

Bestyrelsens beretning 2011

Endnu et år er gået, og vi er i bestyrelsen glade for de projekter og vedligeholdelsesarbejder, der er iværksat og gennemført for indeværende år. Dog kunne vi selvfølgelig godt havde været foruden stormskaderne og skybruddet, men den del tog forsikringen sig heldigvis af. Foruden den daglige drift og varetagelse af forespørgsler og spørgsmål fra boere, er følgende projekter og vedligeholdelsesarbejde blevet gennemført:

Nye elektroniske vand- og varmemålere

Som besluttet på den ekstraordinære generalforsamling 2010 var tiden kommet til at udskifte vand- og varmemålerne i alle lejligheder. En stor del af målerne var som bekendt defekte, og der var mange, der stod uforstående over for deres vand- og varmeregninger, eftersom de var baseret på skøn og ikke reelt forbrug. Nu er målerne endelig udskiftet, hvilket betyder en fair og retfærdig fordeling af vand- og varmeudgifterne. De nye elektroniske målere har desuden den fordel, at de måler mere præcist og så kan de aflæses udenfor lejligheden. Dermed slipper vi for, at Brunata hvert år skal ind i lejlighederne for at kunne aflæse dem. Målernes forventede levetid er 7-10 år.

Renovering af bagtrapper

Som besluttet på sidste års Generalforsamling, skulle arbejdet med renovering af bagtrapper fortsættes. Der var et ønske om at øge niveauet og kvaliteten af arbejdet i forhold til trappeopgangen, der blev malet i Sigerstedgade. Der blev indhentet tilbud, hvor træværket også indgik i arbejdet. Trapperenoveringen på Knud Lavards Gade 3 og 5 står nu færdige og flotte. Med hensyn til fortsættelsen af arbejdet med de resterende opgange, ja så er der uheldigvis kommet en kæp i hjulet. Store uforudsete udgifter til bl.a. tagrenovering kommer til at bestemme hastigheden og niveauet for de øvrige opgange.

Hjemmeside

Bestyrelsen har selv produceret en ny hjemmeside til foreningen. Idéen har blandt andet været at forbedre kommunikationen med andelshaverne, at gøre information lettere tilgængelig, og at skabe en bedre platform for salg af lejligheder. Statistikken viser, at der er over 1.000 sidevisninger om måneden, og vi kan se, at det både er besøgende fra foreningen (via Fiberby), der bruger hjemmesiden, men at der er ligeså mange besøgende udefra, der finder interesse for foreningen. Det er glædeligt, at hjemmesiden er taget i brug. I tillæg har vi sat en Facebook-side op, så man lettere kan holde sig orienteret om Humlegårdens aktiviteter med videre. Klik gerne på "synes godt om" Humlegården.

Sagsstyringssystem

Et medlem af bestyrelsen har desuden programmeret et sagsstyringssystem til håndtering af projekter og sager i foreningens bestyrelsesarbejde. I systemet indskrives detaljerede oplysninger om hver enkelt sag, herunder beskrivelse, arbejdsgruppe, kontaktpersoner og der vedhæftes nøgledokumenter til hver sag. Systemet gør det lettere for bestyrelsen af tilgå oplysninger om projekterne, og fremtidige medlemmer vil hurtigt kunne finde frem til eventuelle firmaer, fakturaer og kontaktpersoner på de enkelte sager. Systemet er desuden udbygget til at kunne opdatere hjemmesiden uden brug af programmering.

Ny legeplads i gården

Gårdlaget Sønderhumlen har stået for renovering af gården. Der er kommet fine nye legeredskaber til børnene, og det færdige resultat er blevet overordentligt godt. Bestyrelsen takker for det flotte arbejde.

Gennemgang på loftet

Vi har med glæde erfaret en øget brug af tagterrassen, og viceværtten har nu lavet gennemgang på loftet hele vejen rundt, så de øverste beboere på Knud Lavards Gade 3 og 5 lettere kan smutte over på terrassen. Der arbejdes desuden på at opsætte bevægelsessensorer til lys, så man undgår at skulle finde kontakterne.

Loftrum til alle

I forbindelse med etablering af gennemgangen på loftet, er der lavet et par ekstra pulterrum. Tidligere på året blev der ryddet op på loftet, og der kan nu tildeles et pulterrum til dem, der mangler.

