

A/B Griffenfeldsgade 37-39



April 2017

Bestyrelsens beretning for 2016

Fakta om foreningen

A/B Griffenfeldsgade 37-39 har eksisteret siden 1980.
Ved udgangen af 2016 havde foreningen:

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

Foreningens administrator er Boelskifte Administration,
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. Vi er kommet med at få renoveret vores ejendom og foreningen har fået ekstra økonomisk råderum som følge af dels salg af de tre sidste lejelejlighed og dels omlægning af foreningens lån ved udgangen af 2016. Det har givet ekstra penge i foreningens kasse, penge som kan bruges til yderligere forbedringer af vores ejendom i de kommende år.

Tisseri og ubudne gæster i vores passage har været et stigende problem og det har været drøftet på generalforsamling i de senere år. Som opfølgning på den diskussion på generalforsamlingen i 2016 blev der nedsat et grønt udvalg som sammen med eksterne rådgivere har set på hvordan vores passage kan gøres mere privat og grøn.

Dette og meget andet vil omtales nærmere nedenfor.

Salg af lejligheder

Interessen for at bo i Griffenfeldsgade 37 og 39 er overvældende, og bestyrelsens salgsteam må skuffe rigtig mange ansøgere når en lejlighed kommer til salg i foreningen.

I skrivende stund står der 451 på den eksterne venteliste, og med et salg på under 10 lejligheder om året, heraf flere internt, har det lange udsigter med at blive andelshaver hos os. I 2016 lykkedes det for 3 eksterne købere.

I kalenderåret 2016 har der været seks lejligheder til salg. Heraf var to til internt byttesalg og et salg var til sammenlægning med en anden lejlighed. Det bringer antallet af sammenlagte lejligheder op på 6 stk. Foreningen tillader sammenlægning af 10 lejligheder.

Lejlighederne er solgt til andelsprisen. Andelskronen er p.t. 14.000 kr. pr. m².

Til gengæld er der gang i både fremlejer og udlejning via Airbnb. Vi har aktuelt syv fremlejer: Fire lejligheder og tre værelser.

Foreningens økonomi

Bestyrelsen vurderer, at foreningens økonomi overordnet er god 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 løbende har brug for vedligeholdelse, oplever vi fortsat et relativt stort 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 frem til 2012.

Siden 2012 har boligafgiften dog været uændret og det samme foreslår bestyrelsen for 2017.

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. Den sidste blev solgt i 2015. 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. Andelsboligforeningen omlagde ved udgangen af 2016 foreningens rentetilpasningslån (F10 lånet). Omlægningen betyder, sammen med vores afdrag i løbet af 2016, at vores renteudgifter falder fra 1,7 mio. kr. i 2016 til forventet 1,1 mio. i 2017.

Låneomlægningen giver mere luft i foreningens økonomi, som betyder at en del vedligeholdelsesarbejde kan klares inden for den årlige, ordinære vedligeholdelse på 1,3 mio. kr. Bestyrelsen har haft god erfaring med at dele større vedligeholdelsesarbejder op i mindre dele og såfremt dette også er muligt på nogle af de fremtidige projekter, kan ny lånoptagelse til ekstraordinære vedligeholdelse måske udskydes.

Det er dog bestyrelsens vurdering, at vi ikke på længere sigt kan undgå boligafgiftsstigninger, idet vi må tage højde for prisstigninger i udgifterne vi pålægges af offentlige myndigheder, hvis foreningens økonomi skal fortsætte med at være i balance. Bestyrelsen forventer også at en boligafgiftsstigning vil være nødvendig hvis det om nogle år skulle blive nødvendigt at optage lån til nye, større vedligeholdelsesprojekter.

Regnskabet for 2016

Foreningen havde i 2016 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 2016 et driftsoverskud på kr. 1.428.381 og et overskud på kr. 201.199 efter afdrag på lån.

