

Beretning for 2021 i Ejerforeningen Sankt Hans Gade 4&4a

Foreningens bestyrelse fortsatte i 2021 arbejdet med forbedringer af ejendommen.

I sommeren fik ejendommen yderligere løftet energimærket, som i 2020 blev forbedret fra "D" til "C". Yderligere tiltag i 2020/ 2021 gennem omfattende 12 måneders registreringer i ejendommens fjernvarmeanlæg og elforbrug i opgange og ikke mindst fællesvaskeri, resulterede i en yderligere forbedring i energimærket fra "C" til "B". Energimærket er nu gældende indtil medio 2031. Et yderst tilfredsstillende resultat, som også jfr. Energimærket indebærer en gennemsnitlig stigning i hver *enkelt* lejligheds værdi på kr. 100.000,- for *hvert* bogstav energimærket løftes. Det er så sket 2 år i træk. Rapporten er uploadet på foreningens hjemmeside.

I september måned, godkendte ejerne bestyrelsens forslag til reovering af ejendommens 2 hovedtrapper. Et tiltrængt projekt. De 2 hovedtrapper er senest reoveret i 2003 og kun på vægge. Et ret omfattende projekt, med involvering af såvel maler, tømrer, gulvlægger og blikkenslager. Projektet blev afsluttet kort tid før jul, dog mangler de 2 hoveddøre endnu at blive malet, hvilket sker i foråret, når vejret tillader det. Udgiften til reoveringen er finansieret af foreningens egne midler, bortset fra udgiften til maling ejernes egen hoveddør m.v. på hovedtrappen.

Som bekendt består ejendommen af 24 ejerlejligheder. Heraf bor 13 ejere i selve ejendommen, 5 lejligheder er forældrekøb og de resterende 6 lejligheder er efterhånden erhvervsmæssig udlejning.

Ejendommen serviceres hovedsagelig de valgte og herboende bestyrelsesmedlemmer. Alle initiativer til forbedring/vedligeholdelse af ejendommen kommer fra bestyrelsen, som i dagligdagen - helt

på frivillig basis - reelt også agerer vicevært, varmemester og rigtig mange andre ting, for at holde ejendommen "kørende" og med deraf følgende lave ejerudgifter.

Som omtalt i de seneste 2 års beretninger, en efterhånden noget uholdbar situation. Uanset om bestyrelsen gennem de seneste år har udliciteret opgaver leverandører til vedligeholdelse af fyr, kloak, rengøring og andre ting, så kræver ejendommen naturligvis opsyn.

På den korte bane - meget direkte sagt - trækker ejere som ikke bor i ejendommen, på det frivillige arbejde, som udføres af de ejere/bestyrelse, som primært bor i ejendommen. Samtidig sker der ved de forholdsvis korte udlejninger, også større slitage på ejendommen, som øvrige ejere gennem fællesudgifterne er med til at betale til. Endvidere sker det desværre ofte, at ejernes lejere ikke respekterer ejendommens vedtagne husorden - herunder ikke mindst ophold på den fælles tagterrasse -.

Da ejendommen gennem de seneste 5 års investeringer og arbejder, fremstår i en meget pæn vedligeholdelsesmæssig stand, hvilket også har medført stigende priser på lejlighederne, udover den konjunkturgevinst som også er kommet til, er ejere som udlejer bestemt ikke blevet forfordelt, nærmest tværtimod.

Da ca. 50% af lejlighederne ejes af personer som ikke bor i ejendommen, og da denne tendens er stigende, må den kommende bestyrelse drøfte muligheden for fremtidig administration af ejendommen, som kun kan blive dyrere, såfremt nuværende udlejerne ikke bidrager med mere, end på det nuværende niveau.

Der er i 2022 budgettet lagt op til en mindre stigning i ejerudgifterne på 1 ½%. Udgiften har reelt været uændret de seneste 3 år. "Dark Horse" i 2022 er ejendommens udgifter til el, som bestyrelsen naturligvis følger løbende.

Der påregnes ved årets afslutning et positivt driftsresultat.

Slutteligt en tak for indsatsen til mine øvrige bestyrelses kolleger samt til Marie Frederiksen, som tager sig af salget af mønter til foreningens fællesvaskeri.

Bjørn Chalmer
formand