

# A/B Griffenfeldsgade 37-39



April 2016

## Bestyrelsens beretning for 2015

### Fakta om foreningen

**A/B Griffenfeldsgade 37-39 har eksisteret siden 1980.**  
**Ved udgangen af 2015 havde foreningen:**

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

**Foreningens administrator er Boelskifte Administration,  
[www.boelskifteadministration.dk](http://www.boelskifteadministration.dk)**

I de senere år er foreningens økonomi blevet meget bedre og det har været muligt at holde boligafgiften i ro siden 2012. Der er blevet lavet mange renoveringsprojekter og foreningen har fået ekstra økonomisk råderum fordi salget af de sidste tre lejelejligheder har givet ekstra penge i foreningens kasse – penge som er og vil blive brugt til yderligere forbedringer af vores ejendom.

Interessen for at bo i foreningen er stor og i forhold til foregående år er alle salg af lejligheder sket til andelskroneværdien. Vi har fået mange nye andelshavere, som vi byder velkommen, og som vi håber allerede nu er blevet glade for at bo i vores forening.

Dette og meget andet vil omtales nærmere nedenfor.

### Salg af lejligheder

Salg af lejligheder i 2015 er igen gået rigtig godt. Siden sidste generalforsamling, har der været ni salg fordelt på otte lejligheder, da en af lejlighederne er solgt to gange. Antallet af salg var nogenlunde det samme sidste år.

Samtlige lejligheder er ligesom sidste år solgt til andelsprisen (13.250 kr. pr. kvm. i 2015), og de bliver solgt forholdsvist hurtigt. Det hænger sammen med, at vi den 3. marts 2015 har genoprettet den eksterne venteliste. Det er gratis at skrive sig op på ventelisten, og det kan med få klik gøres fra foreningens hjemmeside. I midten af marts 2016 har 250 skrevet sig på, og antallet er stødt stigende.

Ventelisten betyder, at andelshaverne har nemt ved at sælge deres lejligheder, og i det foregående salgår er der ingen, der har haft brug for en ejendomsmægler.

I 2015 har næsten halvdelen af salgene i 2015 været interne, og det er flere, end vi har set de sidste mange år.

### **Foreningens økonomi**

Bestyrelsen vurderer, at foreningens økonomi overordnet er fornuftig med en fornuftig gældsætning i forhold til ejendomsvurderingen og med yderligere råderum i form af et afsat beløb til fremtidig vedligeholdelse.

Da foreningens ejendom er oppe i årene og derfor løbende har brug for vedligeholdelse, oplever vi fortsat et relativt højt behov for vedligeholdelsesarbejde, hvilket sammen med stigende afgifter og forbrugsudgifter til kommunen og andre offentlige myndigheder, har været den væsentlige årsag til de løbende stigninger i boligafgiften igennem mange år.

I 2013, 2014 og 2015 har boligafgiften dog været uændret og det samme foreslår bestyrelsen for 2016.

Økonomien er bl.a. blevet bedre af, at foreningen har fået tilført ekstra penge ved salg i de senere år af de tre sidste lejelejligheder. Disse ekstra penge har gjort det muligt at gennemføre nogle renoveringsprojekter som vi ellers ikke havde haft penge til – eller hvor vi havde været nødsaget til at optage lån.

Det er dog bestyrelsens vurdering, at vi ikke kan undgå boligafgiftsstigninger i fremtiden, idet vi må tage højde for ovennævnte stigninger i udgifterne, hvis foreningens økonomi skal fortsætte med at være i balance. Bestyrelsen forventer derfor en boligafgiftsstigning vil være nødvendigt senest når vi om nogle år skal optage lån til nye, større vedligeholdelsesprojekter.

### **Regnskabet for 2015**

Foreningen havde i 2015 en omsætning på 6,3 mio. kr., hvoraf boligafgiften klart er den største indtægt, og renteudgifterne og afdrag på lån er den største udgift. Da sidste lejelejlighed blev solgt i første halvdel af 2015, vil foreningen fremover kun have lejeindtægter fra erhvervslejerne og parkeringskældereren.

Foreningen havde i 2015 et driftsoverskud på kr. 1.313.048 og et overskud på kr. 131.948 efter afdrag på lån.

