

Bestyrelsens beretning 2007

Så er året 2007 gået og vor forening er nu 12 år gammel. Vi har 75 lejere tilbage, og er kommet op på 321 andelshavere.

I årets løb er der sammenlagt endnu 2 lejligheder, så vi nu har 24 store lejligheder, som fordeler sig med 8 i hver blok.

Det er dejligt at se, hvor flotte de store lejligheder bliver, der bliver lagt rigtig mange kræfter i at gøre dem funktionelle, og næsten alle bliver renoveret helt i bund. Man kan se, at der er rigtig mange muligheder for at udnytte pladsen.

På vores hjemmeside www.nyrnberggaarden.dk er det muligt at se en enkelt sammenlægning i fotos, flere er velkomne. Kontakt venligst bestyrelsen herfor.

Der er sket en del i året, set fra bestyrelsens side.

I årets løb er beplantningen ved fortovene blevet færdiggjort, og vor gamle koks-kælder er blevet renoveret. År 2007 var også året, hvor vi havde spørgeskemaer ude om "Topskydning" og nye - større - altaner, men dette vil vore ingeniører fra Peter Jahn fortælle om ved generalforsamlingen. Der har været megen travlhed omkring fraflytninger. Vi byder hermed velkommen til de nye andelshavere.

Vi skal have bygget et nyt traktorskur, og vi indhenter derfor for tiden tilbud osv.

Nye postkasser skal vi jvf. lovkrav have klart ved år 2009, så dette undersøges også. Posten skal fra år 2009 afleveres nede ved gadedøren. Hvis nogen har en god forbindelse til postkasser mv., hører vi i bestyrelsen gerne herom.

Vort samarbejde med ComX, vedr. telefoni er blevet meget bedre. Internettet er o.k., og vi hører ikke om væsentlige problemer med telefonerne, men dette kan jo skyldes at den enkelte beboer selv tager kontakt til ComX kundeservice. Hvilket også er korrekt, idet bestyrelsen eller viceværterne ikke kan ordne det for jer.

Andelspriserne er steget så voldsomt og det tager derfor længere tid, at sælge.

Det første trin er, at andelshaveren kontakter vurderingsmanden - vi benytter Mads Munch, som kun beskæftiger sig med andelslejligheder - tid aftales, og en fra bestyrelsen kommer med til vurderingen. Derefter varer det ca. 14 dage, før rapporten kommer. I mellemtiden kan der blive foretaget el- og vvs-syn; dette sker gennem viceværten og helst når lejligheden er tom.

Nu kender I så prisen på forbedringer eller/og fradrag. Købers navn oplyses til bestyrelsen, samt hvis der er ting, som I selv vil ordne, for at bringe fradraget ned. Der skal udarbejdes og underskrives papirer, og nøgler, vaskekort mv. afleveres til vicevært, som tjekker, om I har husket at rydde kælder/loft-rum.

Hvis I ikke selv har en køber, skal der desuden være adgang for fremvisning af lejligheden, og det sker flere gange, at folk takker nej, så der nogle gange er mange, som skal se på samme lejlighed.

Disse ting tager tid, så et salg kan trække ud. Så mindst 2 måneder fra vurderingstidspunktet tager det at sælge.

En vurderingsrapport holder 3 måneder, så bestil i god tid.

På sidste generalforsamling blev det vedtaget at holde kat på følgende betingelser:

Kun 1 kat pr lejlighed

Katten skal være neutraliseret og øremærket/chippet

Andre skal ikke have fornøjelse af jeres kat (lugte, færdsel på trapper osv.)

Grus osv. skal lægges i tillukkede poser i affaldscontaineren.

Det er sket, at affald både efter kat og alm. køkkenaffald er stillet ud på trappen. Dette kan selvfølgelig ikke accepteres.

Hund er stadig ikke tilladt i vor forening. Hvis en hund passes, skal bestyrelsen have navn, adresse, tlf.nr. på ejeren. Og pasning kan kun tillades 2-3 uger om året, og kun hvis hunden ikke er til gene for naboer mv.

Parkering

Der er P-problemer, men mange af dem kan undgås, hvis man prøver at tage hensyn til andre. Dvs. holder i samme retning, ikke tager 2 pladser til en bil osv.

Desværre kan vi ikke privatisere vore P-pladser, da det er offentlig vej, men lad alligevel være med at køre op på fortovene. I skal alle være med til at betale, når de skal renoveres igen, og ældre med rollator, unge med barnevogne osv. kan ikke komme forbi.

Det er specielt galt i Trægården, hvor man holder på det smalle fortov, medens man lige læsser af. Prøv at se fliserne, det er kun 1 år siden, de blev omlagt. Det er tilladt at holde, mens man læsser børn og varer af, så må de næste vente med at komme forbi så længe. Parkering er derimod forbudt også lige ½ time i frokosten eller lign.

Cykelparkeringen er også flere steder optaget af ikke-køreklare cykler, så hvis man har en sådan, hører den hjemme i eget kælderrum og ikke i stativerne. Også her er der måske ikke lige plads uden for gadedøren, men i næste stativ, så må man benytte det.

