

A/B Griffenfeldsgade 37-39



April 2019

Bestyrelsens beretning for 2018

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

På generalforsamlingen i 2016 besluttede andelshaverne, som alternativ til hegn og port ud mod Griffenfeldsgade, at nedsætte et grønt udvalg, som skulle finde på løsninger til at gøre passagen mere grøn og samtidig mere privat i forhold til Griffenfeldsgade. Siden har Grønt udvalg med skiftende besætning arbejdet ihærdigt på opgaven, og igennem test af løsninger, beboerafstemninger, og åben hus har udvalget fået inddraget hele foreningen. Nu er Grønt udvalg næsten i mål og bestyrelsen har allerede modtaget mange tilkendegivelser med ros til resultatet. En ros som bestyrelsen deler.

Grønt udvalg, initiativer som fx loppemarked i passagen og mange andelshaveres deltagelse i arbejdsdage vidner om bred interesse for, at vores forening skal være et godt sted at bo! Og løser vi ikke alle vedligeholdelsesbehov på arbejdsdagene, så bekræftes det til gengæld på hver arbejdsdag, at det er rigtig hyggeligt at mødes med andre andelshavere.

Vores trappeopgange har i mange år set slidte og falmede ud. Lidt for meget patina. I 2018 fik vi endelig luft i økonomien til også at sætte ny kulør på opgangene. To opgange mangler stadig, men ventes at få ny kulør inden for det næste års tid.

Dette og meget andet vil omtales nærmere nedenfor.

Salg af lejligheder

Vores forening er stadig populær at bo i! Det kan bl.a. ses på vores eksterne venteliste som p.t. rummer 829. I lyset af dette tal har bestyrelsen midlertidigt lukket for adgang til opskrivning. Dette er anført på hjemmesiden.

I 2018 har vi solgt 9 lejligheder og endnu et par salg er allerede undervejs. Derudover har vi et antal andelshavere, der p.t. udlejer deres lejlighed.

Som tidligere år minder vi høfligst om at andelshaverne skal orientere lejerne om foreningens regler, som kan findes på foreningens hjemmeside. Vi skal også minde om, at al fremleje skal godkendes af bestyrelsen. Vores vedtægt åbner op for, at de fleste grunde til fremleje kan godkendes, så yderst sjældent må bestyrelsen afvise en fremleje.

Dog må det nævnes at på generalforsamlingen i 2018 blev det besluttet at korttidsleje som AirBnB ikke er tilladt.

Foreningens økonomi

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

Som følge af, at foreningens ejendom er oppe i årene, er der naturligvis løbende behov vedligeholdelse, 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 2019.

Omlægning af foreningens ene lån 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 1,4 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 begrænses.

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.

Regnskabet for 2018

Foreningen havde i 2018 en omsætning på 6,4 mio. kr., hvoraf boligafgiften klart er den største indtægt, og renteudgifterne og afdrag på lån er den største udgift.

Foreningen havde i 2018 et driftsoverskud på kr. 1.797.159 før afdrag på foreningens lån. Efter afdrag var overskuddet kr. 219.644.

Foreningens lån

Foreningen havde pr. 31. december 2018 følgende to lån (restgæld):

- Nykredit 1,50% kontantlån med udløb i år 2037: kr. 21.699.106
- Nykredit 2,38% kontantlån med udløb i 2039: kr. 14.416.231

Vi har i 2018 afdraget kr. 1.537.141 på foreningens lån.

Realkreditrenten er fortsat meget lav og foreningens vil med fordel kunne oplægge det nuværende 2,38% kontantlån til et lån med lavere rente. Dette beder bestyrelsen derfor generalforsamlingen om mandat til. Ligeledes beder bestyrelsen om mandat til eventuelt at udvide låneramme med op kr. 3.000.000 og forlænge løbetiden til 30 år med henblik på at skabe råderum for fremtidig vedligeholdelse. Bestyrelsen forventer ikke at dette skulle medføre stigning i boligafgift.