### **Foreningens lån**

I 2014 fik foreningens omlagt to lån for at opnå en samlet besparelse som følge af en lavere rente. Foreningen har derfor fået et nyt fastforrentet 2,38 pct. lån på kr. 16.443.000, som erstatter to lån med fast rente på hhv. 4,19 pct. og 3,67 pct.

Ved udgangen af 2016 skal et rentetilpasningslånet (F10 lån) omlægges. Lånet skal refinansieres i 2017 og i den forbindelse undersøges det, om vi kan omlægge lånet til et fastforrentet lån med en lavere forrentning.

Foreningen havde pr. 31. december 2015 følgende to lån (restgæld):

- Nykredit 4,36% rentetilpasningslån med udløb i år 2036: kr. 24.381.052
- Nykredit 2,38% kontantlån med udløb i 2039: kr. 15.958.570

Vi har i 2015 afdraget kr. 1.181.100 på foreningens lån.

### **Andelskronen og ejendommens værdi**

Bestyrelsen lægger med fremlagte regnskab for 2015 op til, at andelskronen sættes op fra kr. 13.250 til kr. 14.000 pr. kvm. Stigningen sker som en følge af, at foreningen har fået større friværdi i ejendommen, hvilket er sket igennem afdrag på vores lån, og en sænkning af reserven til fremtidig vedligeholdelse, da en del vedligeholdelsesarbejde har fundet sted. Samtidig begrundes forhøjelsen også med, at vi det seneste år har solgt alle ledige lejligheder til andelskronen og derfor ønsker at tilpasse andelskronen til markedsværdien.

Med nuværende økonomi og afdrag af lån sikres der årligt en stigning i andelskronen selvom foreningens ejendom værdisættes ud fra den offentlige vurdering. Ny offentlig vurdering ventes først i 2019. Bestyrelsen vurderer, at en valuarvurdering kan blive nødvendig såfremt der inden ny offentlig vurdering skal optages nyt lån til nye, større vedligeholdelsesprojekter.

### **Justering af p-pladslejen for eksterne brugere**

I mange år har prisen for interne (beboere i foreningen) og eksterne lejere af p-pladser i vores parkeringskælder været den samme, på nær at der for eksterne brugere også blev lagt moms til lejen. Bestyrelsen har undersøgt markedet for p-plads leje i København og vurderer, at der vil være grundlag for at hæve lejen over for eksterne lejere så den i højere grad matcher prisen for sammenlignelige parkeringskældere – og samtidig sikre at foreningen fortsat kan få udlejet sine p-pladser. 45 af kælderens 67 pladser er lejet ud til eksterne brugere.

Priserne varierer en del i København, afhængig af hvor tæt p-pladsen ligger på Københavns indre by og hvilke serviceydelser, som tilbydes (overvågning, osv.). Prisen i indre by er trukket voldsomt op af efterspørgslen fra erhvervslejere. Bestyrelsen vurderer at det er mest korrekt at sammenligne foreningens lejepris med pris på lukket p-hus uden for Indre by. Prisen på leje af en fast plads i et lukket p-hus ligger mellem 500 kr. og 1.000 kr. pr. måned for p-huse uden for indre by.

Bestyrelsen vil derfor lade lejen for eksterne brugere stige ekstraordinært med 10,8 pct. 1. juli 2016 og 10,0 pct. 1. juli 2017, så lejen stiger til 650 kr. inkl. moms pr. 1. juli 2016 og til kr. 715 kr. inkl. moms pr. 1. juli 2017 for bilpladser. Endvidere tages en drøftelse med de større erhvervslejere som har flere pladser i kælderens med henblik på, at de fortsat finder det attraktivt at benytte vores p-kælder.

### **Vedligeholdelse**

Ordinært vedligeholdelsesarbejde er i 2015 blevet holdt på et rimeligt lavt niveau. I løbet af 2015 har der været udført løbende skift af stigestrange og faldstammer i ejendommen, når disse har trængt til det.

### **Vinduer på bagsiden af 39-blokken**

Som følge af at altanprojektet stadig er i projekteringsfasen, er udskiftning af disse vinduer udskudt indtil de kan monteres samtidigt med altanerne.

### **Vinduer på forsiden af 37-blokken**

Vi har skiftet vinduer på 37-blokkens forsiden, 15 vinduespartier er nu skiftet til stor glæde for beboerne, da der ikke længere er træk og råd fra vinduerne.

