

Bestyrelsens beretning AB Humlegården 2011/12

Bestyrelsen har i 2011 bestået af Formand Tom Donchil Holmberg, næstformand Kent Michelsen og menige medlemmer Trine Barfod, Dorte Bjerregaard Jensen, Anne Jensen og Johan Poulsen. Suppleant Tali Rázga indtrådte i bestyrelsen da Johan fraflyttede i august 2012.

Der er i det forgangne år blevet udbedret en del mindre ting, som er nævnt længere nede. Renoveringen af taget ud mod Ingerslevsgade har dog haft bestyrelsens hovedfokus dette år.

Tag:

Det er et omfattende projekt, men vi har gode folk på sagen og arbejdet skrider frem som forventet. Byggeriet er i skrivende stund 14 dage forsinket og de forventes indhentet.

Der har vist sig yderligere skade på bygningerne: der er nogle sætningsskader i murværket og rådskader i træværket og de skader bliver selvfølgelig udbedret. Bestyrelsen forventer ikke at tagrenoveringen kommer til at medføre huslejestigninger, idet foreningen har penge på kontoen, og derudover kan tage kassekrediten i anvendelse. Tagrenoveringen betyder således at vi spænder livremmen lidt ind de næste ca. tre år, men der bliver stadig råd til at tage fat på forbedringsprojekter.

I den situation er det godt at være en forening, som har en sund og velpolstret økonomi.

Det blev, som aftalt på sidste generalforsamling, undersøgt, om vi kunne få lov til at montere solceller på taget mod Ingerslevsgade. I forbindelse med tagrenoveringen har vi haft foreningens entreprenør Henrik Lind til at hjælpe med at ansøge kommunen om projektet, men der kom afslag.

Bestyrelsen ønsker i forbindelse med tagrenoveringen at rette en stor tak til alle berørte beboere for et godt samarbejde om at få rømmet pulterrummene på loftet.

Vicevært

Thor, vores vicevært, har været på nedsat tid i omtrent et halvt år, mens han har gået på teknisk skole. Han har fået læreplads og er derfor stoppet 1. december 2012. I Thors skoleperiode har Brian Vinberg (gårdmand for gårdlauget) overtaget en del af de praktiske opgaver. Han kender nu foreningen endnu bedre end før, og vil gerne overtage viceværtopgaverne for AB Humlegården. Fra starten af december 2012 begynder Brian at overtage opgaverne.

I skrivende stund er vi ved at tilrettelægge arbejdet og omfanget af opgaverne. Foreningen er således ikke længere arbejdsgiver for en vicevært. Vi køber fremover viceværttydelsen hos Brian Vinbergs firma.

Renovering af køkkentrappeopgange:

Der er blevet renoveret to køkkentrapper i hhv. KLG 3 og 5. Arbejdet har i første omgang været mangelfuldt udført og det har krævet en del opfølgende arbejde, men er nu endelig afsluttet. Bestyrelsen påtænker at fortsætte renovering af køkkentrapper næste år, men vil foreslå at benytte et andet firma.

TV2/Boxer/Fiberby

Der har været en del knas med modtagelsen af TV2 signalet efter overgangen til digitalt signal/boxer. Det fungerer stadig ikke ordenligt trods ihærdig indsats fra bestyrelsen og Fiberby.

Bekey

Et firma, som hedder Bekey har været i dialog med foreningen om at montere en elektronisk løsning i vores dørtelefoner. Løsningen betyder at reklamebuddet (m.fl.) ikke får udleveret fysiske nøgler til vores opgange, men at buddet KUN kan komme ind i opgangen via sin mobil. Løsningen kommer ikke til at koste os noget. Løsningen er udrullet i over 10.000 opgange i København uden problemer og klager. Vi regner med at det sættes i værk i det nye år. Nysgerrige kan læse mere på www.bekey.dk.

Belysning på loftet

Der er monteret bevægelsessensorer på loftet, så man ikke går rundt i mørke.

