

# A/B Griffenfeldsgade 37-39



Marts 2018

## Bestyrelsens beretning for 2017

### Fakta om foreningen

**A/B Griffenfeldsgade 37-39 har eksisteret siden 1980.**  
**Ved udgangen af 2017 havde foreningen:**

- ▶ **108 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)**

En gammel ejendom som vores trænger løbende til vedligeholdelse og igennem de sidste 10-12 år er mange, større renoveringsopgaver blevet gennemført. Listen med opgaver er ikke udtømt, men vi er kommet langt og med de senere års bedring af foreningens økonomi, er vi begyndt at få luft til også at gennemføre de lidt sjovere opgaver.

Vores trappeopgange har i mange år set slidte og falmende ud. Nu er der endelig blevet råd til at gøre noget ved dem. Nu er arbejdet gået i gang med at male dem. De bliver ikke ligeså kulørte som det gamle farvevalg, men det nye farvevalg kan forhåbentlig virke tidssvarende i lidt flere år – og glæde os.

Mere luft i økonomien har også gjort at vi har mulighed for at gøre noget ved vores passage. Det har længe været et ønske hos mange. Det grønne udvalg har siden sidste generalforsamling arbejdet med flere idéer og testet flere løsninger.

Dette og meget andet vil omtales nærmere nedenfor.

### Salg af lejligheder

I året siden sidste generalforsamling har der været rigtig godt gang i salget af lejligheder.

Normalt har salget i de senere år ligget på knap 10 lejligheder om året – i 2016 var tallet seks – men i det sidste år har vi solgt 13 lejligheder, og der er yderligere tre salg på vej.

Det er dejligt at se nye ansigter i passagen – og til arbejdsdagene, hvor det er rigtig hyggeligt at mødes med andre andelshavere. Der er også kommet flere barnevogne på matriklen, og det giver liv i foreningen, men det betyder jo også at vi har måttet sige farvel til andelshavere som vi var glade for.

Ventelisten er nu oppe på 625. Det er lidt vildt, og det påtænker bestyrelsen at gøre noget ved. Det er jo ikke sjovt at skuffe så mange mennesker, som for manges vedkommende meget gerne vil bo hos netop os. Børn af tidligere og nuværende andelshavere er også begyndt at flytte ind, så der er rift om lejlighederne.

Fremlejer er åbenbart også et hit, for dem har vi i det forløbne år haft 12 af, og lige nu har vi ni fremlejer. To værelser og syv lejligheder. Husk at fremleje og udlån af lejligheder i foreningen skal godkendes af foreningens bestyrelse inden fremlejen eller udlånet kan begynde.

Prøveordningen med Airbnb er ophørt. På generalforsamling i april 2018 skal der stemmes om hvorvidt prøveordningen skal gøres permanent.

## **Foreningens økonomi**

Bestyrelsen vurderer, at foreningens økonomi er god med en fornuftig gældsætning i forhold til ejendomsvurderingen og med råderum 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 2018.

Låneomlægningen ved udgangen af 2016 har givet mere luft i foreningens økonomi, som betyder at en del vedligeholdelsesarbejde kan klares inden for det årlige, ordinære vedligeholdelsesbudget 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 ekstraordinær 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 2017**

Foreningen havde i 2017 en omsætning på 6,5 mio. kr., hvoraf boligafgiften klart er den største indtægt, og renteudgifterne og afdrag på lån er den største udgift.

Foreningen havde i 2017 et driftsoverskud på kr. 556.216 og afdragede derudover kr. 1.501.426 på sin prioritetsgæld.

### **Foreningens lån**

Foreningen havde pr. 31. december 2017 følgende to lån (restgæld):

- Nykredit 1,50% kontantlån med udløb i år 2037: kr. 22.707.551
- Nykredit 2,38% kontantlån med udløb i 2039: kr. 14.944.927

Vi har i 2017 afdraget kr. 1.501.426 på foreningens lån.

