har lige meget lyst til at rette sig efter husreglerne. Det kan være sådan noget som at holde yderdørene lukket – også selv om der er sat sedler op.

Nogen forstår simpelt hen ikke alvoren. Eller er ligeglade!

Vi ønsker ikke at give mulighed for tyveri og hærværk, og kommer der først rotter eller mus i kældrene / pulterrum kan det blive en meget kedelig oplevelse.

Jeg vil opfordre alle, og måske især nye beboere i Hafniahus til at læse både vedtægter og husregler, som er vedtaget til alles bedste på generalforsamlingen.

Venlig hilsen

Flemming Korp Hansen

Ejendomsinspektør