### **Gavle mod Gartnergade**

Det blev besluttet på generalforsamlingen 2015 at foreningen gerne ville støtte op om et projekt med motiver på vores gavle. Desværre har kunstneren ikke kunne opnå tilstrækkeligt finansiel støtte til projektet og det er derfor sat i bero.

### **Renoveringsprojekt 2012**

Desværre har vi konstateret utætheder i en nedløbsbrønd i parkeringskælderen, dette udbedres i sommeren 2016 når temperaturen passer bedre.

### **Parkeringskælder**

Der er lagt ny asfaltbelægning i nedkørslen fra Gartnergade og kloakkerne er samtidigt blevet renoveret.

### **Planlagte vedligeholdelsesopgaver i 2016**

Der udskiftes løbende stigestreng og faldstammer i nødvendigt omfang. I baggården i 39-siden, vil der i løbet af forår/sommer bliver opsat skur til barnevogne og foreningens materiel.

Bestyrelsen har i 2015 ansøgt Energinet.dk om forhøjet pristillæg til solcelleanlæg, vi afventer stadig de sidste godkendelser fra kommunen inden opsætning kan begynde. Anlægget vil sørge for strøm til foreningens fællesområder og vil tjene sig selv ind i løbet af cirka 8 år, hvorefter vi har gratis strøm på fællesområderne. Samtidigt ventes det at foreningen vil kunne sælge overskydende strøm til markedspris. I forbindelse med etableringen vil dele af foreningens ledningsnet blive renoveret.

Såfremt økonomien tillader det, vil der blive malet opgange i 2016.

Dørtelefonanlægget i ejendommen er ved at være så nedslidt at det skal udskiftes. Reparation er ikke længere muligt. Bestyrelsen stiller derfor forslag på generalforsamlingen i 2016 om at arbejde med udskiftning af dette sættes i gang.

I løbet af sommeren 2016 vil ”Eriks bodega” (beboerværksted i kælderen 39A) blive inddraget til opbevaring af foreningens materiel. Derfor vil vi bede beboerne om allerede at begynde at fjerne de ting der evt. er opbevaret i rummet. Når vi kender nøjagtig dato for rydning af rummet, vil bestyrelsen varsle med én måned så beboerne kan nå at få ryddet det sidste. Alle genstande der efterlades i rummet efter den varslede dato vil blive kørt på genbrugspladsen.

Der er i 2015 vedtaget ny lov omkring vandmålere i etageejendomme så hver lejlighed ved udgangen af 2016 skal have individuelle vandmålere på det varme vand. Foreningen har søgt om dispensation fra denne lovændring, da vores forbrug er meget lavt pr. lejlighed og samtidigt ville det betyde en større udgift for

foreningen at gennemføre dette, en udgift som ikke vil stå mål med besparelsen. Bestyrelsen regner med at få dispensation i løbet af 2016 inden fristen udløber.

### **Altanprojektet**

Ved generalforsamlingen sidste år blev det vedtaget, at det skulle være muligt at opsætte altaner for andelshavere med 4-fags vinduer ud mod baggården i 39-blokken. Siden da er der nedsat en altangruppe med repræsentanter fra bestyrelsen og for andelshaverne, der har mulighed for at opsætte altan – dels som fortsættelse af den foregående altangruppe og dels med nye medlemmer.

Status på arbejdet er, at der er fundet en mulig leverandør og byggerådgiver, og nu udestår indgåelse af aftaler med disse. 12 ud af 15 mulige andelshavere er på nuværende tidspunkt interesserede i at få altaner. Hvordan altanerne endeligt udformes afhænger af godkendelse fra Københavns Kommune.

### **Trådløst netværk og kabel-tv**

En opgradering af foreningens netværk blev færdiggjort i begyndelsen af 2015 for at afhjælpe de problemer, som beboerne i stigende grad havde haft med at komme på og bruge nettet. Opgraderingen består af nye sendere og routere, hvilket har givet bedre signal i de enkelte lejligheder og øget båndbredde i forhold til udviklingen i brugen af netværket.

