

Referat af ordinær Generalforsamling i A/B Hafniahus

Den 6. november 2007 kl. 19,00 afholdtes ordinær Generalforsamling i A/B Hafniahus på hotel Griffen i Rønne.

Formand Henry Bech bød velkommen.

Revisor Johnny Poulsen blev valgt til dirigent.

Administrator Frants Thunberg som referent.

Revisor Johnny Poulsen takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Frants Thunberg og Allan Tindø blev valgt til stemmetællere, og det blev konstateret at der var 24 stemmeberettigede medlemmer tilstede personligt eller via fuldmagt.

Revisor Johnny Poulsen gennemgik dagordenen og derefter gav han ordet til formand Henry Bech for bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning

Det er 5. gang jeg på bestyrelsens vegne, har fornøjelsen at aflægge årsberetning for Andelsboligforeningen Hafniahus. Foreningen fylder nemlig 6 år den 8. januar 2008.

Der er sket meget positivt med vores hus i de forløbne 6 år, hvilket dem af jer der har boet her i længere tid - især før andelsboligforeningstiden - vil kunne nikke genkendende til.

Hafniahus er blevet bedre vedligeholdt. Der er udskiftet mange vinduer, og efterhånden er der også fornyet en god del tekniske installationer. Det gælder el, vand, varme og senest udskiftning af vores kabelnet, til radio, tv og internet.

Samlet set er der investeret 4-5 millioner i ejendommen, og det beløb er huset faktisk også steget i værdi.

Flere og flere af foreningens godt 70 boliger og vore 3 forretninger er blevet istandsat og renoveret i det forløbne år, og bestyrelsen glæder sig over den store interesse der er for at højne de enkelte boligers standard og herlighedsværdi.

Selvfølgelig er der meget i ejendommen som fortsat trænger til en kærlig hånd - både udvendig og indvendig. Det siger sig selv, i en 70 år gammel ejendom, men det skal nok komme, når bare interessen er der, og der er overskud til at udbedre huset.

Alt i alt glæder vi os over, at vi efter kun 6 år kan sige, at der er et godt overblik over ejendommens tilstand, og at der er styr på økonomien. Vores revisor kan senere bekræfte dette.

Bestyrelsen har et stabilt og godt samarbejde med vore samarbejdspartnere, som først og fremmest er administrator, revisor, vurderingsmand - og ikke mindst vores vicevært, Allan Tindø. Det vil jeg gerne komme nærmere ind på.

Bestyrelse, møder m.v.:

Bestyrelsen har i 2006 / 2007 holdt 1 møde om måneden, dog med undtagelse af juli, hvor vi holdt sommerferie. Der foreligger altid en dagsorden og et referat fra møderne, og alle bestyrelsesmedlemmer, såvel som suppleanter deltager flittigt i arbejdet.

Bestyrelsen varetager mange forskellige sager. Blandt andet køb og salg af boliger, samt fremleje af boliger. Vi følger nøje den eksterne venteliste, som Allan administrerer sammen med Randi Anker, Bornholms Forvaltning. Vi beskæftiger os en hel del med ejendommens vedligeholdelse, bygningerne såvel som vand-, varme- og afløbsinstallationer. Bestyrelsen har naturligvis også et stort ansvar for at følge med i ejendommens løbende regnskabsbalance. Der skal være styr på de penge der indbetales og de penge der bruges. Vi aftaler nogle få større renoveringsprojekter med Allan, men den daglige vedligeholdelse klarer han selv flot sammen med de håndværksmestre der kender huset.

Referat fra møderne bliver ikke lagt ud på vores "Hjemmeside", da vi har tavshedspligt, men som andelshaver er man naturligvis velkommen til at søge oplysning om sager der er relevant for den enkelte.

Foruden de ordinære bestyrelsesmøder har vi den 20. september i år hos Bornholms Forvaltning i Nexø haft et møde sammen med vore nærmeste samarbejdspartnere: Som udover Allan Tindø, er vores daglig kontaktperson Randi Anker og direktør Frants Thunberg fra Bornholms Forvaltning, samt revisor Johnny Poulsen, Nexø Revision. Her drøftede vi husets ve og vel, gennemgik regnskab og budget, og forberedte os på generalforsamlingen i dag.

