

## **Beretning for 2023 i Ejerforeningen Sankt Hans Gade 4&4a**

Foreningens bestyrelse fortsatte i 2023 med at vedligeholde ejendommen, efter renoveringen af de 2 fælles hovedtrapper, der blev malet i 2022. Udgiften hertil beløb sig til kr. 420.000,-, som blev fuldt finansieret af foreningens opsparede henlæggelser. Opgangene blev sidst renoveret i 2003. Udgiften til renoveringen indebar også, at foreningens henlæggelser blev kraftigt drænet.

Bestyrelsen nævnte på generalforsamlingen i 2023, at der senere ville blive fremsat et forslag om ændring af vedtægterne, hvor der fremover ved indflytninger, uanset det drejer sig om ejere eller lejere, ville foreslå at der indføres et indflytnings gebyr, som kun kan benyttes til løbende vedligeholdelse af trappeopgangene. Forslaget fremsættes til vedtagelse på generalforsamlingen i marts måned 2024.

Ca. halvdelen af ejendommens lejligheder er p.t udlejet, 4 lejligheder i nr. 4 og 7 lejligheder i 4a. Der er derfor mange ind- og udflytninger udover køb og salg af lejligheder. Forhold der giver et naturligt slid på vægge, paneler m.m. Bestyrelsen vil derfor med de opsamlede midler fra gebyret løbende opdatere opgangene, så de fremstår i pæn vedligeholdet stand.

Som det fremgår af tidligere beretninger fra 2019, 2020, 2021 og 2022 serviceres ejendommen fortsat af en frivillig og ulønnet bestyrelse, hvor bestyrelsesmedlemmerne alle bor i ejendommen. Ejendommen har ikke ansat en varmemester eller vicevært til løbende at holde opsyn med ejendommen. En person til at varetage opgaverne vil minimum koste

ejendommen kr. 100.000,- på årsbasis. Så ejendommens ejere er selvfølgelig godt tjent med den "nuværende ordning".

Hvorvidt det er realistisk at fortsætte på denne måde er selvfølgelig et spørgsmål til overvejelse. En god "ordning" for de ejere som udlejer, og ikke selv er beboere i ejendommen.

I 2022/23 var ejendommen udsat for indstrømmende vand fra Sankt Hans Gade, hvilket efterfølgende viste sig at være 2 brud på HOFOR's stikledninger ud fra hovedledningen midt i gaden. Foruden at suge vand op i kælderen i ca. 14 dage fra før jul og indtil januar 2023, kæmpede bestyrelsen for at undgå at blive påført økonomiske krav fra foreningens forsikringsselskab. Det lykkedes efter en brav kamp, selvom forsikringsselskabet ville påføre ejendommen en ekstra løbende årlig præmie på kr. 26.000,-. Bestyrelsen kæmpede i samarbejde med administratoren sig ud af udgiften samt en selvrisko på kr. 10.000,-. I sidste ende påtog HOFOR sig hele udgiften, som må have været tårnhøj.

Årets overskud foreslås henlagt til foreningens vedligeholdelseskonto som skal genopbygges, hvilket fremgår af årsregnskabet for 2023. Forude kan være en *mulig* udskiftning af varmeveksler og varmtvandsbeholder, begge installationer er fra 1998. Installationerne er betalt enten kontant af tidligere eller nuværende ejere, eller ved optagelse af fælleslån, som nu er indfriet. Endvidere kan en bekostelig renovering af faldstammerne blive aktuel. Derfor vigtigt med en betydelig egenkapital i foreningen.

Facade renoveringen i 2014 samt ejendommens tag, tagterrasse og døre og vinduer i fællesarealerne blev gennemført i 2018, projekter til sammenlagt i nærheden af 3,5 mio.kr. De 2 projekter blev også betalt kontant af ejerne eller

gennem optagelse af fælleslån i foreningens regi. Knap 25% af ejerne har i dag optaget fælleslån gennem ejerforeningen. Lånene, som løber over en 20-årig periode fra optagelsestidspunktet, kan indfries gennem administrationen.

Der blev foretaget et 5-års garanti gennemsyn af projektet fra 2018 i december 2023. Bortset fra en zink udluftningskanal på taget over nr. 4, som var bulet foroven og trådt ned af ukendte beboere, og dermed forhindrede 100% udluftning, var der ikke bemærkninger. Ærgerligt at beboere kravler ud på taget og ødelægger installationen.