Foreningens lån

I 2016 fik foreningen omlagt rentetilpasningslånet (4,36 pct. F10 lån) for at opnå en samlet besparelse som følge af en lavere rente og en garanteret fast rente. Foreningen har derfor fået et nyt fastforrentet 1,5 pct. lån på kr. 23.695.000, som erstatter rentetilpasningslånet.

Foreningen havde pr. 31. december 2016 følgende to lån (restgæld):

- Nykredit 1,50% rentetilpasningslån med udløb i år 2037: kr. 23.695.000
- Nykredit 2,38% kontantlån med udløb i 2039: kr. 15.458.903

Vi har i 2016 afdraget kr. 1.227.182 på foreningens lån.

Andelskronen og ejendommens værdi

Bestyrelsen lægger med fremlagte regnskab for 2016 op til, at andelskronen sættes op fra kr. 14.000 til kr. 14.250 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 er blevet udført. 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 2020. Bestyrelsen vurderer, at en valuarvurdering kan blive nødvendig såfremt der inden ny offentlig vurdering skal optages nyt lån til nye, større vedligeholdelsesprojekter.

Vedligeholdelse

Ordinært vedligeholdelsesarbejde er i 2016 blevet holdt på det budgetterede niveau. I løbet af 2016 har der været udført løbende udskiftning af stigestreng og faldstammer i ejendommen, når disse har trængt til det. Ejendommen har nu fået skiftet 75% af stigestrengene og 10% af faldstammerne. I fyrekældereren er alle nye rør og ventiler blevet isoleret.

Vinduer på bagsiden af 39-blokken

Nye vinduer blev monteret færdig i december 2016 og vil være til stor glæde for beboerne i de kommende år.

Solcelleanlæg

På generalforsamlingen 2016 besluttedes det at investere i solcelleanlæg for at sikre billigere strøm til fællesarealer i foreningens ejendom i fremtiden. Der har været en forsinkelse i processen da byggetilladelsen har været lang tid undervejs. Anlægget opsættes i maj/juni 2017 og vil derefter være i fuld drift.

Dørtelefonanlæg

Som besluttet på generalforsamlingen 2016 er der påbegyndt udskiftning af dørtelefoner. Projektet ventes afsluttet i foråret 2017. Med projektet slipper vi i fremtiden for de velkendte gadedørsnøgler, som erstattes af en elektronisk nøglebrik. På sigt vil brikken også blive anvendt til adgang andre steder i ejendommen.

Vandmålere

I 2015 blev der vedtaget ny lov med krav om vandmålere i etageejendomme. Bestyrelsen ansøgte om fritagelse for dette, da omkostninger ikke stod mål med besparelserne. Fritagelsen blev godkendt og der vil ikke blive etableret vandmålere. Dog er der foretaget en ekstra isolering af varmtvandsrør i dele af ejendommen.

Planlagte vedligeholdelsesopgaver i 2017

I baggården i 39-siden vil der blive opsat et skur til barnevogne og foreningens materiel. Projektet er forsinket da det afventer færdiggørelse af altanprojektet og oplæg fra Grønt udvalg om forskønnelse af baggården.

Opgangen i 37A vil blive malet i efteråret, da den trænger mest. Resterende opgange vil blive malet løbende over de næste par år.

Brandalarm i parkeringskælder vil blive renoveret for at overholde lovkrav, her skal klokke og kontraventil udskiftes. Nuværende anlæg er opsat i 1940'erne.

Opsætning af hegn og gitterlåge ved nedgangen til parkeringskælder 39C, som blev besluttet på generalforsamlingen 2015, afventer at dørtelefonanlægsudskiftningen er afsluttet.

Som følge af nye lovkrav om faldsikring på tage udføres der arbejde på tagene i forsommeren 2017. Det sikrer vore håndværkere, når de i fremtiden udfører arbejde på taget og sker også som optakt til installation af solcelleanlæg på taget.

