

# A/B NYRNBERGGÅRDEN

---

## Bestyrelsens beretning 2005.

Så, er endnu et travlt år er gået, og A/B Nyrnberggården har nu eksisteret i 10 år. I 10-års-jubilæumsgave har vi fået opsat navne på gavlene ved Bremensgade 47 og Nyrnberggade 42.

I året er der solgt 3 leje-lejligheder og der er nu kun 86 lejere tilbage, der er sammenlagt yderligere 4 lejligheder, så der pt. er 15 store lejligheder.

Oprindeligt var der 420 lejligheder er reduceret med de 15 sammenlagte er der så nu 405 og heraf er nu 319 andele.

Interessen for store lejligheder vokser, så det er en stor fordel for A/B Nyrnberggården at få disse sammenlægninger så beboerne ikke behøver flytte, når familien vokser.

Vores venteliste er ikke svundet ind, da vi måtte afgive en lejlighed til byfornyelsen (jvf generalforsamlingen) og resten er blevet til sammenlægning.

Året har som sædvanligt været travlt, set fra Bestyrelsens side.

I årets løb er bredbåndsforbindelsen blevet færdig, vi har haft mange møder med ComX, om de manglende tv-programmer. Dette resulterede i en beboerafstemning vedr. tv. Resultatet af denne var at vi gik tilbage til TDC på en 2-årig kontrakt fra den 1/8. Da vi bruger vort nye net, kunne TDC give et bedre tilbud, med mulighed for at vælge pakker, så vi har ikke mistet penge på at gå tilbage til TDC.

Internet og telefoni er hver enkelt beboers aftale, og dette fungerer tilsyneladende langt om længe. Der er tilbageholdt et beløb på ca. kr. 249.000,- til dagbøder fra ComX, hvilket de ikke er tilfredse med, så møderne med dem er nok ikke slut endnu.

Renovering af vore fortove i Bremensgade og Breslausgade er påbegyndt og gaden i Trægården påbegyndes til foråret 2006, og forventes færdigt hen på sommeren 2006, hvilket vi glæder vi os meget til. Vi kan oplyse at vi har fået støtte til projektet på ½ million.

Vi har afholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger.

Den første i kælderen for at få vedtægtsændringer endeligt vedtaget og den anden, som I ved på underskriftsindsamling med henblik på ændring af andelskronen efter den offentlige vurdering, som steg voldsomt i april 2005. Denne ekstraordinære generalforsamling blev dog udvidet en del pga yderligere forslag.

Det skal bemærkes at denne ekstraordinære generalforsamling kostede A/B Nyrnberggården 76.000 kr til perioderegnskab, administration mv.

Et af punkterne ved den 2. ekstraordinære generalforsamling var indhentning af valuarvurdering pr. 30/9 2005, hvor vort regnskab afsluttes. Vi har indhentet valuarvurderingen fra Skovgaard Ejendomme, som vi fik anbefalet og som har et godt ry. Valuarvurderingen viste sig at være lavere end den offentlige vurdering.

Dette afstedkom at Lisa Linnemann på eget initiativ, uden om resten af bestyrelsen, har talt med en anden valuar, som mener at ejendommen er mere værd (uden der dog er foretaget en egentlig valuarvurdering). Lisa har derefter omdelt en seddel til alle, hvori hun desværre ikke oplyser, at der i bestyrelsen allerede er indhentet en vurdering fra Skovgaard Ejendomme. .

# A/B NYRNBERGGÅRDEN

---

Flertallet i bestyrelsen mener ikke vi skal have flere valuarer til at se på ejendommen, indtil vi finder en, som vil sætte en pris, vi vil have, med de omkostninger det vil have til følge for os alle. Derfor har flertallet i bestyrelsen bedt Lisa om at sætte sit forslag om en anden valuar op som et forslag på den ordinære generalforsamling.