Bestyrelsens sammensætning:

Bestyrelsen er som den blev valgt på sidste års generalforsamling er: Foruden mig som formand, består den af næstformand Anne-Mari Kure, Ditte Seerup som sekretær, Britta Borg som kasserer samt Pia Sloth Petersen. Derudover har vi 1. suppleant Mette Christophersen og 2. suppleant Tanja Liljeroth.

I det følgende vil jeg komme ind på en del af de sager som bestyrelsen har beskæftiget sig med i årets løb, men først lidt om vore samarbejdspartnere.

Administrationsaftale:

Bornholms Forvaltning ApS, Strandgade 12, Nexø v / direktør Frants Thunberg har siden 1. juli 2005 været administrator for AB Hafniahus. Samarbejdet med Bornholms Forvaltning har udviklet sig positivt. Vi taler godt sammen, og det er som tidligere nævnt ubetinget en stor fordel for os, at administrationen af Hafniahus foregår på Bornholm. Vores kontaktperson er fortsat

Randi Anker, som træffes på telefon 56 49 41 73.

Nexø Revision har ligeledes været revisor og økonomiske rådgiver fra 1. juli 2005, og det har vi det også rigtig godt med.

Endelig vil jeg nævne vores vurderingsmand, Bygmester Flemming Thiesen, som vurderer vore andelsboliger ved ejerskifte. Ifølge Allan - som er en del af vurderingsprocessen, går dette arbejde også tilfredsstillende.

Vinduer, altaner m.v.:

Det er nu godt et år siden den store vinduesrenovering fandt sted. Vi har således haft både en vinter og en sommer med vore nye vinduer. Jeg tror vi alle sammen har sparet lidt på varmen, fordi vinduerne er bedre isoleret - men vi har sikkert også mange gange glædet os over, at det er blevet nemmere at "lufte ud", når der var brug for det. Det er vores opfattelse at de nye vinduer er rigtig gode, men er der fejl og mangler må I endelig give besked til Allan, så han kan reklamere til den ansvarlige bygmester og fabrikant snarest muligt.

Vedrørende nye altaner kan man sige, at de passer fint ind i den gamle stil af huset. De har levet op til forventningerne, og hvis andre er interesserede, skal jeg minde om, at A/B Hafniahus har en principiel tilladelse til opsætning af flere altaner.

Foreningens økonomi og lån:

Det er med stor tilfredshed at vi på denne generalforsamling kan fremvise et pænt regnskab - og konstatere, at foreningen er inde i en sund økonomisk udvikling.

Det skyldes ikke mindst omlægningen af vore lån i 2005, medens renten var lav. Det skyldes også at ejendommen er steget i værdi, men mere herom ved gennemgangen af vores regnskab. Det ser så fornuftigt ud, at bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at andelskronen hæves for 2. gang. Der skal under regnskabet tages stilling til at andelskronen hæves fra kr. 1.200 / m² til kr. 1.500 / m².

Kabel TV / Radio, Internet bredbånd og telefoni:

I denne sag fik bestyrelsen generalforsamlingens tilslutning i 2005 til at skynde sig langsomt. Det kan med rette sige at vi har gjort, for et nyt TDC - kabelanlæg blev først etableret og klar til brug i maj måned 2007.

Anlægget har erstattet det gamle nedslidte antenneanlæg i Hafniahus, og vi har nu mulighed for at modtage et stort antal TV / Radio programmer, såvel som Internet bredbånd og telefoni, hvis man skulle ønske det.

Installation af TDC-anlægget, der har kostet kr. 2.000 pr. bolig blev besluttet på sidste års generalforsamling, og der er tegnet en kontrakt med TDC som kan opsiges med 2 års varsel. Man ved jo aldrig om der kommer nye "udbydere" som vi kan blive fristet af.

Da det var et krav fra TDC, at alle boliger skal modtage "grundpakken" bliver afgiften herfor opkrævet sammen med huslejen.

Alle andre ydelser, skal aftales direkte med TDC, som orienteret om i nyhedsbrev nr. 11 af 22. juni 2007.