Nye vindueslister

Vores vicevært har været rundt i alle lejligheder, hvor der var problemer med vindueslisterne og udskifte dem med nye. Nu kan vi alle åbne vinduerne igen.

Ventilation

Ventilations-skaktene er blevet lappet hele vejen rundt, således at udsuget skulle fungere bedre. Selve ventilationsprojektet (med mekanisk udsug på loftet), der blev drøftet ved sidste års generalforsamling, er blevet udskudt. Det skyldes bl.a. skader på taget, der vil betyde, at taget inden for en overskuelig fremtid skal udskiftes. Det bliver selvsagt en meget stor udgiftspost (se mere nedenfor). Bestyrelsen har undersøgt og vurderet konsekvenser ved et sådant projekt, som bl.a. medfører forøget elforbrug, stort vedligeholdelsesarbejde af anlægget, forbud mod emhætter, m.m. Bestyrelsen har henlagt projektet indtil videre.

En stor cadeau til vores vicevært Thor

Som ovenfor nævnt, har vores vicevært Thor foretaget en masse arbejde for foreningen. Foruden at se til den daglige drift, at være kontaktperson og tovholder på projekter, at rådgive bestyrelsen samt forestå diverse kontorarbejde, har Thor tillige udført både tømmerarbejde, reparationer og vedligeholdelsesarbejde i foreningen. Det har sparet foreningen for mange penge, og givet os et rigtigt stort løft i foreningen. Vi sætter overordentlig stor pris på Thors arbejde, hans mange kompetencer og rare gemyt. Bestyrelsen vil derfor gerne takke Thor for indsatsen, og vi håber selvfølgelig at kunne beholde ham længe endnu.

Hvad byder fremtiden?

Taget, der ændrer alle planer

I forbindelse med rensning af vores tagrender i sommers, kunne firmaet, der stor for det, konstatere, at der var flere skader på vores tag over Ingerslevgade. Vi har efterfølgende selv erfaret, at taget lækker vand ind. Ved en nærmere gennemgang af sagkyndige, har vi kunne konstatere, at taget slet ikke er i en ordentlig forfatning. Taget blev udskiftet 1992 i forbindelse med branden, men arbejdet er på ingen måde udført ordentligt, og vi kan ikke stille Københavns Kommune ansvarlig længere. Vurderingerne går nu på, om vi skal reparere taget eller udskifte det helt, så det kan holde de næste 80 år. Nøjes vi med at reparere det, kan vi risikere at skulle stille stillads på hvert år og lappe på taget. Det kan hurtigt komme til at koste 2-300.000 kroner hver gang. Som følge af de økonomiske rammer, ændrer tagprojektet naturligvis mange af de andre planer og projekter, som bestyrelsen ellers havde på bedding. Det er blandt andet projekter som

isolering, kalkreduktion af vandet, renovering af flere bagtrapper, samt el-renovering, der alle medfører store omkostninger. Disse må om nødvendigt udskydes.

Opgradering af el

Humlegårdens el-net er ikke opdateret og trænger til at blive bragt på niveau med moderne standard. Både i forbindelse med sammenlægninger af lejligheder, men også generelt, er der opstået et større behov for el, idet folk får flere elektriske apparater, så som vaskemaskiner, opvaskemasker, dampovn eller pyrolytisk ovn, tørretumblere, emhætter, induktionskomfur, mikrobølgeovn, elvarme i gulvet og så videre. Dette selvfølgelig foruden de eksisterende apparater, så som computere, tv, elkedler med videre. Emnet er blevet drøftet ved flere generalforsamlinger, og bestyrelsen har derfor haft en rådgivende ingeniør/el-installatør ude og kigge på mulighederne. Det anbefales, at vi opgraderer el-nettet til 400v med flere ampere, således, at de elektriske apparater ikke står af. Hver enkelt lejlighed kan dog selv bestemme om de ønsker at blive koblet på. Ønsker man det, kan det betyde, at ens el-tavle skal udskiftes, og man må påregne at skulle betale et par tusinde. Projektet må udskydes et år mere hvis tagprojektet gennemføres.

Både tagprojektet og opgradering af el er emner, vi bør drøfte på den forestående generalforsamling. Vel mødt.