

A/B HAFNIAHUS

Ejendomsinspektørens beretning for A/B Hafniahus 2018-2019.

Så er formanden – Henry – fyldt 80 år. Som han selv har sagt har det betydet en anden fordeling af opgaverne, og jeg har flere administrative opgaver nu. Dagsordener til bestyrelsesmøder, velkomstbreve, kontakt til kommunen mm.

Vi har de sidste år søgt en ny formand, men ingen har turdet påtage sig opgaven. På den anden side må det vel også betyde at ingen er utilfredse med måden Hafniahus bliver drevet på.

Derfor er det nu mig der står og fremlægger en stor del af beretningen i år, og det er helt ifølge den aftale vi har strikket sammen.

Det vil dog altid være bestyrelsen der skal træffe de store beslutninger – lægge retnings linjerne - og mig der skal forsøge at føre dem ud i livet.

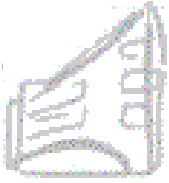
I regnskabsåret 1.7. 2018 til 30.6. 2019 der lige er gået, har der været en lidt uventet opgave. Det startede meget uskyldigt med at Randi havde fået en besked fra Erhvervsstyrelsen om at vores adresse Sandgade 11, kl. ikke kunne valideres i forhold til Danmarks nye adresseregister.

Jeg kunne konstatere at kontoret blev etableret i 2002, med toilet og te-køkken, uden at man havde tænkt på at søge om dette.

Det skulle der orden på, så jeg kontaktede Brk. Byg i november 2018, og fik en aftale om et dialogmøde med sagsbehandler Keld Olsen, og en brandinspektør. Der fandt jeg ud af at det ikke bare drejede sig om en adresse, men lovliggørelse af en arbejdsplads/mødelokale, hvor lysindfald, ventilation, lofthøjde og brandsikkerhed alt sammen skulle kunne godkendes eller gives dispensation dertil. Der blev også gjort opmærksom på at SLKS (fredningsmyndigheden) først skulle give tilladelser til evt. omlavninger før Brk kunne tage stilling til sagen.

Der skulle etableres ventilation, røgalarmer, branddør og bedre lys for at dispensationen skulle have en chance for at blive godkendt. Det var undertegnede der lavede ansøgningen til SLKS, ansøgningen til BRK tog RL.Consult sig af.

For at gøre en meget lang historie lidt kortere. Situationen er nu den at SLKS har godkendt vores oplæg, og Brk har også givet tilsagn om dispensation når vi er færdige.



A/B HAFNIAHUS

Status i skrivende stund: Ventilation, røgalarmer og lys er lavet, men branddøren mangler. Den første der blev leveret var ikke som aftalt. Forventes leveret uge 49.

Fredningen mærker vi i øvrigt ikke så meget til i hverdagen. Men positivt er det jo at A/B Hafniahus sparer 68.000 kr. hvert år i grundskyld.

En anden sag har drejet sig om godkendelse af fakturaer.

For at revisoren skal kunne revidere regnskabet skal en fra bestyrelsen fremover godkende fakturaer der er lagt til betaling. Systemet der kaldes DISTRICT kører over Danske Bank og Ingelise er Administrator, og Ditte er suppleant. Før opstart var undertegnede, Henry, Ingelise og Ditte til møde i Danske Bank, der imidlertid også havde en ganske anden dagsorden. De fik i samme ombæring fortalt at det fremover vil koste ca. 7.150 kr. at have vores penge stående i banken og en opretholdelse af kassekredit på 1 mill. kr. skulle fremover koste 10.000 kr. pr. år. Så det blev straks besluttet at opsigte aftalen om kassekredit. Begge dele begrundes med den negative rente fra nationalbanken.

Mere positivt, og med samme økonomiske baggrund, - den faldende rente, - er det, at vi har fået omlagt et kontantlån, hvor der spares ca. 80.000 kr./år fremover. Det blev enstemmigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling d. 14. maj. Hovedstolen er på 7.256.905,72 kr.

Rente+bidrag er fastlagt til ca. 2,5%. Dog er der nogle omkostninger der spiser lidt mere end første års besparelse. Men alt i alt en særdeles god forretning, der vil spare foreningen for flere hundrede tusinde kr.

Året har også været lidt turbulent med flere "udskiftninger."

Ny hjælpe-pedel : Først Hans Willy Jørgensen, der dog hurtigt trak sig.

Nu Edvard Holm som vi er meget tilfredse med.

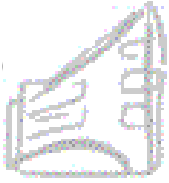
Ny Vurderingsmand : Flemming Bech fra Factum 2 mente ikke han havde tid længere,

Jim Dideriksen fra Bygmestrene har fået opgaven.

Ny trappevasker : Den hidtidige - Hans Pedersen - meddelte meget pludseligt at hans knæ ikke længere kunne holde til arbejdet og opsagde aftalen pr. 1/4 2019.

Efter flere tilbud fik firmaet CONCLEAN opgaven.

