

Bestyrelsens beretning 2006

Nu er der gået endnu et år, og vor forening er 11 år gammel.

I året er der sammenlagt endnu 7 lejligheder, så vi nu har 22 store lejligheder.

Vi har 78 lejere tilbage, og er kommet op på 320 andelshavere.

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.

Det er planen, at lave en lille fotoserie om dette, som vil blive vist i et fremtidig beboerblad, uden navne, adresser osv., så hvis nogle har lyst til at bidrage med foto's af deres sammenlægning, modtages det med glæde.

Året har været meget travlt, set fra Bestyrelsens side.

I årets løb er fortovene i Bremensgade, Breslaugade og kørebanen i Trægården blevet renoveret, der er kommet ny beplantning, cykelstativer, affaldskurve osv. Vort håb er så, at alle vil være med til at passe på det, påtale når biler holder på fortovene eller parkerer i Trægården, børn leger i den nye beplantning, klatrer i de små træer osv., så alle unge som gamle får noget pænt at se på.

Vi har en gammel kokskælder og nogle støttepiller i varmecentralen, som trænger voldsomt til renovering (beliggende under brandvejen i Græsvænget) og i forbindelse med renovering af denne vil det være nødvendigt at ophugge asfalten på brandvejen og derfor har vi udsat renoveringen af asfalten i Græsvænget og brandvejen på bagsiden af Nyrnberggade, således at vi får det lavet i en omgang.

Gårdmændene har fået ny flot traktor, den gamle fra 1976 var udtjent. Dette betyder så, at traktorskuret (som er ved at falde sammen) skal renoveres eller at der skal bygges et nyt.

Vi arbejder i øjeblikket med dette, samt en affaldsløsning i Græsvænget, og vi vil gerne sammenholde dette, hvis det er muligt.

En løsning kan være skure, som i Trægården, men uden storskraldsrum, da 2 storskraldsrum er nok, så kan man evt. lave traktorrym i det ene skur og redskabsrum i det andet.

Dette er et forslag, andre modtages med glæde.

Vi skal også have rigtig gang i undersøgelsen af nyt postkasseanlæg. Dette er lovkrav, som skal være færdigt i år 2009.

Bestyrelsen er blevet pålagt at undersøge mulighederne for "Topskydning", dvs. udvidelse af 4.sals lejlighederne til loftetagen, så der bliver flere store lejligheder til glæde for mange.

Dette har vi gjort og I vil høre mere om mulighederne ved generalforsamlingen.

Ved "Topskydning" kunne man forstille sig internt bytte til 4. sal, som så gør det muligt at bygge opad. Denne mulighed vil dog medføre ændring i vores vedtægter, således at 4. sals lejligheder ikke kan sælges uden at være slået op internt først. Hvordan ser I på det ?

Vort samarbejde med ComX, vedr. telefoni er ikke blevet meget bedre, internettet er ok, men der er stadig problemer med telefonerne. Man skal bemærke, at det er den enkelte beboer, som har en aftale med ComX, og det derfor er den enkelte, som skal klage til deres kundeservice, hvis der er problemer, viceværterne kan ikke ordne det for jer, og det står enhver frit for at skifte til andet selskab.

Vi har afholdt en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi begyndte at anvende valuarvurdering, dette har sat priserne voldsomt i vejret, og man må derfor beregne ekstra tid til salg, hvis man ikke selv har køber. F.eks. er der 5 personer ved det seneste salg, som har takket nej til den samme lejlighed, denne var godt nok ikke i særlig god stand, men det kan tage tid, at få solgt efter andelskronen er steget så meget.

Da vi nu fremover er tvunget til at benytte os af valuar, og beregne andelskronen herefter, er vi af flere eksperter rådet til at udvise stor forsigtighed, og sætte et beløb til side, hvis priserne skulle falde. Dette for at modvirke, at nogle køber dyrt, for så at blive tvunget til at sælge til en billigere pris.

Vore opgange er blevet dejlige lyse efter renoveringen for 1½ år siden, desværre er der nogle, som uforståeligt ikke sætter særlig meget pris på dette. Det ser man af de mange "skrammer" der forekommer, de mange cigaretter, som bliver skoddet og de manglende dørskilte. Skal det nye år, ikke være det, hvor vi kan komme dette til livs, og passe på opgangene, feje/vaske under måtter, tørre op, hvis man spilder, ikke stiller ting under trapperne (Det er forbudt iflg. Brandvedtægterne, og kan fjernes uden ansvar) og hvis der sker et uheld fx med et hul i væggen, så melde det til viceværten, så det kan blive repareret.

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 nøgle 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..

Ungdomsrummet har været lukket en tid pga. personalemangel, men vi håber at åbne igen i januar. Der mangler dog stadig voksne, så har du lyst/tid en gang om måneden så kontakt Sara Bangert, som er ansvarlig for klubben. Stor tak til hende for hendes store arbejde med de unge.

Forældre til børn, som kommer i klubben er meget velkomne, som personale.

Kondiklubben har fået nye maskiner, prisen er steget til kr. 75,- pr. måned, da der er kommet rengøring på. Bernadette står for indmeldelse mv.

Ydermere arbejdes for øjeblikket på at oprette et rum mere til cykelreparation og spinning, dette på opfordring af nogle beboere.

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.

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 bestyrelsen glæde også mange voksne.

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.

Et stadigt tilbagevendende problem, er at bestyrelsen og administrationen bliver overdænget med klager over beboere, som støjer uforholdsmæssigt 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 lyd 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 gentage 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
 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 har i de senere år været flere fremlejede lejligheder. 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 2006 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.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

- - -

Status efter 11 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. Samtlige udvendige kældertrapper 7 stk. er ligeledes renoveret.

4. 1999 – Udskiftet samtlige køkkenfaldstammer i Nyrnberggade og Trægården.
5. 1999 – Renoveret alle udvendige kældertrapper
6. 1999 – Skorstenene i Trægården er nedtaget
7. 2000 – Udskiftet samtlige badeværelsesfaldstammer, samt stigestrengene i bad og hovedledninger i Nyrnberggade og Trægården. Efter orkansgade på taget i december 99, hvor vi havde stor forsikringssskade, har vi for egen regning indsat tudsten i tagfladen, samt gennemgået hele tagfladen for understrygning samt bindinger. Egenbetaling kr. 350.000,-
8. 2001 – Nyetablering af fællesvaskerier med vand og energi sparende maskiner. Udskiftning af samtlige opgangs døre.
9. 2001 - Renovering af fortove og parkeringspladser i Nyrnberggade og Eliasgade, (støttet Kvarterløft), egenbetaling: ca. 600.000,- & ca. 375.000,-.
10. 2002 - Der er nu termostatventiler på alle radiatorer
11. 2004 – Renovering af opgange, maling, lys, dørtlf. mm
12. 2004 – Bredbånd med tlf. og TV-løsning
13. 2004 – Facaderenovering (støttet kvarterløft)
14. 2004 – varmevekslere udskiftet
15. 2005- Navnetræk på ejendommen
16. 2006- fortovsrenovering i Bremensgade, Breslausgade og Trægården (støtte fra forskønnelsespuljen med ½ mill.). Egenbetaling ca. 2 mill.

I fremtiden:

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