



16-10-2025

A/B HAFNIAHUS

Ejendomsinspektørens beretning.

For A/B Hafniahus 2024-2025

Økonomisk set har det været et roligt regnskabsår 01.07 24- 30.06 2025 med en inflation på ca. 2,2 % og Coronaen er også under kontrol. Det kan man desværre ikke sige om verdensfreden hvor krige er blevet en dagligdags ting. Håber snart det vil stoppe.

I vores egen andedam fylder fredningsstyrelsen (SLKS) meget. Især fordi de ikke har været særlig samarbejdsvillige, og kontakten har været elendig.

Vi kører nu på 3. sagsbehandler.

Af samme årsag har vi igen i år ikke brugt alle de penge der ellers var afsat til udvendig vedligehold. Igen fordi vi forventede grønt lys til at gå i gang med at renovere facaden i St. Torvegade 36 a+b. Det siger Thomas nok meget mere om.

Opgaver der blev udført var udskiftning af varmtvands-rør der ligger over hanebåndene og forsyner St. Torvegade 36 a+b samt stigstreng i 36b. Yderligere er der også lagt fliser i cykelskure ved Sandgade 11, samt en masse småting.

Pengene er brugt således:

Maler:	31.000 kr.
Tømrer:	48.500
Murer:	41.600
VVS:	180.900
El:	5.800
Hvidevarer:	13.200
Haven (fliser)	33.100
Rengøring:	135.000
Rådgivning:	45.300
Diverse	9.159
TOTAL	<u>538.259 kr.</u>

Det var planlagt at raftehegnet ind til St. Torvegade 38 skulle udskiftes. Der var indhentet tilbud, men cykelhandleren der ejer



16-10-2025

A/B HAFNIAHUS

matriklen sprang fra i sidste øjeblik. Sidste melding var at han vil sælge bygningen.

Der har været 10 bolighandler det sidste år.

Bolig 1022 Sandgade 1, 1. 3 Solgt pr. 01.09 2024 til Jannie Kirkegaard.

Bolig 1057 Sandgade 7, 2. tv Solgt pr. 01.10 2024 til Jannie Kirkegaard.

Bolig 1022 Sandgade 1, 1. 3 Solgt pr. 01.11 2024 til Jane Nymann Johansen.

Bolig 1010 St. Torvegade 36b st. th solgt pr. 01.01 2025 til Ida Nilsson.

Bolig 1075 Sandgade 11, 2. th solgt pr. 01.02 2025 til Anders Bech og August Bech Westerdahl.

Bolig 1017 St. Torvegade 36b, 3. tv Solgt pr. 15.02. 2025 til Dorte Lisbjerg

Bolig 1042 Sandgade 5, st. tv solgt pr 15.03. 2025 til Tess Ann Hunner.

Bolig 1027 Sandgade 1, 2. 2 solgt pr. 01.04 2025 til Anette Eriksen og Lars Ravn.

Bolig 1065 Sandgade 9, 2. mf solgt pr. 15.04 2025 til

Alla Holm. Dette salg blev aktuelt fordi daværende ejer i stilhed fraflyttede adressen og efter 3 måneder blev han ekskluderet af bestyrelsen da der er bopælspligt og lejligheden blev sat til salg.

Bolig 1007 St.Torvegade 36a, 2. tv solgt pr 01.05 til Winnie Rasch.

Erhvervslejemålet 4002 St. Torvegade 36a, st. mf blev opsagt af Asian Market pr. 01.05 2025. Der blev derfor annonceret i

Tidende, 2x i Bornholm.nu, på BH. Marked og facebook. Dette gav flere mere eller mindre seriøse henvendelser. Første reelle udlejning blev til Bornfiber der lavede pop-up butik i september måned 2025. Til alles tilfredshed.

Pr 01.10 2025 er butikken udlejet til DLVS -Danske Lægers Vaccinations service. Der skal laves lidt vægge så indflytningsdatoen er ikke fastlagt.