Rensning af ventilationskanaler

De beboere som har reageret på tilbuddet om at få rensede deres ventilationskanaler vil få mere at vide i det nye år, når den nye vicevært er parat til at tage fat på opgaven.

Skaderederne

De små fugle i gården er i sommerens løb blevet fordrevet af skader. Mens der alligevel står stillads, vil skadernes bosteder blive klippet ned. Vi krydser fingre for et varieret fugleliv den kommende sommer.

Salg af lejligheder

Foreningen har solgt 2 lejligheder. Det drejer sig om:

- Ingerslevsgade 148 2. th.
- Knud Lavards Gade 5 3. tv

Der er 11 lejemål tilbage i foreningen

Sager ift. andelshavere og lejere

AB Humlegårdens lejere har fejlagtigt ikke været reguleret i husleje i mange år. Det er nu blevet gjort af vores administrator, Administrationshuset. Huslejestigningen er høj, grundet den langvarige uændrede husleje. Huslejestigningen blev desværre varslet uden bestyrelsen blev orienteret, hvilket gav en del misforståelser. Huslejestigningen bliver effektueret fra 1. Januar 2013.

I år har vi været i den situation at måtte foretage en udsættelse af en lejer, der ikke betalte husleje. En beboer har modtaget flere påtaler for at holde hund, og der har derudover været et par sager med ikke-godkendt fremleje.

Det er ikke altid papirarbejdet er i orden ved ombygninger og nogle gange er arbejdet heller ikke udført efter forskrifterne.

Nogle laver andre ombygninger, end de der er søgt om tilladelse til. Andre kan ikke dokumentere at der er benyttet autoriseret håndværker. Travle beboere og håndværkere kan ønske at gå i gang inden godkendelsen er søgt eller foreligger. Og endelig sker det, at nogen bygger om uden intention om at søge godkendelse overhovedet. Bestyrelsen anbefaler at folk der går i byggetanker starter i god tid og at de læser vejledningen på foreningens hjemmeside.

Fejlagtige installationer kan gå ud over naboer, underboere og ikke mindst fremtidige beboere. Bestyrelsen understreger, at ombygninger skal laves autoriseret.

Oprydninger

En formodning om at der var mange efterladte cykler i kældrene har vist sig at holde stik. Der blev foretaget en cykeloprydning, der har skabt noget ekstra plads. Vi har endnu ikke besluttet hvad vi gør ved de mange cykler, der i årevis har stået ubenyttet langs husmuren og optager pladsen.

På køkkentrapperne har der været behov for at sikre frie brandveje og ryddelighed (f.eks. så rengøringen kan komme til). Alt blev indsamlet og kunne så afhentes hos viceværtten.

Rotter i gården

Flere har set rotter i gården i løbet af sommeren. Der blev sat forskellige indsatser i gang, og efterfølgende er der i en lang periode ikke flere, som har set rotter. I december blev den lykkelige periode dog afbrudt idet en enkelt rotte kiggede forbi. Hver gang vi ser en rotte, skal kommunen kontaktes, så beboerne opfordres til fortsat at kontakte vicevært og bestyrelse, så snart de ser en rotte.

Ny service på varmeanlægget

Mylin er ophørt med at levere service på varmeanlægget. EnergiFocus har overtaget opgaven.

Dørtelefoner

Indholdet i enkelte dørtelefon-enheder mod gaden har trængt til udskiftning og er blevet repareret.

Udskiftning af punkterede ruder

Folk er blevet bedt om at melde tilbage om punkterede ruder og ad to omgange er der blevet udskiftet ruder.

Lys ved postkasser i nogle opgange

Post Danmark henvendte sig til foreningen om at lyset ved nogle postkasser var for svagt. En simpel løsning med en ekstra lampe er derfor blevet installeret.

Hængepartier

På seneste generalforsamling blev bestyrelsen mindet om en tidligere vedtagelse om at overgå til grøn energi, når muligheden kom. Det er ikke glemt, men der er ikke rykket på det endnu.