



Primo april 2011

Bestyrelsens beretning for året 2010

Fakta om foreningen

**A/B Griffenfeldsgade 37-39 har eksisteret siden 1980.
Ved årets slutning den 31.12.2010 rummede foreningen:**

- ▶ **107 Andelsboliger**
- ▶ **3 Boliglejemål**
- ▶ **3 Erhvervslejemål**
- ▶ **67 P-pladslejemål i underjordisk garageanlæg**
- ▶ **1 Bestyrelseslokale**
- ▶ **1 Beboerlokale**

Administrator

Advokatfirmaet Jørgen Jacobsen & Anders Boelskifte, www.takovda.dk har nu varetaget foreningens administration i ét år og der har været en del indkø-ringsvanskeligheder, som nu er kommet på plads.

Mangler efter renovering i 2007

Der blev i 2009 konstateret væsentlige mangler ved det udførte arbejde på tagterrasserne udført i forbindelse med renoveringen i 2007, hvilket også i 2010 har medført betydelige omkostninger for foreningen og gener for andelshaverne. Det blev forsøgt at få udbedret manglerne gennem forhandlinger med entreprenøren, men der kunne ikke opnås enighed om hverken ansvar eller økonomi. Hvad manglerne angår, har foreningen været nødsaget til at foretage en række akutte reparationer.

Bestyrelsen har derfor - efter råd fra vores advokat - valgt at køre en **syns- og skønssag**, som kan ende i en voldgiftssag. Vi afventer endeligt svar fra Voldgiftsnævnets skønsmand før vi kan komme videre.

Bygningsmæssig vedligeholdelse

Året 2010 har ikke været et helt almindeligt år i foreningen, hvor vedligeholdelsesindsatsen har været begrænset som følge af det reducerede budget. Kun strengt nødvendige rørinstallationer er blevet udskiftet. Ligesom enkelte igangsatte vedligeholdelsesarbejder udelukkende har været af uopholdelig karakter.

Eksempelvis har en del el-installationer i ydervægge været hårdt angrebet af fugt og ælde, hvorfor det har været nødvendigt at udskifte dem. Der blev også konstateret svampeangreb flere steder i ejendommen, hvor det var påkrævet at sætte en renovering i gang med det samme, for at mindske omfanget af skaderne.

Postkasser i opgangene

Af bestyrelsens beretning for året 2008 fremgik det, at der – i medfør af Lov nr. 472 af 9. juni 2004 – senest den 31. december 2009 skulle være etableret brevkasseanlæg i alle etageejendomme. Der er blevet opsat nødvendig belysning ved postkasserne og ved samme lejlighed blev de nu overflødige navnetavler nedtaget, samtidig med at der blev opsat større opslagstavler.

Det indskræpes nu, at barnevogne ikke må stå ved postkasse anlægget. Post Danmark har kontaktet os flere gange pga. at der er parkeret barnevogne op af postkasserne, så det ikke har været muligt at aflevere posten. Der er indkøbt slisker til opgang 37A og 39A, så barnevogne kan køres op på næste plateau.

Trådløst netværk

Aktuelt er hastigheden på foreningens to ADSL-forbindelser på 20 Mb indgående (*download*) og 1 Mb udgående (*upload*). Vi vil løbende sætte hastigheden op, når muligheden foreligger. For tiden har vi den højeste hastighed, som TDC kan levere som almindelig bredbånd. Det er trukket ud med højere hastighed fra TDC, sandsynligvis fordi TDC har svært ved at sikre en reel højere hastighed end 20 Mb. Bestyrelsen vil i 2011 se på, om der kan findes andre løsninger.

Kabel-tv

Siden 2005 har det været muligt at have individuelt pakkevalg på kabel-tv i foreningen. Alle beboere skal som minimum abonnere på grundpakken, og ønsker man at skifte sin programpakke, skal man henvende sig til bestyrelsen. Erfaringsmæssigt tager det mindst tre uger før ændringen træder i kraft, og det sker med virkning fra den 1. i en måned. YouSee tager et gebyr for at skifte programpakken. For tiden er det kr. 295 for valg af mindre programpakke (fx fra fuldpakke til mellempakke).

Der er dog den undtagelse, at man ved indflytning – inden én måned fra overtagelsesdagen – gratis kan ændre valg af programpakke i den nye lejlighed. Foreningen dækker eventuelt gebyr fra YouSee. Dette skyldes at pakkevalg af administrative årsager er knyttet til boligen og ikke til beboeren, således som det normalt er tilfældet for YouSee's privatkunder. Foreningen står selv for en del af administrationen, mod at kabel-tv-pakkerne leveres til en pris ca. 100 kr. lavere end for normale YouSee privatkunder.

