**Ejendomsinspektørens beretning for A/B Hafniahus 2020-2021.**

Et år i Coronaéns tegn. Det kan man vist godt kalde vores seneste regnskabsår. Mange restriktioner mens de fleste har gået og ventet på en vaccine der kunne give os mere normale tilstande igen. Vi opgav helt at afholde en havefest i 2020. Ingen kunne overskue hvilke forholdsregler der ville være gældende for sådan et arrangement. Ligeledes holdt bestyrelsen en lang mødepause fra 7/10 2020 til 26/5 2021, på grund af afstandskrav og forbud. Kontakten og informationerne blev primært formidlet på mailen . En ting der dog blev gennemført var arbejdslørdagen d. 26/9 2020 med 25 aktive beboere, hvor meget blev udrettet. Ca. 5 uger senere måtte vi aflyse generalforsamlingen pga. de strammede Coronarestriktioner.

Paradoksalt nok har Coronaen betydet at håndværkerne har haft meget travlt – og priserne er steget på både lønninger og materialer.

Alligevel har vi fået lavet for over 900.000 kr. på vores vedligeholdelses-konto – Den eneste håndværker der ikke har kunnet overholde indgåede aftaler er Brødrene Anker, der skulle have lavet 8 stk. gelændere inden 1.7. 2021. Arbejdet med at montere gelænderne startede d. 4 oktober 2021. I skrivende stund er det endnu ikke afsluttet.

Udført arbejde i seneste regnskabsår:

VVS-arbejde	302.400 kr.
Belægning i haven	250.400 kr.
Linoleum på trapper i St. Torvegade 36 A+B	86.800 kr.
Maler renoveret opgangen Sandgade 3 mm.	60.000 kr.
Murer Jernskinner ved yderdøre mm.	49.000 kr.
Rengøring i opgange + Måtte-vask	124.700 kr.
2 vaskemaskiner	14.732 kr.
Elektriker, Målerpasning mm.	30.833 kr.

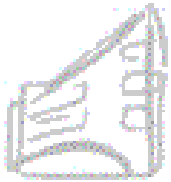
**I alt 918.865 kr.**

Punktet med vvs-arbejde dækker over meget forskelligt:

10 besøg af Fugato.

Opsætning af trykexpansionsbeholder i varme-kælderen til afløsning af den gamle der lå over 3. sal i Sandgade 3.

Ny dykpumpe i havebrønd med alarm, der sørger for at kældrene i St.Torvegade 36 A+B er tørre.



**Udskiftning af stigestreng i Sandgade 11.**

**Diverse reparationer og udskiftning af faldstamme-rør.**

**Vedligehold og rensning af varmtvandsbeholder.**

**Desværre har vores sædvanlige ”faste” vvser -Jan Marker fra El- og Vvs-centeret valgt at gå på efterløn. Den nye ”faste” mand hedder Thomas Andersen.**

**Vi har også fået lavet en ny Energimærke-rapport, da den seneste var 10 år gammel, og dermed forældet. At der de seneste år er blevet lavet mange nye vandrør med top isolering, samt nye varmtvandvekslere og pumper har betydet at energimærket for A/B Hafniahus er gået fra E til D, hvilket vidner om at det kan betale sig at gøre noget ved installationerne.**

**Varmeafregningen blev i år en lidt rodet omgang. Prisen pr. GJ har hele året været på 231 kr./GJ. Men på grund af at RVV af forsyningstilsynet, blev pålagt at tilbageføre 43,3 mil. Kr. til forbrugerne blev det ikke så enkelt. Hafniahus var beregnet til at betale 650.672 kr. over de 4 kvartaler.**

**Men RVV valgte så helt at undlade at opkræve rate 3 på 151.238 kr. Samt 100.922 kr. af rate 4.**

**Det betød at den samlede varmeregning kun blev på 398.511 kr. Hvis der ikke var sket en tilbageførsel ville alle have fået en varmeregning der var næsten 40% højere. Det kan i MÅSKE forvente i det igangværende varmeregnskabsår. Prisen for næste års varme kendes ikke før en gang i december**