Årets overskud skyldes i forhold til det budgetterede, lavere end forventede udgifter til el, vedligeholdelse, forsikring, tømrer og elektriker. Udgifter til vedligeholdelse af varmeanlægget og kloakrensningen er ændret til hvert andet år og vil blive foretaget i 2024 og ikke i 2023. En del af vedligeholdelsesudgifterne er også holdt nede ved frivilligt arbejde af bestyrelsen og enkelte beboere.

Fællesudgifterne vil i 2024 budgetteres til stige med ca. 5%, hvilket primært skyldes pæn stigning i udgifter til kommunen, ejendomsforsikringspræmie, honorar til administration, trappevask, revision og andre mindre poster. Generelt er ejendommens fællesudgifter fortsat lave set i forhold til sammenlignelige ejendomme.

Der henlægges årligt *ikke* et fast bidrag til styrkelse af foreningens vedligeholdelseskonto, hvilket egentligt burde overvejes, da udgifterne til større vedligeholdelsesarbejde på ejendommen, vil være stigende - prisstigninger på materialer, lønninger og inflation -. Bestyrelsen vil drøfte dette spørgsmål i 2024.

I forbindelse med indstrømningen af vand fra gaden i 2022/23 oplevede vi, at der ikke var afløb i de 2 kældre, i dette tilfælde et enkelt mindre rum, og måtte derfor suge vandet op og i spande bære vandet op i kloakken i gården. Afløb tænkte man nok ikke over i 1893, da ejendommen blev opført. Grundvandet står efterhånden højt i undergrunden og har nogle få gange vist sig på gulvet før det er udtørret. En udfordring som mange gamle ejendomme nær søerne måske vil få. Dog har ejendommen mekanisk udluftning i begge kældre, og er generelt altid helt tørre.

I henhold til ejendommens vedtægter har ejerne i øvrigt selv den økonomiske forpligtelse til udskiftning af vinduer, når den tid kommer. Hovedparten er vinduerne i boligerne er udskiftet i 1998, nogle endnu ældre.

Selvom prisen for leveret fjernvarme fra HOFOR er steget med 15% i årets løb, er den samlede regning til hele ejendommen ikke steget, hvilket bl.a. skyldes løbende styring af anlægget hele året og nedlukning af fjernvarmen til lejlighederne i sommermåneden. Da nedkølingen af fjernvarmeanlægget ligger meget flot, modtager ejendommen en præmie som nedsætter den samlede udgift til fjernvarmen til glæde for beboerne. Ejendommens energimærke "B" skyldes bl.a. tæt styring af fjernvarmeanlægget.

Økonomien i ejerforeningen er tilfredsstillende, men der kan altid komme ekstraordinære udfordringer, som der ikke på forhånd kan budgetteres med, en "gammel dame" fra 1893 vil altid skulle vedligeholdes, omvendt er ejendommens beliggenhed absolut interessant for mange som vil bo bynært.

Foreningen har i 2023 taget imod 4 nye medlemmer, velkommen til foreningen.

Bestyrelsen kan bestå af 5 medlemmer. Et medlem har solgt sin lejlighed og udtræder derfor af bestyrelsen. Fordelingen af medlemmerne er p.t. 3 medlemmer fra nr. 4 og 2 medlemmer fra nr. 4a, hvor et medlem så udtræder. Det er hensigtsmæssigt med samme fordeling i de 2 opgange, hvorfor bestyrelsen indstiller Olivia Perming (4a) til nyvalg på den kommende generalforsamling.

Bestyrelsen opfordrer medlemmerne til at møde op på generalforsamlingen i marts måned eller såfremt man er forhindret, at fremsende den fuldmagtsblanket, som er medsendt indkaldelsen, til administrationen, så vedtægtsændringen kan vedtages.

I øvrigt benyt foreningens hjemmeside [www.sankthansgade4.dk](http://www.sankthansgade4.dk) som løbende opdateres.

Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde gennem hele 2023, samt til de beboere, som ved flere lejligheder har givet en hånd med.

Der skal også lyde en tak til administrationen for godt et samarbejde.

10. Januar 2024

Bjørn Chalmer-Neergaard  
Formand