Beboerne kan selv fejlmelde kabel-tv-signalet direkte hos YouSee Kabel TV på tlf. 80 80 40 50. Man kan også rette henvendelse om tv-signalfejl til bestyrelsens IT-team. I begge tilfælde bør man først sikre sig, at der ikke er noget galt med eget fjernsyn; fx spørge naboer om de har et lignende problem, da man selv skal dække udgifterne, hvis en fejlmelding af kabel-tv signalet viser sig at være fejl på eget fjernsyn.

Foreningens hjemmeside

Foreningens gamle hjemmeside, abf.griffen.homepage.dk, er ved at blive afløst af en ny hjemmeside, www.abfgriffen.dk. Den nye hjemmeside bliver løbende opdateret og udvidet med nyt indhold. Besøg den!!

Salg af lejligheder

Siden sidste generalforsamling er der blevet solgt 5 lejligheder i foreningen. Vi har lige nu 10 lejligheder til salg, hvor sælger selv sørger for at finde en køber. Alle lejligheder er i 2010 blevet solgt med afslag i prisen.

Venteliste

Ventelisten er nu åben for alle og af foreningens hjemmeside fremgår det, hvordan man tilmelder sig.

Bestyrelsen har besluttet, at der ikke skelnes mellem at være passiv eller aktiv på ventelisten, da vi ved salg vil sende besked om ledige lejligheder ud til alle på ventelisten via e-mail.

Endvidere har bestyrelsen besluttet, at lejligheder til salg fremover sættes på foreningens hjemmeside – naturligvis efter accept fra sælgers side.

Regler for fremleje og udlån

Bestyrelsen skal gøre opmærksom på, at fremleje og udlån af lejligheder i foreningen skal godkendes af foreningens bestyrelse inden fremlejen eller udlånet kan begynde.

Regler for fremleje/udlån af lejligheder fremgår af § 11 i foreningens vedtægt. Der kan gives tilladelse til fremleje/udlån som følge af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, afprøvning af bofællesskab, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Der kan ikke gives tilladelse til fremleje/udlån som følge af svigtende salg af lejligheden.

I sin ansøgning til bestyrelsen skal man angive årsag til fremleje/udlån. Man skal desuden indsende en udfyldt fremlejekontrakt, underskrevet af udlejer og lejer, som skal godkendes af foreningens bestyrelse.

Elevatore

Der har i årets løb været ganske få driftsstop på elevatorerne, så vi i 2010 – efter omstændighederne – har haft en nogenlunde stabil drift.

Vaskerierne

Vaskerierne fungerer fint, men bestyrelsen vil gerne minde brugerne om at:

- rense filteret i tørretumblerne,
- fjerne spildt vaskepulver på vaskemaskinerne og
- feje gulv når man er færdig med at vaske.

På grund af den begrænsede tørreplads, skal man hente sit tøj, når det er tørt og ikke lade det hænge flere dage.

Der må ikke henlægges tøj i vindueskarmene i dagevis, det vil blive fjernet.

Forestående bygningsmæssig vedligeholdelse

I de kommende otte år skal der gennemføres en række omfattende renoveringsprojekter før foreningens ejendom vil fremstå fuldt renoveret. Nogle projekter søges gennemført inden for den ordinære løbende vedligeholdelse, mens andre og større samlede projekter vil kræve optagelse af lån.

Nedenstående oversigt afløser de vedligeholdelsesplaner, som hidtil har ledsaget foreningens årsrapporter:

Forestående bygningsmæssig vedligeholdelse i A/B Griffenfeldsgade 37-39 i perioden 2011-2018	HVOR -NÅR?	SKØN (mio.)
El-installationer Der skal trækkes nye hovedkabler fra kælder til alle elmålere i lejlighederne. Hvor der sidder gamle elmålere, udskiftes disse for andelshaverens regning, og vurderes som en forbedring.	[L]	1,2
Toilet/badeværelser Faldstammer og stigeledninger skal udskiftes/renoveres efter trang.	[L]	2,4
Køkkener Der skal udskiftes/renoveres stigeledninger, ventiler og faldstammer efter trang.	[L]	2,4
Varmvandsbeholderen [R] Tæring er uafviselig, og vi kommer derfor til at udskifte den i den nærmeste fremtid. Det er bedst at gøre det i et sommerhalvår - vi ser tiden an.	1-2 år	0,3
Passagen [R] Asfaltslidlag + skift af membran er påkrævet pga. nedsivende vand i parkeringskælderen. Hvis akut må det fremskyndes.	1-2 år	2,0
Dørtelefoner [R] Udskiftning er påtrængende.	2-3 år	0,3
Indgangspartier Udskiftning er påtrængende.	2-3 år	0,2
Brandaltaner mod Griffenfeldsgade [R] Udskiftes/renoveres. Sikres mod gennemtæring.	3-4 år	0,4
Vinduer, altan-/stuepartier (4-fags) i gårdsider [R] Er nedslidte og trænger til udskiftning.	3-4 år	4,0
Loke Cykler [R] Facade mod Griffenfeldsgade og passage skal renoveres i lighed med Ayutaia	5-8 år	1,2

Elevatorene Renoveres pga. støjgener og usikre driftforhold.	[R]	5-8 år	2,0
Mur i gård ved 39-siden Opretning		5-8 år	0,1
Væg ved garagedkørsel 37-siden Renoveres		5-8 år	0,1
Klimaanlæg i garagen Afmonteres/nedrives		5-8 år	0,1

[L] = løbende igennem hele perioden 2011-2018

[R] = optagelse af realkreditlån

Til alle nævnte opgaver vil der blive indhentet tre tilbud inden igangsættelse af arbejdet.