Der er desværre nogle, som ikke er særlig gode til at passe på vore nyrenoverede trapper. Der er efterhånden mange huller i væggene, det sker måske ved indflytning/fracflytning. Skrammerne kan endnu nås at repareres, uden den væsentlige farveforskel. Men det kræver, at viceværterne får besked om uheldene. Så hvis du/I er uheldige, skriv en lille lap, og smid den i postkassen, enten hos viceværterne i Nyrnberggade 42, kld. Eller hos bestyrelsen i Bremensgade 73, kld. Begge steder er postkassen placeret i kældervinduet.

Der bliver bygget meget om, men husk lige, at det er ikke hos naboerne, så overhold husordenen og fej op efter jer hver dag i "byggeperioden". Husk ligeledes at tørre op, hvis man spilder væske af en eller anden art. Der går 14 dage, før der bliver vasket igen.

Vore viceværter gør et godt stykke arbejde med at holde ejendommen pæn, og er meget hjælpsomme over for alle beboere. Det er rart med gode folk, men det kan let misbruges. Vi vil bede om, at ALLE bruger kontortiden, som afholdes hver dag, eller lægger besked på tlf. svarer, som aflyttes ofte, således at de ikke bliver forstyrret på området eller i deres frokost med ting, som kunne være ordnet i kontortiden.

De gør ligeledes et stort arbejde med at holde vore områder rene, så hvis beboerne også ville gøre deres til ikke at smide/stille affald alle vegne, vil det blive endnu pænere. Husk der er plads i containeren længere inde i skuret, og at storskrald skal i de dermed mærkede rum, hvor jeres nøgler passer til.

Et stort problem er også byggeaffaldet fra de mange ombygninger i lejlighederne. **Husk!!! Byggeaffald skal man selv køre på Genbrugsstationen.** Byggeaffald kan defineres med de ting, man ikke kan tage med sig hvis man flytter..

Ungdomsklubben

Vi har søgt penge fra Velfærdsministeriet til aflønning af Sara i 1 år, hvor det så var meningen, at hun skulle få flere frivillige til klubben.

Desværre har vi fået afslag på dette, og da der kun er Sara og Jimmy som voksne uden for bestyrelsen, må vi desværre nok lukke klubben.

Dette er meget ærgerligt, da der er mange børn/unge her, som har stor glæde af klubben.

Der er dog den chance, at du/I kan afse et par timer hver måned, så vil Sara gerne fortsætte som tovholder i klubben. Så hvis du/I på nogen måde kan/har lyst til at være sammen med vore søde børn, så kontakt Sara.

Vi i bestyrelsen vil gerne takke for det store arbejde Sara har lagt i klubben i hele dens levetid.

Samtidig vil vi takke de andre voksne, som har deltaget i dette værdifulde arbejde.

Den årlige tøndeslagning i anledning af fastelavn blev afholdt, og som sædvanlig blev der kåret både konger, dronninger og bedste udklædte. Der deltog ca. 30 børn, og til bestyrelsens glæde også mange voksne.

Der blev holdt sommerfest, hvor 70-80 voksne og rigtig mange børn havde en god dag. Mange tak til festudvalget, uden dem, var festen ikke blevet til noget.

Vi synes at man skal gentage succesen, enten hvert år eller hvert andet år, men det kræver, at der er nogle beboere, som vil tage ansvaret. Der er rigtig meget arbejde på sådan en dag og 3 mennesker er ikke meget til at få det til "at køre".

Planlægningen og det at bestille telt osv. er ikke så tidskrævende, men på selve dagen må der være flere personer til at hjælpe, og det er ikke i baren; der er 3 personer nok.

Så kom ud fra jeres lejligheder, giv lidt af jer selv og deltag i arrangementerne.

Kondiklubben lever stadig, og det er Bernadette, I skal henvende jer til med forslag, ind- og udmeldelse osv.

Vi har også et stort rum, som er forbeholdt pensionister i dagtimerne. Dette rum bliver ikke benyttet så meget, så gode forslag til fremtidig merbrug i dagtimerne er velkomne.

Vi i bestyrelsen kan godt forstå, at man gerne vil holde fester med mange mennesker og høj musik. Fester har det desværre med at brede sig ud på trappeopgangene og i gårdene. Vi må kraftigt opfordre til, at man husker at lukke døre og vinduer, og ikke råber på trapperne og i gårdene, så naboerne kan få nattero. Her bor jo også folk, som skal på arbejde (også i weekenden) og familier med små børn. Husk ro i gårdene kl. 22.

En lille ting i disse ikke-ryger tider:

Husk lige at sætte et askebæger på altanerne, hvis I eller jeres gæster ryger der, og tøm det ikke ud over altanen. Prøv at gå en tur langs murene og se hvor stort det problem er. Smid aldrig cigaretterne ud fra altanen. Det kan gå grueligt galt, med gløder i fx en hætte på en forbigående.

Det er ligeledes ikke acceptabelt at gå ud på trapperne for at ryge, det generer naboerne og trapperummet må if. Brandvedtægterne ikke bruges til ophold.