Cykelkælderens i 37-siden vil blive udvidet, da vi fjerner et gammelt ventilationsanlæg.

Fremtidige større vedligeholdelsesopgaver

Vi har i de sidste 10 år fået udført mange vedligeholdelsesopgaver på vores ejendom. Men der udestår stadig en del arbejde i fremtiden. Det arbejde er bl.a.:

- Udskiftning af stuevinduer på facaderne mod Griffenfeldsgade, 39-blokken mod passagen, resterende vinduer på 37-blokken mod passagen samt bagsiden af 37-blokken.
- Maling af opgange.
- Renovering af elevatorer i fem opgange.
- Facaderenovering på FriBikeShop lejemål.
- Udskiftning af opgangsdøre.
- General renovering af vandføringsrør.
- Nedrivning og opbygning af ny endemur i passagen.
- Udskiftning af port ved 39C.
- Renovering af gamle garagerum på bagsiden af 37 siden, ved nedkørsel, for bedre udnyttelse.

- Udskiftning af maskiner i vaskerum.
- Affaldssortering, såfremt lovkrav kommer om dette.
- Elevator til kælder i 39 siden fra baggård til skrald, barnevogne og andet.

Altanprojektet

Altanprojektet omfatter et særligt projekt med opsætning af 12 altaner (ud af 15 mulige) på sydsiden af 39-bygningen, som blev godkendt ved generalforsamlingen 2015.

Projektet skrider langsomt frem. Der er lavet aftaler med leverandør og rådgiver, og projektet er nu til godkendelse hos kommunen. Det tager et stykke tid at få godkendelse, og det vurderes at det kommer til at overstige kommunens mål om 9 ugers sagsbehandling. Da projektet har taget et stykke tid nu, er det svært at vurdere hvornår det kan forventes at altanerne endeligt sættes op (under forudsætning at vi får tilladelse fra kommunen).

Grønt udvalg

Det grønne udvalg blev nedsat i forlængelse af generalforsamlingen sidste år for at forskønne vores udendørs fællesarealer.

I det grønne udvalg har vi arbejdet med flere fokusområder, men vores hovedfokus har været at forgrønne vores passage, så den ser mere levende og privat ud. Dermed håber vi at kunne give en bedre afgrænsning af det område som værende privat, og derved begrænse at udefrakommende personer bruger vores gård som både samlingspunkt og toilet, særlig aften og nat.

I den forbindelse har vi haft to gode samarbejdspartnere, i landskabsarkitektstuderende Thomas og Morten. Den 31. marts 2017 afleverede de et idekatalog, som vi, i foreningen, fremadrettet kan bruge, til løbende at arbejde med området.

Grønt udvalg vil sammen med bestyrelsen se på de mulige tiltag vi kan gøre for at passagen bliver mere privat og grøn. Vi forventer at de første små skridt vil blive taget allerede denne sommer.

I forbindelse med arbejdet, var der stor opbakning til vores arrangement den 12. marts 2017, hvor mange beboere kiggede forbi og kom med tanker og input, som arkitekterne tog med til deres arbejde.

Derudover har vi, efter aftale med FSB, der har ansvaret for den bagerste del af genbrugspladsen, fået plantet et træ på pladsen. Det skal med tiden dække for noget af udsigten over cykler og affald på FSBs plads. Det er et platantræ, som vi glæder os til at se vokse sig stort, smukt og grønt.

Trådløst netværk og kabel-tv

Foreningen har et trådløst netværk, som alle beboere kan bruge, og som der opkræves 25 kr. for om måneden.

Netværket kan stadig ikke leve op til streaming, men er i årets løb opgraderet, så hver bygning nu er oppe på samlet 100 Mbit og vi er meget opmærksomme på at forsøge at få sat hastigheden yderligere op. Det eksisterende alternativ i dag er fibernet, men det er så dyrt at det ikke kan løbe rundt. Vi afventer lige nu at TDC Erhverv forventeligvis får mulighed for udbyde internet gennem kabel-tv-kablerne (coax), hvilket forhåbentlig kunne give mulighed for hastigheder op mod 1.000 Mbit.