### **Andelskronen og ejendommens værdi**

Bestyrelsen lægger med fremlagte regnskab for 2017 op til, at andelskronen sættes op fra kr. 14.250 til kr. 14.500 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 2019-2020. Bestyrelsen vurderer, at en værdi-vurdering kan blive nødvendig såfremt der inden ny offentlig vurdering skal optages nyt lån til nye, større vedligeholdelsesprojekter.

### **Vedligeholdelse**

Ordinært vedligeholdelsesarbejde er i 2017 holdt vel under budget da der ikke er opstået store ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder. I løbet af 2017 er der udskiftet enkelte stigestrange og faldstammer efter behov, og projektet med udskiftninger fortsætter løbende i 2018 og årene frem efterhånden som behovet opstår.

### **Solcelleanlæg**

På generalforsamlingen 2016 besluttedes det at investere i solcelleanlæg for at sikre billigere strøm til fællesarealer i foreningens ejendom i fremtiden. Dette blev opsat sommeren 2017 efter forsinkelse med godkendelsesprocessen hos de offentlige myndigheder. Anlægget kører optimalt og vil spare os for el-udgifter til fælles områder.

I forbindelse med installationen er der også skiftet udvalgte el-tavler/relæer, så vi kan håndtere strømmen.

### **Dørtelefonanlæg**

Som besluttet på generalforsamlingen 2016 er der udskiftet dør telefoner og etableret nøglebriksystem på alle adgangsdøre. Projektet blev færdiggjort i efteråret 2017 og kører uden problemer.

I forbindelse med afslutningen af dørtelefon/nøglebrik er der opsat hegn og låge ved garagetrappen ved 39C.

### **Maling af opgange**

Projektet med maling af opgange blev startet i december 2017 i 37A-opgangen. I løbet af 2018-19 vil de resterende opgange også blive malet, startende 37B, 37C og 39A i nævnte rækkefølge. 39B og 39C vil blive malet til sidst i løbet af 2019 da der er sammenlægning af 2 andele, hvor vi afventer dette før der males.

### **Baggård 39-blokken**

Da altanprojektet har været forsinket, er der endnu ikke taget hul på renovering og etablering af skure m.m. i baggården i 39-siden. Renovering af baggården vil blive koordineret med det Grønne Udvalg inden det iværksættes.

### **Brandalarm i parkeringskælder**

Denne blev udskiftet foråret 2017, og vil kunne høres såfremt der er brug for det.

### **Cykelkælderen i 37-siden**

Det gamle ventilationsrum er blevet ryddet og rummet renoveres af murer i foråret 2018. Herefter skal det males ved en arbejdsweekend inden det tages i brug.

### **Facaderenovering af Thai restaurant**

Grundet indtrængning af vand i installationer bagved facadeskiltene, blev hele facadeskiltning og elinstallationer skiftet til nyt design.

### **Udskiftning af maskiner i vaskerum**

Der er investeret i nye vaske- og tørremaskiner i 37-siden, disse blev skiftet i sommeren 2017. Udskiftet skyldtes slitage. Vaskeriet i 37-siden bruges væsentlig mere end i 39-siden.

Maskinerne i 39-siden vil blive skiftet i løbet de næste 5 år da dette er normal levetid, eller ved større nedbrud.

### **Affalds sortering**

I 2017 indførte Københavns Kommune sortering af bioaffald på frivillig basis med brug af tildelte grønne kurve og poser.

Ejendommens beboere har taget rigtigt godt imod dette og vi har i 2017 bestilt ekstra containere og tømninger af disse.

Vi har nu mulighed for at sortere vores affald i bio, batterier, glas, pap, elektronik, jern/metal, plastik, aviser og almindeligt husholdningsaffald.