A/B HAFNIAHUS

Samlet udgift til vand og varme faldt ca 10 %. Det var til dels pga. en mild vinter, men det forklarer ikke hele faldet. Så min konklusion må være at mange har skruet lidt ned for varmen.

Elforbruget i kældrene har været oppe til diskussion fordi nogle beboere havde fryserne mm. fast installeret. Der er nu faste regler hvor man skal dokumentere forbrug og betale for dette. Sætter man køleskabe, fryserne eller andet fastmonteret i kældrene skal dette oplyses til bestyrelsen.

Kahytten har været udlejet 105 dage og har derfor indbragt 15.750 kr. Udgift til husleje vand/varme + el løber op i 28.856. Det betyder et underskud på 13.106 kr. Stigningen til 200 kr./nat er derfor meget passende. Det er mit klare indtryk at mange har stor glæde af den kalender – som Thomas har lavet- der viser hvornår der er optaget/ledigt i kahytten. Så kan man sidde i fred og ro og planlægge sammen med familie der evt. vil komme på besøg.

Dagrenovationen blev i oktober 2024 markant ændret. Ny entreprenør- Meldgaard- og helt ny sorteringsvejledning. Det har bestemt ikke været problemfrit og selv om det efterhånden er blevet bedre kan man stadig ikke få at vide hvornår batteri- og småt elektronik- bokse tømmes.

Desuden er der ingen løsning angående farligt affald (røde kasser) til boligforeninger og lign. De små røde kasser kan kun tømmes når der afhentes storskrald. Det er 3 gange om året.

Ventelisten kom allerede i september op på sit max (60) og det viser der stadigvæk er mange der gerne vil bo i Hafniahus.

Der blev sidste år lavet en cykelgruppe (Cykelbanden) der primært tog fat i problematikken med gamle ikke brugbare cykler der står og fylder.



16-10-2025

A/B HAFNIAHUS

Det blev løst på en meget fin og struktureret måde, der endte med at 9 cykler blev afhentet af politiet.

Gruppen kom også med indspark vedrørende fliser i cykelskurene ved Sandgade 11- som blev godkendt af bestyrelsen og gennemført.

6. september 2025 skulle der afholdes arbejdslørdag.

Som sædvanlig var det Tordenskjolds Soldater der troppede op. I alt 10 pers. Eneste ikke-pensionist var undertegnede. Ingen af beboerne i Hafniahus under 67 år kunne undvære nogle timer en lørdag. Det mener jeg er meget skuffende. Mange har nok ikke forståelse for andelstanken og hvad en andelsbolig-forening egentlig står for- Er det bare en udlejnings-ejendom?

Der er for nylig kommet en beredskabsplan der også henvender sig til andelsboligforeninger. Det tror jeg vi skal kigge på i løbet af året. Hvad sker der når strømmen går – telefonen og internettet virker ikke? Det må vi prøve at finde løsninger på så alle er trygge. Se hjemmesiden: samsik.dk

Når vi ser fremad er den dominerende opgave at gøre noget ved facaderne. Først St. Torvegade 36 a+b men også i Sandgade hvor alle hjørnevinduerne også er rykket frem for murværket. Det vil give problemer. Af andre opgaver kan jeg nævne udskiftning af zink på kviste- store og små (adskillige). Vedligeholde vinduer.

Udskifte stigstreng- koldt og varmtvandsrør.

Vedligeholde/udskifte faldstammer.

Udskifte tagrender. Vedligeholde murværk. Vedligeholde altaner. Samt en masse småting.

Der er nok at bruge pengene på. Når vi først får grønt lys til den ønskede facaderenovering kan jeg se et behov for at bruge mere end de 1.000.000 kr. der er afsat til udvendig vedligehold -flere år i træk.



16-10-2025

A/B HAFNIAHUS

Sidst vil jeg sige tak til hele bestyrelsen, revisor og administrator for et godt samarbejde samt tak til min afløser Edvard.

**Flemming Korp Hansen
Ejendomsinspektør**