Bestyrelsen håber at alle er tilfredse med de mange muligheder det nye kabelanlæg åbner for.

Hjemmeside for AB Hafniahus:

Vores hjemmeside på adressen:

www.hafniahusab.dk

er endelig færdig. Det har taget lidt tid, men nu synes vi også at den er flot. Der er gode farvefotos af ejendommen og god information om huset, om foreningen, om bestyrelse, om vore vedtægter og husorden, om priser på de forskellige boliger og lidt om husets spændende historie. Endelig er der referater fra de seneste års generalforsamlinger.

Hjemmesiden bliver løbende revideret af Allan og henvendelser kan udover telefon, nu også ske pr. e-mail til

info@hafniahusab.dk.

Vi tror hjemmesiden vil lette arbejdet for Allan, bl.a. i de mange spørgsmål om Hafniahus og vore boliger.

Haven og Legepladsen.

Haven og legepladsen har det godt igen. Allan mangler lidt på legepladsen, men det er på vej. Der vil komme nyt sand i sandkassen til foråret.

Vores smukke have bliver brugt til det den er beregnet til: Socialt samvær, leg på græsplænen, hyggespisning, soldyrkelse eller bare sidde i ro og fred i en lækrog.

Som nævnt i nyhedsbrevet er der opsat "Privat" skilte ved indgangene til Hafniahus for at begrænse trafikken gennem haven. Der virker måske ikke helt 100 % efter hensigten, men det er alligevel bestyrelsens opfattelse at der kommer færre uønskede gæster i Haven.

Og så lidt om lyset omkring Hafniahus. Selv om Regionskommunen slukker lyset i Rønne og på Bornholm kl. 24.00, så har bestyrelsen ladet lyset brænde en god halv time længere til ca. 00.30 i haven og ved opgangene. Det er ikke den store flothed, men giver dog lidt tryghed når man kommer hjem lidt efter midnat. Er det ok?

Nyt cykelhalvtag.

Efter ønske er der kommet et nyt cykelhalvtag ved tørrepladsen, Sandgade 11. Det bliver godt brugt sammen med det gamle cykelhalvtag samme sted, så det er nu bestyrelsens håb, at der nu er plads til alle cykler i cykelkældre og de dertil indrettede cykelpladser.

Almindelig vedligeholdelse.

Almindelig vedligeholdelse, som maling af kældre, yderdøre, gelænder, garager, fugning af mure, m.v. vil fortsætte i prioriteret rækkefølge, når der er tid og penge.

Af større sager vil jeg nævne istandsættelse af facader, døre og vinduer til vore 3 forretninger i St. Torvegade. Det har kostet en del penge, men resultatet er efter bestyrelsens mening også blevet tilfredsstillende.

Jeg vil også gerne nævne nye runde vinduer i nordgavlen til Sandgade 7 og senest fugning af murværk i spidsen af Sandgade 1 og sydgavlen Sandgade 7. Ret store projekter, på grund af omkostninger til stilladser, men helt nødvendige udskiftninger og reparationer. Fugerne i murværket har det ikke for godt flere steder, men her må vi prioritere.

De seneste istandsættelser var planlagt til udførelse i sidste regnskabsår, men på grund af travlhed hos håndværkerne kom arbejdet først i gang efter sommerferien. Det betyder, at omkostningerne hertil også må rykkes til næste regnskabsår.

Beboerne.

Siden udsendelsen af nyhedsbrevet i juni måned 2007 er der kommet 3 nye ansigter i huset. Det er Hanne Andersen, Camilla Grønbech Espersen og Kirsten Liebmann. Vi byder velkommen til de nye andelshavere.

Der har været stor omsætning af boliger i 2007. Indtil nu er der handlet 16 boliger mod henholdsvis 5,-10,-11,-7 og 14 boliger om året de første 5 år. Det er bestemt ikke udtryk for at man ikke ønsker at bo i Hafniahus, snarere tvært imod. Vores venteliste vokser, og er blevet lukket med 60 på listen. Dem der flytter, er typisk unge der rejser for at studere eller stifte familie og få noget større, men også ældre er flyttet til mere egnede pensionistboliger.