Husk at vi har en Miljøstation lige om hjørnet til større brandbart affald. Dette og anden storskrald må ikke længere hensættes på ejendommen (se afsnit med praktisk information for ejendommen)

### **Fremtidige større vedligeholdelsesopgaver**

Vi har i de sidste 10-12 år fået udført mange vedligeholdelsesopgaver på vores ejendom. Men der udestår stadig en del arbejde i fremtiden. Det arbejde er bl.a.:

- Udskiftning af vinduer på facaderne mod Griffenfeldsgade til støjdæmpende vinduer. Altanpartiernes vinduer nærmer sig 25 år og vi håber at skifte alle vinduer samtidigt i forbindelse med støtteordning fra Københavns Kommune.
- Udskiftning af vinduer 39-blokken mod passagen, resterende vinduer på 37-blokken mod passagen samt bagsiden af 37-blokken.

- Renovering af elevatorer i fem opgange.
- Facaderenovering på FriBikeShop lejemålet.
- 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.
- Elevator til kælder i 39-siden fra baggård til skrald, barnevogne og andet.

## **Altanprojektet**

Altanprojektet omfatter et særligt projekt med opsætning af 11 altaner (ud af 15 mulige) på sydsiden af 39-blokken, som blev godkendt ved generalforsamlingen 2015.

Efter en meget langvarig sagsbehandling hos kommunen kom der endelig skred i projektet i 2017 og altanerne er nu sat op efter en stor forsinkelse hos leverandøren, Kontech. De er nu i gang med at udbedre de sidste mangler. I løbet af 2018 vil der også blive sat sideskærme op på de altaner, der endnu ikke har fået sat dem op.

## **Grønt udvalg**

Det grønne udvalg har det sidste år arbejdet videre ud fra vores idekatalog, som blev præsenteret til sidste års generalforsamling.

Vores to hovedarbejdspunkter er stadig at afgrænse vores område for at mindske uvedkommendes færden i gården, og at gøre passagen mellem de to bygninger mere grøn og levende.

Vi har derfor det forgange år haft flere test med at lukke muligheden for gennemkørsel i bunden af passagen, og arbejder stadig med denne potentielle mulighed. Det gør vi, da vi ønsker at sænke farten på bilerne og udelukke de udefrakommende køretøjer, der bruger passagen som vendeplads, møde- og opholdssted. Dette vil vi meget gerne arbejde videre med.

Ligeledes bliver vores gård brugt som cykelparkering både på hverdage og i weekender af fremmede. Vi har derfor allerede flyttet nogle cyklestativer ud til bygningerne og opgangsdørene, og vi arbejder videre med at få flere stativer opsat lange husmurerne.

I løbet af foråret 2018 vil vi få opsat mere markering ude ved Griffenfeldsgade med lys, der skal afmærke grænsen mellem det private og det offentlige uden at vi lukker os selv inde bag et hegn. Derudover vil vi opsætte sensorstyret lys ved nedgangen til parkeringskælderen i et håb om at folk ikke hænger ud der og bruger bagsiden af den gamle kiosk som pissoirer.

Derudover arbejder vi på at få flere og højere planter og træer etableret i gården, som både kan give farve og liv.

Det grønne udvalg er derfor godt i gang, og håber at kunne arbejde videre med foreningens støtte.

### **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 er stadig ikke hurtigt nok til fx streaming og er ekstra påvirket i spidsbelastningsperioderne i aften-timerne. Vi forsøger løbende at forbedre netværket, og lige nu er næste skridt at få opgraderet til nye hurtige forbindelser, som vi kan få gennem TDC Erhvervs coax-forbindelser, når de i løbet af foråret 2018 opgraderer til gigabit. Vores forbindelser er i dag en 100 Mbit DSL-forbindelse i hver bygning, og forbindelserne man kan få fremover er op mod 1.000 Mbit.

Foreningens netværk har haft et par mindre nedbrud i løbet af året men ingen længerevarende og det har hjulpet at vi har indkøbt reservedele, som vi har liggende på lager.

Hvis der er andelshavere, der har problemer med at få adgang til netværket og møder en loginside, skal man skrive til [bestyrelsen@abgriffen.dk](mailto:bestyrelsen@abgriffen.dk) med den "mac"-adresse der er angivet på loginsiden, så enheden kan komme på netværket.

