

Bestyrelsens beretning AB Humlegården 2012/13

Tagets afslutning

Projektet med at udskifte tag er blevet afsluttet. Det blev dyrere end først forventet. Vi havde regnet med 5,5 mio. kroner, men det landede på en samlet pris på 6.127.371 mio. kr. Det er utilfredsstillende.

De ekstra omkostninger skyldtes:

- at det viste sig nødvendigt at udbedre større dele af facaden mod Ingerslevsgade end først antaget
- det blev nødvendigt at udføre murerarbejde på Sigerstedgade
- stilladset blev dyrere, da der i entreprisekontrakten ikke var redegjort for, hvem der skulle betale for ekstra leje af stillads som følge af vejrmæssige forsinkelser
- ekstra stilladsleje mod slutningen, hvor de sidste dele af tagprojektet blev stærkt forsinket pga. samarbejdsproblemer mellem rådgiver og entreprenør
- endeligt var tagets areal ikke korrekt beregnet

Tag-projektets budget indeholdt en buffer på 369.720,00 men det var desværre langt fra nok til at dække de ekstra omkostninger.

Tagprojektet giver grund til at se på projekteringen af kommende projekter af så anseelig størrelse og med så stor indflydelse på foreningens økonomi. Bestyrelsen er ikke tilfredse med vores rådgiver Friborg Lassen og synes ikke, at Friborg Lassen har leveret den ønskede projektledelse, som vi trods alt betaler 462.160,00 for. På den baggrund er der i efteråret indgået forlig om nedslag i prisen fra hhv. entreprenør 361.538,00 kr. og Friborg Lassen 361.538,00 kr.

Foreningen vil fremover overveje andre rådgivere til forskellige opgaver.

Bestyrelsen ser selvsagt også indad efter et utilfredsstillende projekt og vil i fremtiden følge projekter tættere og ikke stole så blidt på rådgiveren. Det vil også være fordelagtigt at få entreprisekontrakter gennemgået af en advokat. Det koster i omegnen af 3500 kr. for juridisk gennemgang af en kontrakt, hvilket er godt givet ud i forhold til potentielt store budgetoverskridelser. Endeligt vil Bestyrelsen i forbindelse med store projekter forsøge at tilknytte/ansætte beboere i foreningen med relevant uddannelsesmæssig baggrund – fx arkitekter.

Låneomlægning

Ved en ekstraordinær generalforsamling i april 2013 blev det besluttet at omlægge lån, således at foreningen over 20 år samlet set sparer ca. 1,5 mio. kroner (i nutidskroner). Lånet kommer til at løbe to år kortere og med en mindre årlig ydelse.

Vedtægtsændring

Ved to ekstraordinære generalforsamlinger i april og maj 2013 vedtog foreningens medlemmer en vedtægtsændring, som giver en bank adgang til midlertidigt at indtræde i foreningen, hvis en lejlighed går på tvangsauktion. Vedtægtsændringen giver andelshavere adgang til at låne til lavere renter, og er med til at gøre foreningen mere attraktiv for såvel fremtidige købere, som for nuværende andelshavere, der vil omlægge lån.

El-renovering

På sidste generalforsamling blev der afsat 350.000 kr. til at gennemføre renovering og forstærkning af strømmen, så husets beboere kunne tilvælge 400 volt strøm. Det er endnu ikke udført, da bestyrelsen ikke var enige om:

1. hvorvidt det var belyst tilstrækkeligt, hvad behovet er (hvad er problemet)
2. hvorvidt der kunne accepteres et tilbud, der virkede ufuldstændigt og var afgivet af en tidligere beboer og medlem af den tidligere bestyrelse

El renoveringen projekteres nu i stedet i løbet af 2014. Når det er uvist hvilken forskel indføring af 400 volt vil betyde, og det kan betyde, at projektet starter med en eller to opgange og måler effekten.

Renovering af bagtrapper

Ligeledes var der afsat penge til renovering af bagtrapper. Der indhentes i skrivende stund tilbud og der udarbejdes en plan for istandsættelse af bagtrapper. Foreningen har desværre en historik med meget forskellige istandsatte opgange (farver, grad af istandsættelse) og med forskellige priser for udførelse. Det er ikke hensigtsmæssigt, at det er den hver tid siddende bestyrelse som bestemmer kvaliteten af istandsættelse af opgange. Projektet med bagtrapper udbedrer derfor en bagtrappe, som udgør den forventede kvalitet til de andre opgange. Dermed kan beboerne også tidligt i processen bese kvaliteten af istandsættelsen.

Mindre projekter og vedligehold

I overensstemmelse med beslutninger på sidste generalforsamling er en række mindre projekter blevet gennemført.

- der er blevet sat nye cykelstativer op i den store cykelkælder under Sigerstedgade
- der er blevet etableret cykelsliske i udgangen til Ingerslevsgade.
- der er blevet etableret cykelkælder under Sigerstedgade 6/8
- etableret nye dørgreb i dørene ud til gården, således at de nu kan åbnes med én hånd
- Låsene fra køkkentrapperne til loftet er i skrivende stund ved at blive kodet om, således at alle nøgler giver adgang til loftet uanset hvilken bagtrappe man benytter
- Varmeanlægget har fået ny automatik, således at EnergiFocus kan fjernovervåge vort anlæg og bl.a. regulere temperaturen på det vand, der sendes rundt i anlægget ift. temperaturen udenfor

Arbejdsgrupper

Bestyrelsen vil gerne fremover være mere decentrale. Dvs. at projekter kan lægges ud til arbejdsgrupper. I det forgangne år er der opstået arbejdsgrupper omkring bl.a. tagterrassen og beboerværksted. I budgettet for 2014 afsættes derfor også fastsat beløb til fx projektering af udnyttelse af rummet bag tagterrassen, el-projekt samt fordeling af overskudvarme/isolering af kældre.

Løbende vedligehold

Foreningen bruger ca. 150-200.000 kr. om året på løbende vedligehold. Det er et stort beløb på det samlede budget. Derfor har bestyrelsen året igennem vurderet de enkelte håndværkerfirmaer, som foreningen anvender til mindre opgaver. Det har givet anledning til at bringe samarbejdet med bl.a. et VVS-firma til ophør pga. meget høje regninger for små reparationer eller udskiftninger. Bestyrelsen vil fortsat vurdere opgaver og regninger fra håndværkerfirmaer og dermed sikre, at foreningens midler anvendes optimalt.