**Ligeledes er der varslet en stigning for dagrenovation til næste år. Dette selvfølgelig fordi der skal kildesorteres i 12 forskellige typer. Affaldssortering kommer nok til at give visse udfordringer – både hvad angår korrekt sortering og plads hos den enkelte samt plads til de forskellige containere udenfor. Det nye system forventes at blive taget i brug efter sommerferien 2022.**



**Bolighandler 2020-2021 i Hafniahus:**

- 1.10. 2020. Bolig 1032: Kirsa Reppien solgt til Jeppe Lotz Juul.**
  - 15.10. 2020. Bolig 1062: Ricky C. Nielsen solgt til Winnie Lund.**
  - 1. 5. 2021. Bolig 1056: Emil Brozek solgt til Timmi Schulz.**
  - 1. 5. 2021. Bolig 1050: Jimmi Jensen solgt til Lone Nilsson.**
  - 15. 5. 2021. Bolig 1058: Patrick Rønne solgt til Erica Hjertstrand.**
  - 1. 7. 2021. Bolig 1065: Erica Hjertstrand solgt til William Dalberg**
- Året før var der 10 handler mere.**

**Den eksterne venteliste er pt. på 47 personer.**

**Der er som tidligere nævnt indkøbt 2 nye Miele vaskemaskiner. Det fungerer generelt rigtig godt i vaskekældrene, men jeg vil stadig appellere til at alle gør rent efter sig selv hvis man spilder vaske- eller skyllemiddel.**

**Ligeledes bør alle huske at få tøjet op fra tørrekælderens så snart det er tørt. Kældrene er hverken beregnet til opbevaring af rent eller beskidt tøj.**

**Jeg har endnu en henstilling til alle. Kig i jeres pulterrum nogle gange om året for at sikre jer/os at alt er i orden. I kældrene kan der være utætte vandrør, og dem der har rum på 3. sal i Sandgade skal sikre sig at der ikke kommer vand gennem taget eller tagvinduer. Det er jo en ældre bygning der kræver vedligehold, og jeg har ikke adgang til alle rummene.**

**Der var ved sidste generalforsamling forslag om opsætning af tørretumbler(e). Emnet er belyst og diskuteret på de sidste 2 bestyrelsesmøder, og konklusionen er blevet at bestyrelsen ikke vil anbefale opsætning af tørretumbler. Af flere grunde:**

**Miljø – unødvendig brug af energi når tørrekældrene fungerer så godt.**

**Pris – En tørretumbler med betalingsmulighed indbygget er dyr. Skal det være uden kontanter vil der desuden være årligt gebyr.**



**Vedligehold og rengøring – Maskinen skal løbende renses og efterses.**

**Alle har lov til at opsætte en tørretumbler i egen bolig, men det er også diskuteret om der måske er en større gruppe der selv (privat) vil investere i en maskine der evt. kunne stå i en kælder. Strømforbrug vil skulle afregnes via særskilt el-måler. Udlejningen af Kahytten har været meget præget af Corona-restriktionerne. Fint udlejet i perioder, men stort set ikke brugt da alt var lukket ned. Det betyder at der har været et samlet underskud på Kahytten på ca. 6.500 kr.**

**Haven har med den nye belægning fået en ansigtsløftning, og de nye bede ved Sandgade 9 er nu plantet til med Fairy-roser og små buske. Håber alle er glade for fornyelsen.**

**Den daglige drift kører uden de store ændringer på alle fronter, både hvad angår rengøring, forsikringer, vurderinger og afløser. Tak til Bestyrelsen og Edvard for det gode samarbejde.**

**22. oktober 2021**

**Flemming Korp Hansen  
Ejendomsinspektør**