Vort nye betalingssystem i vaskerierne fungerer godt, og de fleste er glade for denne måde at betale på. Det sker dog at en beboer trykker en forkert maskine ind. Man skal huske at se nummeret på displayet, trykke godkend og se efter den lille smiley som kommer frem, når beløbet er trukket.

Husk vaske/ opvaske-maskinetilladelse, hvis man har egen maskine, denne fås i vor kontortid.

Også trapperengøringen synes at fungerer, Gitte som nu vasker vore trapper kommer fra Rengøringsgruppen.

Ved ferie og sygdom har hun en afløser, så der vil blive vasket også i disse situationer. Husk selv at vaske/ feje under måtterne og tørre jeres egen dør og karm af, ligesom det ikke ser pænt ud med en papirlap som navneskilt, brug evt. ”dymo” på brevsprækken til man får anskaffet et navneskilt (Gårdmændene har dymo, så kontakt evt. dem.).

Vore gårdmænd 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 både udenfor og på trapperne, vil det blive endnu pænere. Husk der er plads i containeren længere inde i skuret.

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. tyveri. Vi har søgt og fået penge til nye pc-er fra Partnerskabet (tidl. Projektbasen), så der åbnes igen i januar. Der er nu opsat alarm, så vi kan undgå fremtidige tyverier. Der er p.t. kun åbent 1 dag om ugen. Dette fordi vi mangler voksne, som vil være der et par timer 1 gang om måneden. Er der nogen, som er interesseret, så kontakt Sara Bangert, som er ansvarlig for klubben. Stor tak til hende for hendes store arbejde med de unge.

Kondiklubben har fået nye maskiner, Bernadette står for indmeldelse mv. Først i det nye vil der som sidste år blive arrangeret en møde/oprydningsdag, hvor er mødepligt for medlemmer (hvis prisen skal holdes), her vil der blive snakket om ønsker til nyt inventar mv.

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.

Også vores årlige tøndeslagning i anledning af fastelavn blev afholdt og som sædvanlig blve der kåret både konger, dronninger og bedste udklædte. Der deltog ca.30 børn, og til bestyrelsen glæde også flere voksne end de foregående år.

# A/B NYRNBERGGÅRDEN

---

Vores 10-års-jubilæumsfest blev afholdt den 27. august og blev en stor succes, ikke mindst takket være det store arbejde festudvalget har lavet og de gode sponsorgaver, vi havde fået fra vore samarbejdspartnere og fra forretninger i området. Mange tak til festudvalget for deres store hjælp og til sponsorerne for de flotte gaver.

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 stadig tilbagevendende problem, er at bestyrelsen og administrationen bliver overdænget med klager over beboere. Mange af disse klager har 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 ulovligt 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.

I år 2005 skete der nyt på andelsboligfronten. Det bliver tilladt at tage lån i andelsbeviset. Dette og den store stigning på andelskronen har betydet mange salg, og dermed mere arbejde til bestyrelse og administration

Der er også kommet en ny postlov, som betyder at vi alle skal have postkasser i stueplan. Udformning, priser og lign. på disse postkasser er vi i bestyrelsen ved at undersøge.

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 2005 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

# A/B NYRNBERGGÅRDEN

---

Status efter 10 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 forsikringskade, har vi for egen regning indsat tudsten i tagfladen, samt gennemgået hele tagfladen for understrykning 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. 2005- påbegyndt fortovsrenovering i Bremensgade, Breslausgade og Trægården ( støtte fra forskønnelsespuljen med ½ mill.). Egenbetaling ca. 2 mill.

I fremtiden:

---

1. Renovering af den gamle kokskælder
  2. Renovering af tørrepladser og skure i Græsvænget.
  3. Fortsat renovering af badeværelsesgulve.
  4. Udskiftning af vandstigestrengene i køkkener samt resten af hovedledningerne.
  5. Postkasselanlæg
  6. Fortsat maling af kælderrum og gange., beboere.
- 
-