



Ejendomsinspektørens beretning for A/B Hafniahus 2021-2022.

Endnu et år er gået. Nu er det ikke kun Corona, men også krig i Ukraine der -direkte eller indirekte- påvirker vores hverdag.

Inflationen er oppe på 9% og energipriserne er steget endnu mere.

Byggematerialer er ligeledes steget markant. Samlet set betyder det at vi får mindre for pengene, også når vi vil renovere og vedligeholde Hafniahus.

Udført arbejde i regnskabsåret 2021 2022: Runde tal i kr.

Maler: Fortrappe 36b mm 54.500

Tømrer: Fuger, inddækninger, vinduer og lift-leje. 47.000

Murer: Trappe Sandgade 3, fuger på garage mm. 136.000

VVS: Stigestreng Sandgade 7 og 11, faldstamme nr. 3 mm. 180.000

El: Diverse småting. 5.000

Belægning: 2. halvdel af betalingen for de nye fliser i haven. 296.000

Rengøring: Trapperengøring, måtter og vinduespudsning. 120.000

Målerpasning: Varmeaflesning. 1.000

Gelændere: 8 galvaniserede gelændere fra Brdr. Anker. 140.000

I alt 980.000 kr.

Under vvs punktet har vi også adskillige besøg fra fugato.

Vi bruger mange penge på vedligehold-og det er nødvendigt.

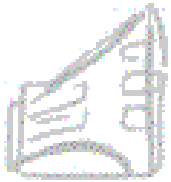
Der er næsten hvert år forsikringsskader pga. tærede vandvær. Sidste år i skunken på 3. sal i Sandgade 9. Det gav vandskader helt ned til stueetagen. Derfor prioriterer jeg hvert år udskiftning af stigestrengene med koldt og varmt brugsvand så højt som muligt.

Jeg håber at få et godt tilbud på udskiftning af rørene (både radiatorrør og varmt brugsvand) der går fra varmekælderens i Sandgade 3 under græsplænen til St. Torvegade 36b. Det bliver en større udskrivning.

Problemet med rørene er ikke kun at de er gamle. De er også dårligt isolerede. Så det skulle give et mindre varmetab med nye top-isolerede rør. Taget er også ved at være så gammelt at det kræver løbende vedligehold. Ikke kun teglene men også zinken på kvistene kræver vedligehold.

Et andet ømt punkt er vandindtrængning gennem væggene.

Når det blæser kraftigt samtidig med at det regner holder fugerne ikke tæt.



Det er især St. Torvegade 36 a og 36b der er hårdt ramt. Selv om der har været både murer og tømrer i lift og gennemgået fuger og inddækninger har vi stadig ikke løst problemet. Samme problem har man forsøgt at løse tidligere. I både 1998 og 2002 har Steenbergs Tegnestue sammen med adskillige andre kompetente folk (håndværkere) undersøgt problemet.

(Rapporter kan fremsendes på mail hvis nogen skulle være interesserede) Desværre er konklusionen at den valgte opmurings metode med 1 ½ stens væg uden hulrum kombineret med at vinduerne er trukket ud fra væggen, hvor man ellers typisk trækker vinduet 4-5 cm tilbage fra forkant af væggen gør, at der kun skal en lille revne i murværket før der vil ske en indtrængning af vand gennem fugerne ved slagregn.

Det betyder naturligvis ikke vi bare skal opgive at få gjort noget ved problemet-Som sagt har både murer og tømrer kigget på problemet i år-men jeg beder om forståelse for at det ikke er en enkel øvelse.

Som ved sidste generalforsamling vil jeg nævne affaldssortering som en kommende udfordring. HCS vandt udbuddet pr. 1. jan 2022 men har meddelt at de ikke kan overholde deres aftaler med sidste frist d. 27.11 2022 Alle ved der har været meget kritik af Bofa, Fugato /HCS håndtering af den kommende afhentning og sortering og i skrivende stund har A/B Hafniahus ikke modtaget nogen form for materiale vedrørende en konkret løsning. Det trækker tilsyneladende ud.

Når vi får klarhed over hvor meget affaldscontainerne kommer til at fylde vil vi også gå i gang med at forny plankeværket i skel til Hafniakiosken. Noget af plankeværket er allerede fjernet -ligesom mirabelletræet samme sted og kirsebærtræet ved tørresnoren.

Haven har samlet set fået et løft med den nye belægning, og i efteråret 2021 blev de nye bede tilplantet med Fairy Roser, Perikon, Blåskæg og Buskpotentil.

Vedrørende Hafniakiosken. Hele bygningen (nr. 38) er købt af Holms Cykler, og han bruger nu baggården til lager. I den forbindelse har vi måttet konstatere at indkørslen ml. St. Torvegade 36b og 38 ikke alene tilhører Hafniahus. På matrikelkortet kan man se at ca. 1-1,5 m hører til naboen. Det vil også sige at det ikke kun er vores beslutning om lågen altid skal være aflåst. Kompromiset er blevet at lågen kun holdes lukket udenfor cykelhandlerens åbningstid.