En analyse af brugen af vores gamle netværk viste, at nogle enkelte andelshavere brugte netværket ganske intensivt, hvilket var til gene for den generelle brugsoplevelse af netværket. Bestyrelsen har derfor ved opgraderingen indført regler for anvendelsen af netværket, som dels ikke tillader brug af *peer-to-peer* trafik og dels sætter en øvre grænse for forbruget. Denne grænse er blevet justeret løbende for at finde det rette punkt, og ligger nu på 15GB per enhed hver 5. dag. De nye regler har skabt gene for enkelte beboere, som har oplevet at blive smidt af netværket på grund af brud på reglerne. Men det er bestyrelsens indtryk, at opgraderingen har givet bedre forbindelser for beboerne generelt.

Flaskehalsen er stadig netværksforbindelsen ”ud af huset” og bestyrelsen undersøger løbende mulighederne for at opgradere denne forbindelse, men aktuelt kan TDC ikke levere hurtigere forbindelser.

Siden sidste generalforsamling har bestyrelsen været i dialog med vores kabel-tv udbyder YouSee. De tilpasser løbende deres produkter og tilbyder i dag blandeselv-pakker, hvor man i Mellem- og Fuldpakken kan vælge et antal kanaler selv. Derudover har andelshaverne, igennem YouSee-abonnementet, mulighed for at se tv på deres computere eller tablets. Vi har sammenlignet kanaludbuddet og priser med andre udbydere og har konstateret at YouSees priser er konkurrencedygtige. Mere information om YouSees tilbud kan hentes på [yousee.dk](http://yousee.dk).

Bestyrelsen har også undersøgt muligheden for om man helt kan blive fri for kabel-tv. Et nyt lovforslag i begyndelsen af 2016 lægger op til at give medlemmer af antenneforeninger mulighed for frit at vælge tv-pakker, herunder retten til helt at fravælge tv-pakker. Bestyrelsen holder derfor øje med udviklingen og

afventer at der kommer lovændringer i 2016 som vil gøre tilslutning til kabel-tv mere fleksibelt.

## **Foreningens hjemmeside**

I 2014 fik foreningen en ny hjemmeside. Den nye hjemmeside understøtter i højere grad digitale databasesystemer og selvbetjening, hvilket er aktuelt i forbindelse med, at andelshavere kan og bør indtaste basisinformationer om deres lejlighed, så foreningens database bliver digital og opdateret. Det letter bestyrelsens og viceværtens arbejde. Andelshavere har fået oplysninger om brugernavn og adgangskode til at logge ind på hjemmesiden.

På hjemmesiden kan i også fortsat tilmelde jer bestyrelsens nyhedsbreve. Bestyrelsen vil fortsat benytte sig af nyhedsbreve, når andelshaverne skal informeres. Nyhedsbrevene ligger også på hjemmesiden.

## **Arbejdsdage**

I 2015 blev der afholdt fire arbejdsdage, i henholdsvis april, maj, august og oktober. Ligeledes i 2016 indkaldes der til arbejdsweekender, som vi håber alle vil støtte op omkring. I år vil vi indkalde på lørdage i foråret og efteråret og have en samlet arbejdsweekend i sommeren. Arbejdsdagene er følgende:

- Lørdag den 16. april
- Lørdag-søndag den 20-21. august
- Lørdag den 29. oktober

Der er som tidligere krav, at hver andelshaver deltager i minimum én dags arbejde og hvis ikke man gør det, vil man blive opkrævet et gebyr på 500,-. Som alternativ til faste arbejdsdage kan man udføre sig en opgave fra "Opgavebørsen".

"Opgavebørsen" består af mindre arbejdsopgaver i andelsboligforeningen – arbejdsopgaver, der knytter sig til bygningen, som fx maling af kælderrum osv. Ideen med opgavebørsen blev en realitet i sommeren 2013 og har to funktioner: Opgavebørsen giver bestyrelsen og andelshaverne et overblik over småopgaver i foreningen, ligesom den er en måde at inddrage de andelshavere, som ikke har mulighed for at møde op til arbejdsweekenderne, men som gerne vil hjælpe til i foreningen. Opgaverne på siden bliver løbende opdateret med hjælp fra viceværten. Kontakt bestyrelsen, hvis du ønsker at klare en af opgaverne fra Opgavebørsen.