Andelskronen og ejendommens værdi

Bestyrelsen lægger med fremlagte regnskab for 2018 op til, at andelskronen sættes op fra kr. 14.500 til kr. 14.800 pr. kvm, svarende til 2,1 pct. stigning. Til sammenligning er priserne på ejerlejlighed i København steget med 1,3 pct. i 2018 (kilde: Danmarks Statistik). Stigningen sker som følge af, at foreningen har fået større friværdi i ejendommen pga. afdrag på vores lån.

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.

Vedligeholdelse

Ordinært vedligeholdelsesarbejde er i 2018 er holdt inden for budget. I løbet af 2018 er der udskiftet enkelte stigestrenge og faldstammer efter behov, og projektet med udskiftninger fortsætter løbende i 2019 og årene frem efterhånden som behovet opstår.

Solcelleanlæg

Solcelleanlægget har været funktionelt hele den gode sommer og har forsynet ejendommen med el på fællesområderne. Når der foreligger et fuldt solvarmear til efteråret 2019, vil vi samle op på hvorledes det hænger sammen og fremlægge disse tal på generalforsamlingen i 2020.

Vaskeri

Der er investeret i nyt bookingsystem hvor beboere skal bruge nøglebrikker. Efter lidt opstartsvanskeligheder er systemet nu oppe og køre 100%.

Vi skal generelt opfordre til at beboere aflyser reservationer der ikke anvendes, da ca. 50% af tiderne ikke benyttes. Såfremt dette ikke forbedres, kan det blive nødvendigt at indføre bøder for ubrugte vasketider, så vi sikrer alle beboere kan komme til at vaske.

Samtidigt skal der gøres opmærksom på at der kun må anvendes tørretumbler 30 minutter efter udløbet af vasketid.

Maling af opgange

I 2018 blev fire gange opgange malet og vi mangler nu kun 39B og 39C som vil blive malet i løbet det næste års tid. (Medmindre der opstår større ekstraordinære vedligeholdelses opgaver)

Baggård 39-blokken

Baggårdsprojektet vil først komme i gang i foråret 2020, da der er brug for pengene til andet vedligehold i 2019.

Cykelkælderen i 37-siden

Det gamle ventilationsrum bliver renoveret i løbet af sommer/efterår 2019.

Fremtidige større vedligeholdelsesopgaver

Vi har i de sidste 12-13 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.
- Udskiftning af vinduer i 39-blokken ud mod passagen, resterende vinduer på 37-blokken ud 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.
- 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 Københavns kommune kom der endelig skred i projektet i 2017 og efter en større forsinkelse hos leverandøren, Kontech, var opsætningen af altanerne færdig i midten af februar 2018. Projektet har holdt sig under budgettet, bl.a. fordi Kontech er blevet pålagt en bod for forsinkelsen. På grund af uenighed om bod og modkrav fra Kontech om prisjustering, er det trukket ud med endelig afregning. Ved årsskiftet 2018/2019 accepterede Kontech dog bod og frafaldt modkrav. Som følge af dette er endeligt bygge-regnskab og låneoptagning blevet forsinket, men det ventes afsluttet i 2. kvartal 2019.

Grønt udvalg

Det grønne udvalg har det sidste år arbejdet videre med de planer som man præ-senterede på sidste generalforsamling, og der er sket meget.

I løbet af foråret 2018 fik vi sat pullerter op ud til vejen samt belysning på kiosken for at "skræmme" tissetrængende gæster. Kiosken blev også pudset op og fik en ny flot farve.

Næste fase var at få etableret det grønne i gården. Her har vi nu fået grønt tag på kiosken, grønt tag på de seks rondeller samt fem STUB kasser med træer.

I første omgang lejede foreningen træerne, men efter positiv respons er de nu købt. Nu glæder vi os til at se hvordan træerne tager sig ud her til sommer og udvalget vil gerne have beboernes kommentarer om virkningen.

Løbende har vi desuden fået sat cykelstativer op på facaderne, og dermed også fjernet ca. halvdelen af cykelparkeringen fra midten. Dette er gjort med henblik på at fjerne cykeludsigten fra vores vinduer, og for at det ikke skal være lige så indbydende for udefrakommende at parkere cykler i vores passage.

