

Beretning for 2022 i Ejerforeningen Sankt Hans Gade 4&4a

Foreningens bestyrelse fortsatte også i 2022 med vedligeholdelse af ejendommen, herunder blev det omfattende arbejde med renovering af de 2 fælles hovedtrapper i ejendommen afsluttet. Udgiften til denne omfattende og nødvendige renovering blev finansieret af ejerforeningens henlæggelser til vedligeholdelse, med i alt ca. kr. 420.000,-.

Som det fremgår af tidligere beretninger fra 2019, 2020 og 2021 serviceres ejendommen af en frivillig og ulønnet bestyrelse, hvor bestyrelsesmedlemmerne alle bor i ejendommen. Antallet af lejligheder i ejendommen består af 24 ejerlejligheder, hvoraf de største lejligheder ligger i nr. 4 og de mindste i 4a, og dermed også med varierende fordelingstal og månedlige fællesudgifter. Halvdelen af ejendommens 24 lejligheder er enten forældre køb eller ren professionel erhvervsudlejning. Som nævnt, ejendommens drift varetages fortsat af en frivillig bestyrelse, som udelukkende består af herboende ejere, en efterhånden noget uholdbar situation, hvilket bl.a. kom til udtryk op til jul og efter nytår 2023, i forbindelse med en omfattende vandskade i kælder, hvor kun ganske få var behjælpelige med at fjerne vand fra kælderen døgnet rundt i 14-dage. Tak til de få personer som var medvirkende årsag til at kælderen ikke blev oversvømmet, og som var medvirkende årsag til, at alle andre i ejendommen kunne modtage vand både jul og nytår. Bestyrelsen arbejdede næsten i døgndrift for at få skaden lokaliseret ved talrige henvendelser til HOFOR, forsikrings selskab og vvs firmaer. De eventuelle økonomiske konsekvenser for foreningen i forbindelse med skaden er endnu uafklarede.

På den kommende generalforsamling i marts måned, opfordres ejerne til at møde op, således at det bliver muligt i fællesskab at drøfte, hvordan ejendommens drift og vedligeholdelse fremover skal varetages, nu hvor det kun er få herboende ejere, at ansvaret er lagt over på. Samtidig har udlejere i en vis udstrækning mulighed for at trække udgifter fra i huslejeindtægten.

Der er i budgettet for 2023 lagt op til en gennemsnitlig stigning i fællesudgifterne på ca. 5%, hvilket bl.a. skyldes stigende priser på el, kommunal renovation og forsikring. Ejendommen har fortsat lave fællesudgifter, hvilket bl.a. skyldes, at ejendommen bl.a. *endnu* "driftes" af en frivillig ulønnet bestyrelse.

Driftsresultatet for 2022 udviser et overskud på ca. kr. 25.000,- efter der er henlagt kr. 70.000,- til ejendommens vedligeholdelseskonto, som nu er i genopbygning efter det store økonomiske dræn til renovering af de 2 hovedtrapper. Den økonomiske drift i foreningen er fortsat tilfredsstillende og der føres en stram omkostningsstyring. Der er ikke i 2023 lagt op til større renoveringsarbejder på ejendommen, men der er usikkerhed omkring de evt. økonomiske konsekvenser af vandskaden i kælderen.

Knapt $\frac{1}{3}$ -del af ejerne har gennem foreningen optaget fælleslån. Renten på lånene i foreningens pengeinstitut er stigende og vil sikkert fortsat være stigende i en periode, ydelserne på lånene vil derfor igen - som det skete slut 2022 - blive forhøjet af pengeinstituttet, da den oprindelige løbetid på lånene fastholdes. Såfremt ejerne ønsker at indfri eget fælleslån, skal henvendelse ske til administrator.

Fjernvarmeanlægget fungerer endnu godt, selvom kedel og varmeveksler efterhånden er 25 år gamle. En udskiftning på et tidspunkt, vil kræve et stort økonomisk beløb - men p.t. ikke aktuelt. Via bestyrelsens løbende styring af varmeanlægget, indebærer dette lave varmeudgifter til glæde for ejendommens beboere. Varmeudgiften for hele ejendommen reduceres årligt med kr. 6-10.000,- p.g.a meget god afkøling af returvarmen.

Tak for indsatsen til bestyrelsen i 2022 og til Marie Frederiksen for salg af mønter til fællesvaskeriet.

15. januar 2023.

Bjørn Chalmer-Neergaard
formand