Et "arbejdsår" i andelsboligforeningen strækker sig fra 1. november til 1. november, hvilket betyder, at en opgave fra Opgavebørsen skal udføres inden november, hvis det skal erstatte en arbejdsdag i foreningen i det pågældende år. Opgavebørsen findes under siden "Info for beboere" => "Arbejdsweekender" => "Opgavebørs".

## **Praktisk information og regler**

### **Barnevogne mv.**

Barnevogne mv. må ikke stilles på trappeafsætterne i ejendommen. Det skyldes bl.a. at trapperne er en flugtvej. Barnevogne mv. kan enten stilles i cykelkældrene eller det særligt indrettede rum til barnevogne i 37-blokkens kælder, lige ved udgangen fra elevatoren i 37B – dvs. lige overfor indgangen til vaskeriet.

Alternativt kan barnevogne mv. stilles ved postkasserne i opgangen – dog må de ikke spærre for adgangen til postkasserne.

### **Postkasser i opgangene**

PostDanmark har kontaktet foreningen flere gange pga. at der har været parkeret barnevogne op af postkasserne, eller at postkasser har været overfyldte, så det ikke har været muligt at aflevere posten. Beboerne opfordres til at tømme deres postkasse jævnlige. Beboerne kan også henvende sig til PostDanmark og få en mærkat udleveret til at sætte på postkassen så man bliver fri for at modtage uønskede reklamer og aviser. Det skal indskræpes, at det ikke er tilladt at smide reklamer mv. i opgangen pga. brandfare.

### **Kabel-tv**

Kabel-tv i foreningen leveres af YouSee og det er muligt at have individuelt pakkevalg. Alle beboere skal som minimum abonnere på grundpakken, og ønsker man at skifte sin programpakke, skal man rette henvendelse til bestyrelsens IT-team. Erfaringsmæssigt tager det mindst tre uger før ændringen kan træde i kraft, og det sker først med virkning fra den 1. i en måned. YouSee tager et gebyr for at skifte til mindre programpakke. For tiden er det kr. 395,- for valg af mindre programpakke (fx fra fuldpakke til mellempakke, at skifte fra mindre til større pakke sker uden et gebyr).

Der er dog den undtagelse, at man ved indflytning – inden én måned fra overtagelesdagen – 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.

### **Fejlmelding af kabel-tv kan ske direkte til YouSee**

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. Evt. kan YouSee's support/driftsstatus på deres hjemmeside give svaret på problemer opstået centralt hos YouSee.

### **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. Det gælder også for udleje/lån af dele af lejligheden.

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

I ansøgningen til bestyrelsen skal årsagen til fremleje/lån angives. Desuden skal en udfyldt fremlejekontrakt indsendes, underskrevet af udlejer og lejer, som skal godkendes af foreningens bestyrelse.

Fremleje tillades for 12 måneder ad gangen, i maksimalt to år. Derefter skal lejligheden bebos af andelshaver i minimum ét år før andelen kan udlejes igen.

### **Vaskerierne**

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

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

På grund af den begrænsede tørreplads, skal vasketøj hentes så snart det er tørt. **Der må ikke henlægges tøj i vindueskarmene i dagevis, det vil blive fjernet.**

### **Affaldssortering**

Vi er fortsat ikke gode nok til at sortere vores daglige affald! Det sker ofte, at reklamer og aviser smides i affaldsskakten, hvilket giver overfyldte affaldsbeholdere i kælderen.

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 glascontainer og batterier skal i den stander, som er opstillet i gårdene. Hjælp med at sortere dit affald – så skåner du miljøet og gør det muligt for viceværten at hjælpe os endnu bedre!

I skakterne må kun komme indpakket køkkenaffald. **Husk** at poser der smides i affaldsskakten skal lukkes så indholdet bliver i posen.

Det er ikke længere nødvendigt at sortere farvet og klart glas. Derfor er den hvide iglo-beholder fjernet i 39-siden. Københavns Kommune har taget initiativ til at beboerne i de københavnske etageejendomme skal have beholdere til sortering af metal, elektronik og hård plast. Der står beholdere på bagsiden af 37- og 39-blokken.

### **Storskrald**

Der bliver fortsat opstillet containere efter behov til storskrald. I 2013 var der opstillet containere 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 mere på hjemmesiden [www.abfgriffen.dk](http://www.abfgriffen.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 9-16.

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

*Bestyrelsen*  
*A/B Griffenfeldsgade 37-39*