Som en god tradition sender foreningen en hilsen til beboerne i Hafniahus, der har rund eller halvrund fødselsdag, eller andre særlige anledninger. Det er vores opfattelse, at alle er glade for en hilsen - og så får vi jo luftet flaget. Vedrørende brug af flaget, så tal med bestyrelsen eller Allan, hvis du har særlige ønsker herom.

Der har ikke været nogen sommerfest i år, da der ikke var noget ønske herom. Det betyder imidlertid ikke at der mangler liv i haven. Borde og stole som er sat ud er blevet brugt flittigt, og det er jo også meningen.

Trænger man til motion er man velkommen til at bruge husets kondirum i kælderen, Sandgade 1. Der er opsat forskellige træningsredskaber, som vi har fået fra tidligere og nuværende andelshavere, så det er bare om at komme i gang.

Husorden.

Efter sidste års stormfulde diskussion om kæledyr på generalforsamlingen, og ændring af husorden på et ekstraordinært beboermøde den 30. november 2006, har der heldigvis været fuldstændig ro om den sag.

Set i bakspejlet er det ikke til at forstå at vi ikke kunne finde en løsning på et problem med løsgående katte, men det kunne vi ikke. Derfor er det vigtigt med love, vedtægter og en husorden, så vanskelige sager kan blive afgjort på demokratisk vis.

Det har alle heldigvis taget til efterretning.

Stigning af leje- og boligafgift:

Da vores regnskab som sagt ser tilfredsstillende ud, vil bestyrelsen foreslå leje- og boligafgiften holdes i ro, og som nævnt i det fremsendte årsregnskab for 2006 / 2007, indstiller bestyrelsen, at andelskronen hæves fra kr. 1.200 pr. m². til kr.1.500 pr. m².

Afslutning

Tak til alle som er mødt frem til vores 5. ordinære generalforsamling. Bestyrelsen har brug for opbakning til sit arbejde andelsboligforeningen.

Bestyrelsen er valgte andelshavere, og der udføres et stort arbejde for at få andelsboligforeningen til at køre. Men ansvaret for at tingene fungerer ligger hos os alle. Tag også et medansvar for at holde huset, opgange, kældre og have i orden.

Tak til vores ansatte Allan og Gitte, og tak til bestyrelsesmedlemmer såvel som suppleanter for deltagelsen i bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsens beretning blev drøftet. Beretningen blev vedtaget.

Regnskabet blev fremlagt og gennemgået af revisor Johnny Poulsen. Der var enkelte spørgsmål til regnskabet. Der fremkom 2 forslag fra forsamlingen om at andelskronen blev forhøjet fra de nuværende kr. 1.200 pr. m² til kr. 1.800 pr. m² i stedet for bestyrelsen forslag på kr. 1.500 pr. m².

Efter en kort drøftelse indstillede bestyrelsen at andelskronen blev fastsat til kr. 1.700 pr. m².

Herefter blev regnskabet og andelskronen enstemmigt vedtaget.

Formand Henry Bech fik ordet og oplyste, at der p.t. ikke var konkrete større projekter på "bedding" for så vidt angik ejendommen.

Der var ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen.

Revisor Johnny Poulsen gennemgik budgettet. Det fremgik af fremlæggelsen at boligafgiften forblev uændret det kommende år. Budget og boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

På valg til bestyrelsen var Anne-Mari Kure og Britta Borg. Bestyrelsen foreslog, at de 2 bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt til bestyrelsen. Herudover blev Preben Andersen foreslået til bestyrelsen. En efterfølgende afstemning viste at Anne-Mari Kure og Britta Borg blev genvalgt til bestyrelsen for 2 år. Som suppleant til bestyrelsen blev Mette Christophersen og Tanja Liljerøth genvalgt.

Under eventuelt blev der drøftet løst og fast om postkasser, rengøring på trapper, vaskekælder samt indkøb af vimpel m. m.

Efter en konstruktiv dialog takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Til sidst takkede formand Henry Bech for god ro og orden.

Rønne, den 6. november 2007

referat Frants Thunberg

Foreningens formand

Dirigent