

BESTYRELSENS ÅRSBERETNING 2014/15 FOR A/B HUMLEGÅRDEN

Bestyrelsens medlemmer: Rasmus Brønnum (formand), Mathias Busk (næstformand) og Jo Thorkildsen (sekretær) samt øvrige medlemmer Ali Arvanaghi, Jesper Stougaard, Lina Gravengaard (suppleant) og Laust Øby (suppleant). Lina valgte at udtræde i juni måned.

Det har i år været en meget velfungerende bestyrelse som har haft en god energi og en venskabelig tone, hvilket har haft stor betydning for både overskud, 'beboerservice' og den nødvendige lyst til også at tage de lange diskussioner... alle sammen. Samarbejdet med vores kære vicevært Brian har ligeledes været upåklageligt.

Den ny bestyrelse startede ud med mindre småprojekter samt løbende driftsarbejde i samarbejde med vicevært. Derudover blev der hurtigt sat en naturlig målsætning om at forstå den netop opdaterede vedligeholdelsesplan og ikke mindst sørge for at alle beboere også skulle kunne forstå den. Dette var stort set umuligt med det materiale vi havde til rådighed.

Derfor valgte vi at bremse let op og udskyde alle større renoveringsbeslutninger og -igangsættelser til efter udskiftning af teknisk rådgiver og en bedre vedligeholdelsesplan. Det viste sig at være en klog beslutning da den nye viste nye vigtige punkter og derfor også en anderledes anbefaling i prioriteringen af projekter.

I dialog med administrator omkring foreningens økonomi blev det sidst på året klart for bestyrelsen at ejendommens muligheder for nødvendig og evt. større vedligeholdelse kan vise sig uheldigt forbundet med ejendommens stadig lavtsatte off. vurdering samt beboernes forventning om at boligydelsen ikke skal stige og andelskronen ikke skal falde (mindre salgsværdi).

Bestyrelsen forventer derfor at 2016 skal bruges på at undersøge hvilke muligheder foreningen har og så fremlægge et eller flere gennemarbejdede forslag til afstemning i 2017, for netop at undgå forhastede og amputerede forslag på dette års generalforsamling.

Gennemgang af bestyrelsens projekter:

Værkstedet

Værkstedet blev indviet og ser ud til at fungere problemfrit og efter hensigten. Derudover har det vist sig brugbart til mindre beboermøder af 20-30 personer.

Loftets døre

Foreningens bagtrappedøre til loftet fik monteret dørpumper, for indirekte at brandsikre da beboere alt for ofte lod dem stå åbne for bekvemmeligheds skyld. For at imødekomme dette blev alle låse på selv samme døre slået fra da de indvendige bagtrappedøre i stuen menes at sikre vel mod indbrud.

Bestyrelsen har desværre ikke kunne rette op på beboeres gentagne og alvorlige fiksering af døre mellem lofternes brandadskillelsesdøre.

Fællesbad

Foreningens to baderum i kælder gennemgik en mindre renovering. Udgifterne til renovering gik fra bad/vaskeris fælleskonto, som netop er øremærket til vedligeholdelse af bad og vaskeri.

Vaskerum

Vaskerummet fik en ny gas tørretumbler i november. Den er langt mere effektiv og billigere i drift. Derudover er der nu tegnet et årligt serviceabonnement med Saniva, som vil føre fastlagte eftersyn og udføre servicereparationer efter behov. Ordningen giver store besparelser ift tidligere.

Hjertestarter og brandslukkere

Det var med glæde at vi fik monteret hjertestarter ved viceværtens kontor med tydelig markering på gårddørens yderside. Bestyrelsen vil gerne, i samarbejde med en fagperson planlægge en

gennemgang af hjertestarteren for evt. interesserede beboere til sommer i gården.

Der blev ligeledes opsat brandslukker i hver eneste af de 11 bagtrappeopgange i stueplan samt på tagterrassen. De indgår som en del af foreningens hjælp-til-selvhjælp i tilfælde af brand.

Facaderenovering i Sigerstedgade

Mindre facadereparationer i Sigerstedgade ifa. løse sten/puds samt revne ved murkrone og langs gavl. Renovering foregik gnidningsfrit og uden overraskelser.

Ny teknisk rådgiver

I foråret blev det tydeligt for den ny bestyrelse at samarbejdet med arkitektfirmaet Friborg & Lassen A/S ikke var på et forventet niveau. Ud over en tung og til tider manglende kommunikation, var det i høj grad udarbejdelse og opdatering af vores helt essentielle vedligeholdelsesplan som fremstod uigennemskuelige og med dårlig dialog og vejledning. En oplevelse som blev delt af flere beboere.

I sommeren 2015 afholdt vi derfor interview med 3 forskellige rådgivere og valget endte på Gaihede arkitekter & ingeniører som ny teknisk rådgiver. Første opgave var at gennemgå ejendommen og udarbejde en ny vedligeholdelsesplan som bestyrelsen herefter modtog i sidst på efteråret.

Renovering af bagtrapper

Den tidligere bestyrelse igangsatte renovering af bagtrapperne ved Knud Lavards Gade 7 og 9. De blev afleveret i foråret og selve projektet forløb gnidningsfrit og uden overraskelser.

Den ny bestyrelse valgte at udskyde de næste kommende renovering af bagtrapper da man ikke følte at der var overblik over foreningens vedligeholdelsesplan.

Isolering af Kælderloft

Som vedstemt på generalforsamlingen i januar 2015 indhentede bestyrelsen 3 tilbud, men valgte at udsætte et egentligt byggeprojekt pga. mangel på fyldestgørende rådgivning og forestående skift til ny teknisk rådgiver, til 2016.

EL projekt

I forlængelse af tidligere diskussioner på generalforsamling vedr. renovering ejendommens fælles el installationer, som er forældede og forbundet med en vis risiko, plus en samtidig mulighed for opgradering til 3 x 400 volt, undersøgte og udarbejdede bestyrelsen et mere detaljeret og konkret grundlag for et evt. kommende EL-projekt iht. vedligeholdelsesplanen.

Ny forsikring

Foreningens forsikring stod til fornyelse. Bestyrelsen indhentede nye tilbud fra forskellige selskaber og skiftede herefter til nyt forsikringsselskab. I den forbindelse blev foreningens glasforsikring ikke fornyet da det blev vurderet at behovet er minimalt.

Hoveddøre

Hoveddøre fik en kærlig hånd mht. nye tætningslister, trinprofil/fejliste, efterspænding/ opretning og nye dørpumper som ikke svigter i minusgrader.

Forvaltning af kælder- loftsrum

Bestyrelsen er godt i gang med at udfærdige planoptegning og registrering af beboernes loft- og kælderrum til brug for viceværtens som skal kunne forvalte hvem der råder over hvilke rum, og f.eks. hvorvidt det er muligt efter ønske for beboere i stuelejlighederne at få et kælderrum i stedet for et loftrum.

Retningslinjer for kortvarig ferieudlejning

Bestyrelsen fornemmede en stigende tendens til at beboere gør brug af ferieudleje, via f.eks. AirBnB. Bestyrelsen er positiv stemt overfor muligheden, og udarbejdede derfor tidligt et forslag til tillæg i foreningens vedtægter (tidligere udsendt i bestyrelsesreferat) som sætter klare rammer og retningslinjer, til gavn for både udlejer og forening. For som vedtægterne står skrevet pt. er det som udgangspunkt ikke tilladt.

Forslaget er sat til afstemning på dette års generalforsamling.

Tak for i år, mvh Bestyrelsen