



Ejendomsinspektørens beretning for A/B Hafniahus 2022-2023

Regnskabsåret 1.7 2022 til 30.6. 2023 har været præget af stor økonomisk uro. Set over de sidste 2 år august 21 til august 23 viser netto-prisindekset en stigning på 12,8% Til sammenligning var stigningen over 7 år 2014 til 2021 i alt på 6,2%. (ifølge Danmarks statistik) Det viser hvor meget vores købekraft er faldet de sidste år.

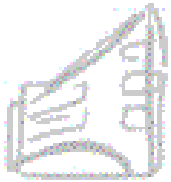
Det er derfor ikke overraskende at vi får mindre for pengene når vi kontakter en håndværker for at få udført et stykke arbejde. Det ser heldigvis -i skrivende stund -ud til at vi kan se frem til lidt mere økonomisk stabilitet i dette regnskabsår og mindre inflation.

Også vores rengøringsfirma er ramt af prisstigningerne og varslede derfor en 8% stigning pr. 1. april 2023. Som reaktion på dette valgte bestyrelsen at lave forsøget hen over sommeren med rengøring hver 4. uge.

UDVENDIG VEDLIGEHOLD:

Maler	9.400 kr.
Tømrer	62.400
Murer	100.400
El + Vaskemaskine	16.000
Have	21.700
Diverse	7.700
Rengøring, måtter, vinduesvask.	124.100
Vvs og blik -arbejde	628.600
<u>i alt</u>	<u>970.000 kr.</u>

Nederste punkt dækker over flere store opgaver som ny zink på 2 kviste Sandgade 3. Ny inddækning på kvist Sandgade 5. Udskiftet tærede stigestrenge Sandgade 1 (vandrør). Ny buffertank til varmt vand. Udskiftet vand- og varme- rør i jorden mellem Sandgade 1 og St. Torvegade 36b. Vandrør 36a og Sandgade 9. Fugato



I haven er pengene bla. gået til ny flagstang og juletræer.

I det igangværende regnskabsår er der allerede brugt penge på ny zink på kvist med fransk altan i Sandgade 11, - murerarbejde og der skal udskiftes vinduesparti ved Lejemålet Gigtforeningen og reparerer ved GF med bla ny termorude og glaslister. Der er desuden indhentet et tilbud fra teknologisk institut for at belyse/ afhjælpe problemerne der har været med vandindtrængning på vest-siden i St. Torvegade.

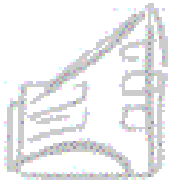
Dette problem der opstår ved slagregn-Storm og regn i længere tid, er ikke nyt, men specielt slemt i år d. 6.august. Tidligere har der været udført undersøgelser og skrevet rapporter af Steenbergs Tegnestue med hjælp af adskillige håndværkere i 1998 og 2002, hvor det blev konstateret at problemet velkendt og meget svært at løse.

Efter et møde med de hårdest ramte beboere med mange gode input hvor alt fra inddækninger og mørteltyper blev diskuteret har vi kontaktet Teknologisk institut der vil lave en undersøgelse af hele problemet. Bagefter kommer så det store spørgsmål – hvordan kan det udbedres og hvad koster det? Desværre er vandindtrængning gennem klimaskærmen ikke dækket af forsikringen. Det har vi endnu en gang fået vished for ved seneste besøg af vurderingsmanden fra Gjensidige. Det går under vedligehold.

Øvrige opgaver der venter er udskiftning af flere tærede vandrør (stigestreng) Udskiftning af Varmtvandsforsyningsrør i St. Torvegade på øverste loft i 36a og 36b, samt zink på flere kviste. Murværk generelt.

Plus naturligvis alt det der ikke er til at forudse.

Prisen på varme steg d. 1.6. 2023 med 13% til 220 kr./ GJ.



El-prisen all inclusive ligger nu på 2.80 kr om natten og 4,62 kl. 17 til 21.

Der har været et mindre underskud på Kahytten på ca. 4000.

Dog er der foruden købt ny sovesofa.

Bolighandelen er gået næsten helt i stå. Der var 3 handler i efteråret 2022, ingen i år.

Bolig 1024 Sg. 1,1.1 d.1.9 2022 Karen & Walter Jacobsen til Helle Brink.

Bolig 1022 Sg. 1,1.3 d. 15.10 2022 Verner Jørgensen til Pia Ratej Hougaard.

Bolig 1031 Sg. 3,st.th d. 15.11 2022 Kenneth Mortensen til Else Steffin og Thomas Christensen.

Der står ellers ca. 50 på ventelisten, så det skulle ikke være et problem at sælge.

Der blev afholdt en kombineret sommer/jubilæumsfest d. 19.8 2022 hvor der blev serveret grillet gris fra Rabækken og der var ca. 35 deltagere.

Arbejdslørdagen d. 22.4. 2023 var knap så velbesøgt. Der var 12 der mødte op. De var til gengæld friske og aktive i haven og rundt omkring med rengøring mm.

Det var hvad jeg ville sige for nu.

Tak til Formand og Bestyrelsen samt min afløser Edvard Holm for et godt samarbejde. Også tak til Administrator og Revisor for kyndig bistand og godt samarbejde.

23. oktober 2023

**Flemming Korp Hansen
Ejendomsinspektør**