### **Kabel-tv**

YouSee ventes at opgraderer vores anlæg i april/maj 2018 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. Læs mere på YouSees hjemmeside, [yousee.dk](http://yousee.dk).

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. Mere information om YouSees tilbud kan hentes på [yousee.dk](http://yousee.dk).

Ved årsskiftet er det blevet muligt helt at framelde sin tv-pakke. Dette og andre ændringer omkring tv-pakker er beskrevet nærmere i afsnittet om praktiske forhold nedenfor.

### **Hjemmeside og kommunikation**

Foreningens hjemmeside [www.abgriffen.dk](http://www.abgriffen.dk) bruger vi som opslagsværk til og om foreningen. På hjemmesiden findes både vedtægter, husregler, referater fra tidligere generalforsamlinger og regnskaber, ligesom vi kan finde informationer om alt fra regler ved ombygning til regler ved lån af beboerlokale.

På hjemmesiden kan foreningen også tilmelde sig nyhedsbreve fra bestyrelsen og viceværtten, ligesom interesserede kan tilmelde sig vores venteliste.

Sammen med opslag i opgangene er det de vigtigste kommunikationskanaler fra bestyrelsen til andelshaverne – i sjældne tilfælde suppleret af breve i andelshavernes postkasser.

Ved tidskritisk kommunikation bruger vi også foreningens Facebookgruppe, "Griffenfeldsgade 37-39", til orienteringer – fx ved internetnedbrud. Derfor anbefaler vi alle andelshavere med en Facebookprofil om at tilføje vores gruppe.

## **Arbejdsdage**

I 2017 blev der afholdt tre arbejdsdage, i henholdsvis april, august og oktober. Ligeledes i 2018 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 14. april
- Lørdag den 25. august
- Lørdag den 27. 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 viceværten. 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 trappeafsatsene 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**

PostNord 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. 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 bestyrelsen. Det samme gælder hvis man ønsker at fravælge sin kabel-tv pakke fuldstændig. 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 ændringer af tv-pakke. Disse er:

Opgradering til større pakke: gratis

Nedgradering til mindre pakke: 199,-

Afmelding af kabel-tv forbindelse: gratis

Genåbning af kabel-tv forbindelse: kr. 599,-

Bestyrelsen arbejder på at gebyret for genåbning af tv-pakke sænkes da det virker meget højt set i lyset af at man bliver kunde hos Yousee.

Det er ikke længere gratis at skifte pakke inden for den første måned fra overtagelesdatoen, hvis du flytter ind i en ny lejlighed i foreningen.

I foreningen er pakkevalg er knyttet til boligen og ikke til beboeren, så hvis man flytter internt i foreningen skal man have ændret pakkevalget.

Man kan framelde kabel-tv pakke hele året. Men foruden YouSee abonnement indgår der i kabel-tv prisen betaling af copyright-afgifter til CopyDan/KODA. Disse betaler foreningen direkte til CopyDan/KODA for hele året i februar/marts, og vil man undgå at blive opkrævet disse for fravalgte pakke for hele året, skal man framelde pakken ved årsskiftet. Hvert år vil det blive meldt ud hvornår afmeldingsfristen er for at undgå CopyDan/KODA afgifter. For et helt år udgør CopyDan/KODA afgifter små 700 kr. for Fuldpakken.

### **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 §12 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**

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 de standere, som er opstillet i gårdene. Der er også containere til metal, plast og elektronik samt bio-affald. 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, men ikke bio-affaldsposer. **Husk** at poser der smides i affaldsskakten skal lukkes så indholdet bliver i posen.

### **Storskrald**

Det er ikke muligt at henstille storskrald på ejendommens areal, kældre m.m. Tidligere storskraldsrum kan ikke længere benyttes.

Storskrald skal afleveres på Miljøstationen, Gartnergade 8 ved indkørslen til garagen/cykelkælderen i 37-blokken. Miljøstationen har åben tirsdag og torsdag 12-18 samt lørdag 10-16. Der er mulighed for at låne en trækvogn på miljøstationen til større genstande.

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*