Bestyrelse og administration får stadig en del klager over beboere, som støjer meget.

Vi vil bede forældre lære de små børn, at man ikke må hoppe i gulvene og spille bold el. lign indendørs. De små skubbevogne larmer også rigtigt meget, hvis man bor nedenunder.

Husk at vi bor i en ejendom, hvor der er meget lydt, og at alle skal være her.

Mange klager har også karakter af uvenskab mellem beboere og er som sådan ikke noget, der har med bestyrelsens arbejde at gøre.

Vi vil derfor gerne opfordre til at man kun klager over virkelige problemer, og vi gentager følgende procedure:

1. Tal selv med urostifteren
2. Tal med de andre beboere i opgangen og naboopgangen og hør om de har samme problem
3. Hvis samtaler med urostifteren ikke hjælper, kan man klage til bestyrelse, hvis der er mindst 3 underskrivere på klagen (som skal vær skriftlig, afleveret i vor postkasse i Bremensgade 73 (kældervinduet))
4. Man skal i de fleste tilfælde være villige til at mødes med urostifteren sammen med et eller flere bestyrelsesmedlemmer.

Derefter vil bestyrelsen godt hjælpe, og husordenen skal selvfølgelig overholdes, også af store børn og gæster. Kopi af husordenen kan altid fås ved henvendelse i bestyrelsens kontortid.

Der er stadig flere der fremlejer ulovligt.

Man må ikke fremleje uden fremlejekontrakt. Denne fås i bestyrelsens kontortid. Man må kun fremleje, hvis man skal arbejde eller studere langt fra hjemmet - og der er papirer på dette forhold. Prisen må ikke overstige den faktiske boligafgift med varme, et beløb til vask og højst 10% af boligafgiften for møblering.

Er disse ting i orden, vil der kunne skrives kontrakt for 1 år, der dog kan forlænges til max. 2 år.

Vi i bestyrelsen mener til trods for travlheden, at året er gået godt, og vi vil takke de mange beboere, som på en eller anden måde, var med til at gøre året 2007 til noget særligt.

Vi i bestyrelsen håber på, at I var tilfredse med vores indsats, og ser frem til nye opgaver i det nye år.

Doris har meddelt bestyrelsen, at det er sidste gang hun stiller op som formand. Dvs. det er tid til at se sig om efter en anden. Hvis I har emner, modtages de med glæde, og Doris vil gerne give et stykke tid til at sætte den nye ind i arbejdet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Status efter 12 år

Der er siden stiftelsen udført følgende større renovering.

1. 1996 – udskiftet samtlige faldstammer i Bremensgade.(støttet byfornyelsen)
2. 1997 – Bygget affaldsskure, samt renoveret tørreplads i Trægården.
3. 1998 – Udskiftet samtlige ventiler i kældre, samt på lofter. Samt jordledninger fra Trægården til Bremensgade.
4. 1998 - Samtlige udvendige kældertrapper 7 stk. er ligeledes renoveret.
5. 1999 – Udskiftet samtlige køkkenfaldstammer i Nyrnberggade og Trægården.
6. 1999 – Renoveret alle udvendige kældertrapper
7. 1999 – Skorstenene i Trægården er nedtaget
- 2000 – Udskiftet samtlige badeværelsesfaldstammer, samt stigestrengene i bad og hovedledninger i Nyrnberggade og Trægården.
8. 2000 - Efter orkansgade på taget i december 99, hvor vi havde stor forsikrings-skade, har vi for egen regning indsat tudsten i tagfladen, samt gennemgået hele tagfladen for understrykning samt bindinger. Egenbetaling kr. 350.000,-
9. 2001 – Nyetablering af fællesvaskerier med vand og energi sparende maskiner.
10. 2001 - Udskiftning af samtlige opgangs døre.
11. 2001 - Renovering af fortove og parkeringspladser i Nyrnberggade og Eliasgade, (støttet Kvarterløft), egenbetaling: ca. 600.000,- & ca. 375.000,-.
12. 2002 - Der er nu termostatventiler på alle radiatorer

13. 2004 – Renovering af opgange, maling, lys, dørtl. mm
14. 2004 – Bredebånd med tlf. og Tv-løsning
15. 2004 – Facaderenovering (støttet Kvarterløft)
16. 2004 – Varmevekslere udskiftet
17. 2005 - Navnetræk på ejendommen
18. 2006 - Fortovsrenovering i Bremensgade, Breslausgade og Trægården (støtte fra forskønnelsespuljen med 1/2 mill.). Egenbetaling ca. 2 mill.
19. 2007 - Renovering af den gamle kokskælder, samt støttepiller i varmecentralen

I fremtiden:

1. Renovering af tørrepladser og skure i Græsvænget.
 2. Postkasseanlæg
 3. Renovering af asfalt på brandvejene.
 4. Fortsat renovering af badeværelsesgulve, af beboerne, med tilskud fra foreningen på kr. 4000,-.
 5. Udskiftning af vandstigestreng i køkkener samt resten af hovedledningerne.
 6. Forsat maling af kælderrum og gange., beboere.
 7. Nye tage, evt. "Topskydning"
-