



## Ejendomsinspektørens beretning for A/B Hafniahus 2023-2024

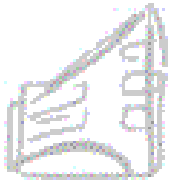
Regnskabsåret 1.7 2023 til 30.6. 2024 har været roligt økonomisk set. Inflationen er faldet og priserne er mere stabile end sidste år. Det betyder dog ikke at priserne falder – de stiger bare ikke så hurtigt mere. I løbet af de sidste 3 år er alting blevet over 14% dyrere. I det seneste regnskabsår er pengene brugt således:

### UDVENDIG VEDLIGEHOLD:

Maler	2.327 kr.
Tømrer	191.154
Murer	69.014
Elektriker	18.727
Have	2.342
Gulve	42.800
Rengøring, måtter, vinduesvask.	128.021
Vvs og blik -arbejde	97.588
Rådgivning	153.316
Målerudskiftning (varme)	72.616
Øvrige	16651
	<b><u>i alt</u> 794.556 kr.</b>

Som eksempler kan jeg nævne der er brugt ca. 62.500 kr. på udskiftning af stig-strengene Sandgade 11 koldt og varmt-vandsrør og desuden udskiftning af Zink på kviste Sandgade 11 og St. Torvegade 36A for hhv. 70.281 og 62.612 kr.

Som alle kan se er der kun brugt ca 800.000 kr. af den million der var afsat til udv. vedligehold. Dette skyldes ene og alene at jeg havde en forventning om at vi kunne komme i gang med udbedring af vores store problem med vandindtrængning. Ønsket var at vi kunne lave en prøve i stor skala hvor murværk og karnapvinduer fra stue til 3. sal i samme lejlighedsrække skulle renoveres efter anvisninger lavet af Teknologisk Institut (TI). Det har Slks



**(fredningsstyrelsen) dog sat en total stopper for. De har absolut ikke været samarbejdsvillige. De modtog rapporten fra TI d. 08.01 2024 hvorefter de meddelte der ville være 3 mdr.**

**behandlingstid. I samme ombæring afviste de at den lovede manual vil blive lavet i nærmeste fremtid.**

**Derfor kontakter vi Steenbergs Tegnastue (ST) for at de kan indlede en dialog med Slks og komme hurtigere frem til en løsning så vi kan komme i gang.**

**Først d. 13.05 møder de op fra Slks for at se bygningen med egne øjne. De mener dog ikke at rapporten fra TI er nok og ønsker mere præcise oplysninger. Vi får derfor en seniorkonsulent fra TI til at komme med en skarp skrivelse hvor det gøres klart at det er nødvendigt at udføre de anviste tiltag med murværk og inddækninger.**

**D. 03.09 skriver Slks at de gerne vil se på en officiel ansøgning hvor løsningen der blev anbefalet i januar måned implementeres.**

**Ved fremsendelse af denne ansøgningen får ST imidlertid et svar hvori der står at den hidtidige sagsbehandler ikke længere er i Slks. Derfor skal de først finde en ny der skal have tid til at sætte sig ind i sagen. I skrivende stund(18.10 2024) har vi fået et navn på den nye sagsbehandler men hun har ikke kommenteret ansøgningen.**

**Vi venter spændt.**

**Bolig-handler seneste regnskabsår:**

**Erhverv 4002 St. Torvegade 36A st. mf solgt til A/B Hafniahus pr.**

**01.12 2023 Udlejes til Asian Market.**

**Bolig 2038 Sandgade 3, 3. tv (tidligere lejebolig) solgt til Laila Bruun-Schmidt pr. 01.02 2024**

**Bolig 1042 Sandgade 5, st. tv solgt til Mia Sørensen pr. 15.02 2024**

**Bolig 1057 Sandgade 7,2. tv solgt til Henrik Sørensen pr. 01.03 2024**

**Bolig 1069 Sandgade 11, st. th solgt til Pia R. Hougaard pr. 01.03. 2024.**

**Bolig 1043 Sandgade 5, 1. th solgt til Frederik B. Hjort pr. 15.03.**

**2024.****Bolig 1028 Sandgade 1,2.1 solgt til Dennis Vilbrand pr. 01.04. 2024**

**Prisen for vurderinger er steget for første gang siden Jim fra Bygmestrene overtog opgaven i 2018 med 200kr.+moms så den nu hedder 1750 kr. og 2125 kr. under/over 60 m<sup>2</sup>.**

**Omkostningerne ved bolighandel for sælger er således 1/2 vurdering +4.687,50 kr. til administration+2000 kr. til foreningen. Man bestemmer selv hvem der skal lave overdragelsesaftalen. Man kan gøre det selv – og have det fulde ansvar for at papirerne er rigtig udfyldt – eller bede en advokat gøre det. Typisk for 6.000 kr.**

**Ventelisten er stadig vel besat, ml. 55-60 i skrivende stund.**

**Prisen for varme ligger fortsat højt på 220 kr./GJ. Mange beboere oplevede derfor ved sidste opgørelse at tilbagebetalingen var faldet betydeligt.**

**El- priserne varierer lidt mere. Det eneste der er sikkert, er at det er dyrest for alle at bruge strøm i tidsrummet 17.00 til 21.00. Det er leveringen (forbrugstariffen) der stiger voldsomt i det tidsrum.**

**Vedrørende hjemmesiden har Thomas gang i en hel masse.**

**Første skridt har været en kalender så det er muligt for alle at se hvornår Kahytten er ledig. Mere følger.**

**Kahytten har været udlejet for ca. 21.500 kr. Det er ikke helt nok til at dække udgifterne. 200 kr pr. overnatning kunne måske overvejes ?**

**Bofa har i flere år taget tilløb til den helt store reform vedr. sortering af skrald. Nu er det indført pr. 1. oktober 2024. Selv om jeg havde en god dialog forud for leveringen af de nye containere hvor jeg fik reduceret antallet af containere så det passer til vores behov gik det alligevel galt. Det aftalte antal blev leveret – men 14 dage efter kom resten alligevel – ingen ved hvorfor. Tømningerne er heller ikke forløbet problemfrit. Tilsyneladende var Meldgaard**



**ikke orienteret om at vi også har affaldscontainere stående ved Sandgade 9 – selv om Bofa har vidst det hele tiden. Fremover vil alle typer skrald blive tømt i lige uger. I ulige uger er det Rest, Plast og mad.**

**De nye varmemålere skulle meget gerne være monteret i uge 43. Det betyder at der fremover ikke længere er behov for adgang til den enkelte lejlighed ved normal aflæsning. Administrationen bliver også billigere.**

**Det nye regnskabsår forventer jeg bliver fuldt af udfordringer – især hvad angår samarbejdet med Fredningsstyrelsen og de forbedringer vi absolut skal i gang med – foruden de gode gamle opgaver med faldstammer, tærede vandrør, vinduer der skal males og reparerer, kviste der skal have skiftet zink beklædning, utætte tagrender og alle de småting der dagligt skal udbedres.**

**Det var alt fra mig:**

**Tak til Edvard, hele bestyrelsen og ikke mindst den afgående formand for et godt samarbejde. Ligeledes vil jeg sige det er trygt og godt at have et samarbejde med både revisor og administrator som man har 100% tillid til. Tak for det.**

**Flemming Korp Hansen  
Ejendomsinspektør**