Der er flere cykelstativer end der var oprindeligt i passagen, derfor burde der være plads til alle foreningens cykler. Grønt udvalg og bestyrelsen vil gerne opfordre beboerne til at stille cyklerne hvor der er stativer, og ikke der hvor vi har fjernet de gamle stativer eller op ad plantekasserne. Det ser så rodet ud, og var netop dette udvalget gerne ville undgå i fremtiden. Fra udvalg og bestyrelse skal også lyde en opfordring til, at cykler, der ikke bruges i lange perioder, sættes ned i cykelkælderen i 39-blokken, hvor der er god plads.

Projektet har haft følgende udgifter over de sidste to år:

- Pullerter + spots: 142.435 kr.
- Træer: 178.125 kr.
- Grønne tage + plantekasser: 69.375 kr.
- Cykelparkering: 51.382 kr.

Samlet er 441.317 kr. blevet anvendt ud af de 500.000 kr. som generalforsamlingen har bevilliget de sidste to år.

På første arbejdsdag i 2019 blev der rykket rundt på de gamle plantekasser sådan at de danner et fint mønster gennem passagen. Samtidig blev nogle af de mest medtagede kasser fjernet. Udvalget vil nu over de næste par måneder få plantet bunddække ved træerne, og bestyrelsen vil få lavet ny opstregning af parkeringspladserne i bunden af passagen samt få opsat en tagrende på kiosken således at vandet fra det grønne bunddække på taget ikke laver en lang sø som kan fryse til om vinteren.

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 aftentimerne. Vi forsøger løbende at forbedre netværket. Vi har fået etableret en 1000 Mbit forbindelse i 39 bygningen, og vi er i gang med at skifte netværket over på den. Når vi har set, at det kører tilfredsstillende, vil vi gøre det samme i 37-blokken. Det næste bliver at etablere access points på de etager, hvor de ikke allerede er opsat, for at forbedre dækningen af det trådløse netværk i de to bygninger. Det er vig-

tigt for bestyrelsen, at vi vælger rentabel løsninger, så vi kan holde driftsomkostninger nede.

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

Kabel-tv

YouSee har opgraderet vores kabel-tv anlæg i april 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, www.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. Senest har YouSee lanceret deres egen tv-kanal og streamingtjeneste, Xee. Mere information om YouSees tilbud kan hentes på www.yousee.dk.

Ved årsskiftet 2017/2018 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 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 viceværten, 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 2018 blev der afholdt tre arbejdsdage, i henholdsvis april, august og oktober. Ligeledes i 2019 indkaldes der til arbejdsdage, som vi håber alle vil støtte op omkring. Også i år vil vi indkalde på lørdage i foråret, sensommer og efteråret.

Arbejdsdagene er følgende:

- Lørdag den 6. april
- Lørdag den 14. september
- Lørdag den 26. 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 melde sig til at vande planter i passagen i 2 uger i sommerhalvåret eller udføre en opgave fra foreningens såkaldte "Opgavebørs".

"Opgavebørsen" består af mindre arbejdsopgaver i andelsboligforeningen – arbejdsopgaver, der knytter sig til bygningen, som fx maling af kælderrum osv. Kontakt bestyrelsen, hvis du ønsker at udføre en af opgaverne fra Opgavebørsen.

Et "arbejdsår" i andelsboligforeningen strækker sig 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. Mere information om Opgavebørsen findes under siden "Info for beboere" => "Arbejdsweekender" => "Opgavebørs".

Praktisk information og regler

Barnevogne mv.

Barnevogne mv. må ikke stilles på trappeafsatserne 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 over for 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 tidligere 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,-

I foreningen er pakkevalg knyttet til boligen og ikke til beboeren, så hvis man flytter internt i foreningen skal man have ændret pakkevalget. Det er ikke længere gratis at skifte pakke inden for den første måned fra overtagelsesdatoen, hvis du flytter ind i en ny lejlighed i foreningen.

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 fravalgt 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 udgår 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. Ligeledes er korttidsleje som AirBnB heller ikke tilladt.

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.
- Husk at afmelde din vasketid, hvis du ikke skal bruge den. Særligt vaskeriet i 37-kælderen præges af mange tidsreservationer.

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. Læg aviser og andet papir i aviscontainer samt pap i papcontainer – ***papkasser skal slås flade så de ikke fylder så 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 bioaffald. 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