Arbejdslørdagen d. 28.9 blev en positiv oplevelse med 19 særdeles motiverede og aktive deltagere. Jeg vil lige nævne at en af deltagerne



A/B HAFNIAHUS

faktisk først overtog sin bolig efter arbejdslørdagen, men alligevel havde hun lyst til at deltage for at komme med i fællesskabet og møde de andre beboere. Hvis alle var så engagerede ville mange ting være nemmere. Meget blev gjort: malet, rengøring, fjernet ukrudt, beskæring mm. og vi håber at resultatet bliver godt mht. græsplænen, så det ikke kun er ukrudt der skinner grønt til næste sommer.

Persondataforordningen gælder naturligvis stadigvæk.

Der er ikke særlig mange der har underskrevet samtykkeerklæringen så vi må have deres fødselsdato opskrevet til brug ved runde fødselsdage. Dette kan ellers ordnes meget nemt ved henvendelse til undertegnede på kontoret. Der arbejdes stadig på at slette / anonymisere diverse sager der ligger i hhv. arkiv og på computeren. Dette er en proces der vil skulle fortsættes frem-Over.

Udlejningen af Kahytten kører uden problemer. Samlet udgift på 22.300 kr. og indtægt på 16.800 kr. Den har været lejet ud i 112 dage, det vil sige at man ved at hæve huslejen fra 150 til 200 kr./dag ville få balance i indtægter og udgifter. (Blot til orientering)

Vedrørende boliger:

Der er blevet solgt yderligere en leje-bolig – Sandgade 9, 2. th.

Salget gav et samlet overskud på ca. 88.500 kr.

Der er nu 3 lejeboliger tilbage.

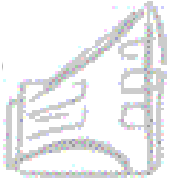
Øvrige salg 1.7. 2018 til 30.6. 2019:

1.7. 18	Sandgade 3,st.th	Tove og Orla Dam til Kenneth Mortensen.
1.12.18	St.Torvegade 36b,2.tv	Rasmus Dam til Andreas Dam.
15.1.19	Sandgade 5,1.th	Nete F. Olesen til Henrik Sørensen.
1.2.19	Sandgade 7,2. tv	Sofie Johansen til Mia G. Sørensen.
1.2.19	St.Torvegade 36a, 1. tv	Pia Holte Pedersen til Maj-Brit K. Kofod.
1.4.19	Sandgade 9,2. th	Hafniahus A/B til Michael Vang Madsen.
15.4.19	Sandgade 5,1. tv	Michael Koring til Gitte B. Bertelsen.

Efter 30.6.19 yderligere 8 boligsalg i gang !!

De største udgifter til vedligehold i det forgangne år er således:

Rep af faldstammer	170.125 kr.
Vvs – arbejde	135.552 kr.
Malerarbejde Inde og ude	99.509 kr.



A/B HAFNIAHUS

Tømrerarbejde	46.870 kr.
Elektrikerarbejde	11.047 kr.
Rengøring	85.929 kr.
Samlet forbrug (inkl. småposter)	557.570 kr.

Der er flere årsager til at der ikke er brugt alle de 750.000 kr der var afsat. Det tager nemlig tid at bruge penge. - Hvis det skal gøres fornuftigt.

Når et tilbud skal hentes hjem på et stykke arbejde kræver det et forarbejde, og nogle af de opgaver der har været har taget en del tid.

Tilbuddet på renovering af faldstammer blev en langvarig sag, hvor jeg tog kontakt til Fugato i december 2018, og arbejdet blev først afsluttet i juli 2019.

Hele processen med at få kontoret i kælderen lovliggjort har også været en lang proces, hvor problemstillingen først skulle klarlægges for overhovedet at vide hvad der kunne og skulle gøres, og hvor der skulle søges.

Det er således ikke fordi jeg mener der ikke er brug for pengene til vedligehold. Jeg vil bare gøre det på en gennemtænkt og ikke forhastet måde. Vandrør, kloakker, murværk mm. vil også fremover skulle udskiftes og vedligeholdes.

Varmeregnskabet for 2018 / 2019 var særdeles positivt. Forbruget faldt med 285 GJ svarende til 10,6 % Omsat i kr. 30.200 kr. (De faste udgifter kan der ikke rokkes ved)

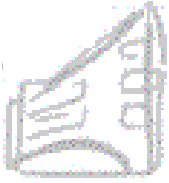
Det har betydet at stort set alle har fået penge tilbage igen i år.

Fremtiden er lidt svær at spå om, hvad angår prisen pr. GJ. Tvisten mellem RVV og BEOF er ikke løst. Forhåbentlig bliver der lavet et godt kompromis.

Jeg får jævnligt henvendelser fra folk der gerne vil skrives på vores venteliste, og der er lige nu ca. 45 på den eksterne liste. Det betyder også at de fleste boliger bliver solgt hurtigt til dem der står på ventelisten. Dog ikke alle. Når der samtidig er 4 boliger til salg bliver listen lidt ”slidt”, det kan der ikke rigtig tages højde for.

Jeg vil slutte af med at sige tak til bestyrelsen for jeres altid venlige og sociale omgangsform. Der er altid plads til et smil når vi mødes.

Tak også til de beboere der engagerer sig både i de små og store problemer.



A/B HAFNIAHUS

Jeg ser ikke alt hvad der sker, og sætter stor pris på når vi tager en snak om de små opgaver/udfordringer der altid vil være i et stort hus.

**Flemming Korp Hansen
Ejendomsinspektør**