Praktiske forhold

Affaldssortering

Vi er fortsat ikke gode nok til at sortere vores daglige affald!

Det er ikke svært at lægge aviser og andet papir i aviscontainer samt pap i papcontainer - **husk at slå papkasser flade så de ikke fylder for meget.**

Flamingo og indlæg mv. skal i de andre affaldscontainere, glas skal i glas-container og batterier skal i den stander, som er opstillet i gårdene.

I skakterne må kun komme indpakket køkkenaffald.

Hjælp nu med at sortere dit affald og skån miljøet!

Endnu engang nævnes at poser der smides i affaldsskakten skal lukkes så indholdet bliver i posen.

Det fungerer godt med flaske sortering af klart og farvet glas.

Storskrald

Der bliver fortsat opstillet containere efter behov til storskrald. I 2010 var der opstillet container én gang. Brug det anviste rum i 39-blokken (det tidligere flaskerum) til storskrald i den mellemliggende periode. Nøgle til dette rum fås hos viceværten eller hos bestyrelsesmedlemmerne. **Der må ikke stilles affald foran døren.** Er du i tvivl, kan du spørge viceværten eller læse på hjemmesiden abf.griffen.homepage.tele.dk

Storskrald kan også afleveres på Nærgenbrugsstationen, Gartnergade 8 ved indkørslen til garagen/cykelkælderen i 37-blokken. Nærgenbrugsstationen har åben tirsdag og torsdag 13-18 samt lørdag 9-15.

På grund af brandfare må der ikke sættes private genstande på foreningens fællesarealer, herunder loftsgange og trappeopgange. Genstandene bliver fjernet uden varsel.

Parkeringsovervågning på foreningens arealer

Foreningen indgik - med virkning fra 1. november 2009 - en aftale med firmaet **EuroPark** om parkeringsovervågning, hvor en kontrolafgift vil blive udskrevet til ulovligt parkerede biler. Kontrolafgiften er for tiden på kr. 590,-

Loke Cykler og **Restaurant Ayuttaya** har fået tildelt P-beviser til deres P-pladser i passagen.

Ligeledes vil håndværkere i ejendommen kunne låne et P-bevis til de to håndværkerpladser i passagen eller til håndværkerpladsen ved nedkørslen til parkeringskælderen.

Til hver lejlighed i foreningen udleveres der et beboer P-bevis. Dette bevis giver tilladelse til lovlig parkering følgende steder:

Loke Cykler, 3 P-pladser i tidsrummet mandag-fredag 19.00-7.00, lørdag før 7.00 og efter 15.00 samt hele søndagen.

Restaurant Ayuttaya, 2 P-pladser i tidsrummet 23.00-9.00 alle dage.

Håndværkerpladser i passagen, 2 P-pladser mandag-fredag 16.00-7.00 samt hele lørdagen og søndagen. Der gøres her særskilt opmærksom på:

At håndværkerpladsen ved nedkørslen til parkeringskælderen aldrig må benyttes med beboer P-bevis

Parkering uden for ovennævnte tidsrum med beboer P-bevis eller uden for parkeringsfelterne er ulovligt og kan medføre en kontrolafgift. Har man som beboer bestilt en håndværker, skal man bede om et særligt P-bevis til håndværkerpladserne ved henvendelse til viceværten eller bestyrelsen.

Beboer P-beviser kan fås ved henvendelse til bestyrelsen i træffetiden den 1. mandag i hver måned kl. 18-19. Beboer P-beviserne har samme numre som lejlighederne. Bortkommer P-beviset skal man betale kr. 100,- for et nyt bevis. Dette gælder også, hvis håndværker P-beviser ikke returneres.

Kortvarig af- og pålæsning i passagen ved fx flytning er naturligvis fortsat tilladt, så længe man holder opsyn med sin bil.

EuroPark har opsat skilte med parkeringsanvisninger på foreningens grund, og det er disse anvisninger, som til en hver tid vil være gældende.

Barnevognsrum i 37-blokken

I dette rum må der kun stå barnevogne og klapvogne.
Her ligger endvidere salt til blødgøringsanlægget til vaskeriet.
Alt andet bliver fjernet uden varsel.

Cykler

Der blev i 2010 ryddet op i cyklerne, både i gården og i kældrene.
Vi vil i forår & efterår 2011 rydde op i cyklerne efter samme metode.

Bestyrelsen

A/B Griffenfeldsgade 37-39