Desværre havde vi i februar 2017 et stort nedbrud på serveren i 37-siden, som varede over en uge, bl.a. fordi det tog noget tid at diagnosticere problemet og bestille nyt udstyr. I efteråret 2016 var der et mindre nedbrud i 39-siden.

For at afhjælpe et lignende problem fremover, er der indkøbt en ekstra server, så vi fremover meget hurtigere kan få netværket op at stå igen med midlertidigt udstyr.

Siden sidste generalforsamling har bestyrelsen været i dialog med vores kabel-tv udbyder YouSee. Foreningen vil i foråret 2017 forny aftalen med YouSee, som giver dem tilladelse til at levere kabel-tv til foreningen mod at de opgraderer vores anlæg så det er klar til YouSees gigabit internetprodukter. Hermed kan de beboere, der får internet gennem kabel-tv, få mulighed for hastigheder op til forventeligvis 1.000 Mbit. Samtidig skulle billedkvalitet og stabilitet på tv-signalet blive bedre. En række andre muligheder følger med.

YouSee tilpasser løbende deres produkter og tilbyder i dag bland-selv-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 i 2016 sammenlignet kanaluddudet og priser med andre udbydere og har konstateret at YouSees priser er konkurrencedygtige. Mere information om YouSees tilbud kan hentes på yousee.dk.

Bestyrelsen har også undersøgt muligheden for om man helt kan blive fri for kabel-tv. Hidtil har man som beboer i foreningen som minimum skulle abonnere på grundpakken. En ny lov i 2016 har åbnet op for det. I fremtiden kan man som beboer helt framelde tilslutning til kabel-tv. Bestyrelsen har været i dialog med YouSee om hvordan det praktisk kan lade sig gøre. De sidste praktiske ting skal afklares, inden der i maj/juni udsendes information om hvordan man framelder kabel-tv. Derefter vil bestyrelsen indsamle afmeldinger så YouSee i et hug kan gennemføre de første afmeldinger inden sommerferien.

Foreningens hjemmeside

Foreningens hjemmeside www.abfgriffen.dk bruger vi til orientering fra foreningen til andelshaverne og som opslagsværk for foreningen – her kan man finde bl.a. vedtægterne, husordensregler og referater fra tidligere generalforsamlinger.

Desuden bruger vi i stadig højere grad hjemmesiden til selvbetjening internt i foreningen – fx er den senest udvidet så man skal registrere korttidsudleje (Air-BnB) på hjemmesiden (som følge af beslutningen ved sidste generalforsamling om at tillade korttidsudleje som forsøgsordning).

På hjemmesiden kan beboerne også tilmelde sig bestyrelsens nyhedsbreve. Nyhedsbrevene ligger også på hjemmesiden.

Arbejdsdage

I 2016 blev der afholdt fire arbejdsdage, i henholdsvis april, august (2 dage) og oktober. Ligeledes i 2017 indkaldes der til arbejdsweekender, som vi håber alle vil støtte op omkring. I år vil vi indkalde på lørdage i foråret, sensommer og efteråret. Arbejdsdagene er følgende:

- Lørdag den 1. april
- Lørdag den 19. august
- Lørdag den 28. oktober

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

”Opgavebørsen” består af mindre arbejdsopgaver i andelsboligforeningen – arbejdsopgaver, der knytter sig til bygningen, som fx maling af kælderrum osv. Denne opgavebørs 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 viceværtten. Kontakt bestyrelsen, hvis du ønsker at udføre 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 trapeafsatserne 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. 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. 399,- 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 til storskrald eller afhente storskrald af den kommunale renovation efter behov. Brug det anviste rum i 39-blokken (det tidligere flaskerum) til storskrald i den mellemliggende periode. Nøgler 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.

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