Ved sidste generalforsamling kom der 2 punkter op fra beboere. Det første gik på opsætning af ladestandere til el-biler.

Vi har haft kontakt til flere aktører, men konstateret at det vil blive rigtig dyrt hvis vi selv skal stå for bruger betaling opdatering mm. Og endnu dyrere for brugerne hvis laderen skulle opsættes af en ekstern leverandør- der samtidig vil tillade andre der ikke tilhører A/B Hafniahus at oplade på samme steder. Bestyrelsen har derfor besluttet at der ikke skal opsættes ladestandere nu.

Det andet forslag gik på oprettelse af hjertestarter/1.hjælpskursus .

For at undersøge tilslutningen havde jeg opslag på tavlerne fra 25.5-8.6 2022 med tilmelding. Der var 2 tilmeldte. Kurset bliver derfor ikke aktuelt.

Af andre ting der er sket i det sidste regnskabsår kan jeg nævne at der er opsat 2 cykelholdere ved Sandgade 11.

El-kablet der forsyner St.Torvegade 36 a og 36 b er et gammelt såkaldt olie-kabel. For at være sikker på der ikke var tendens til overgang/fejl i kablet målte Tommy kablet igennem d. 7.5 2022. Heldigvis kunne vi konstatere at der ikke var grund til bekymring.

Under et lokalt skybrud i maj måned kom der vand i kælderen ved Sandgade 9. Vi har derfor fået monteret 2 kontraventiler i afløbsristene i trappeskakt og kælderrum som vi håber kan forhindre det sker igen.

Flagstangen er også blevet udskiftet. Ifølge en flagstangskyndig skulle den gamle være fra 30'erne, så den må siges at have gjort det godt. Men nu var den begyndt at rådne. Derfor udskiftningen. En 16 m flagstang kræver en særtransport. Det er dyrt. Da jeg undersøgte fragtpriser kom Bygma med det vildeste bud : Fragt 16.500+ moms. Samlet 32.494 kr. Ved at bestille direkte hos VM Flag og stænger blev den samlede pris 18.319 kr.

Det er blevet dyrere for den enkelte at varme boligen op.

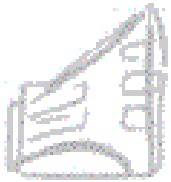
Prisen for varme er steget 19 % pr. 1.10 2022.

Desuden er prisen for el steget markant i sidste kvartal 2022 og stiger igen Pr. 1.1. 2023. Højeste pris betaler man i tidsrummet kl. 17-20 og fra 1.1.2023 i tidsrummet kl. 17-21.

Det er desværre ikke noget vi har indflydelse på, men jeg vil da tilskynde alle til at tænke over både forbrug og vaner.

Bolighandler 1.7. 2021- 30.6. 2022:

1.7 2021. Bolig 1065: Erica Hjertstrand solgt til William L Dalbjerg.



15.2 2022. Bolig 1009: Joakim og Anne Kabon solgt til Heidi Jespersen.

1.3. 2022. Bolig 1028: Heidi Jespersen solgt til Laila Bruun Schmidt.

1.4. 2022. Bolig 1010: Victor Larsson solgt til Jesper og Katharina Gyllenstein.

15.4. 2022. Bolig 1054: Jesper og Katharina Gyllenstein solgt til Niklas Nielsen.

1.5. 2022. Bolig 1047: Niklas Nielsen til Jens Svendsen.

Jeg synes det er værd at nævne at ud af 6 handler har de 4 sælgere valgt at flytte internt i Hafniahus. Typisk til en større bolig.

Det har så også betydet at vores venteliste er vokset kraftigt. Vi har i skrivende stund netop nået de 60 på listen – som vi har sat som max.

Nye ansøgere vil blive opfordret til at vende tilbage først i februar 2023 hvor der erfaringsmæssigt er faldet en del fra listen.

Vi fik afholdt havefest d. 18.8. 2022 og det blev kombineret med fejring af 20 års-jubilæet som vi desværre måtte aflyse i januar pga. Corona.

Teltet blev sat op og omkring 35 mødte frem- først til spil/leg i haven- derefter grillet gris leveret af Rabækkens Madservice betalt af foreningen. En hyggelig dag/aften. Formanden holdt tale med tilbageblik i forbindelse med jubilæet.

Talen kan ses under referater på hjemmesiden hafniahusab.dk .

Udlejningen af Kahytten har været svingende pga. Corona. I jan.-feb.-marts var den kun udlejet 3 dage. Alligevel blev den i regnskabsåret udlejet for 17.250 kr. Samlet udgift ligger på ca. 25.000 kr./år.

Til slut vil jeg sige tak for godt samarbejde med Formanden og bestyrelsen. Min afløser Edvard Holm vil jeg også sige tak til. Han er altid frisk og klar på nye udfordringer. Også tak til Randi og Jens Otto der hjælper med at holde styr på tal og formalia – på den gode måde.

25. oktober 2022

**Flemming Korp Hansen
Ejendomsinspektør**