

# A/B Griffenfeldsgade 37-39



April/august 2020

## Bestyrelsens beretning for 2019

### Fakta om foreningen

**A/B Griffenfeldsgade 37-39 har eksisteret siden 1980.  
Ved udgangen af 2019 havde foreningen:**

- ▶ **106 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)**

Denne beretning blev egentlig skrevet i marts, bedst som Danmark var blevet lukket ned pga. Corona-situationen. Siden kom COVID-19 virussen også til at præge vores forening.

Generalforsamlingen er blevet udskudt som følge af forsamlingsforbuddet og bestyrelsen har siden marts afholdt de fleste møder som telefonmøder, ligesom et økonomimøde med Boelskifte Administration måtte aflyses.

I ejendommen medførte Corona-situationen at kun strengt nødvendige vedligeholdelsesopgaver blev udført, hvis de medførte at håndværkere skulle ind i lejligheder eller i opgangene. Derfor er opgang 39B ikke blevet malet endnu.

COVID-19 præger stadig Danmark og i vores forening skal vi fortsat passe på hinanden og os selv, og følge de anvisninger, som må komme fra myndighederne.

I det følgende berettes om hvad der er sket i foreningen siden sidste generalforsamling.

### Salg af lejligheder

I tiden fra sidste generalforsamling og til og med marts 2020 er der solgt 14 lejligheder.

Flere andelshavere har fået mulighed for at flytte til større lejligheder, ligesom vi har haft flere sammenlægninger af lejligheder. Vi har nu otte sammenlagte lejligheder, og vi nærmer os derfor grænsen på de 10 lejligheder som foreningens vedtægt giver mulighed for.

Foreningens eksterne venteliste er p.t. lukket og under revidering. Vi var kommet op på langt over 800 på ventelisten. Arbejdet er ved at være tilendebragt, hvorefter ventelisten igen vil blive åbnet for opskrivning.

Foreningen ønsker ikke at arbejde med mere end to ventelister: Den interne og den eksterne, og for at sikre at tidligere andelshavere og børn af andelshavere – der er skrevet på listen inden fraflytning – holdes orienteret om lejligheder til salg, står disse på den eksterne liste, hvorved de får tilsendt opslag på lejligheder, der kommer til salg. Men tidligere andelshavere og andelshaveres børn har fortsat fortrin før eksterne på ventelisten. På listen er tidligere andelshavere og andelshaveres børn markeret, så de tydeligt kan adskilles fra eksterne personer.

Vi har inden for det seneste år solgt lejligheder til både en tidligere andelshaver og til et barn af en tidligere andelshaver. Vær opmærksom på at både andelshavere og børn af andelshavere skal skrives på ventelisten inden fraflytning, ellers bortfalder fortrinsretten.

Der er også godt gang i fremlejerne. Dem havde vi ni af ved udgangen af marts. Fire værelser og fem lejligheder.

Husk at alle fremlejer skal godkendes af bestyrelsen jfr. reglerne i vedtægten.

## **Foreningens økonomi**

Foreningens økonomi er blevet bedre i takt med at udgifter til rente og afdrag på foreningens lån er faldet igennem de senere år. Foreningen har 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 fortsat løbende behov for 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 vi heldigvis kunne lade boligafgiften være uændret og det samme foreslår bestyrelsen for 2020. Det skyldes ikke at driften af foreningen er blevet billigere, men det førømtalte fald i udgifter til lån.

På generalforsamlingen i 2019 fik bestyrelsen mandat til at omlægge foreningens to lån til ét 30-årigt lån med lavere rente end hidtil. Naturligvis fortsat med fast rente og afdrag. Der blev ligeledes givet mandat til at lånerammen kunne udvides med 3 mio. kr. til at dække udskiftning af vinduer på facaden ud mod Griffenfeldsgade. Omlægningen har medført færre renteudgifter for foreningen.

Desværre fik en medarbejder ved Boelskifte Administration givet forkerte instrukser til Nykredit omkring låneomlægning, hvorfor foreningen i første omgang fik et helt forkert lån. Det kunne desværre ikke rettes hos Nykredit hvorfor

det var nødvendigt at omlægge det nye lån til det lån, som på forhånd var blevet aftalt med Boelskifte.

Denne dobbelte låneomlægning har desværre medført nogle ekstra engangsomkostninger for foreningen i 2019, og bestyrelsen er derfor aktuelt i dialog med Boelskifte om hvorledes administrator kan holde foreningen skadeløs for denne fejl.

Uanset dette så har omlægningen af foreningens lån givet yderligere luft i foreningens økonomi, som betyder at en del vedligeholdelsesarbejde kan klares inden for det årlige, ordinære vedligeholdelsesbudget. 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, vurderes det at ny låneoptagelse til ekstraordinær vedligeholdelse måske ikke bliver nødvendigt i de kommende år.

### **Regnskabet for 2019**

Foreningen havde i 2019 en omsætning på 6,6 mio. kr., hvoraf boligafgiften klart er den største indtægt, og renteudgifterne og afdrag på lån er den største udgift. Vedligeholdelse er også en stor udgift.

Foreningen havde i 2019 et driftsunderskud på kr. -100.188 før afdrag på foreningens lån.

### **Foreningens lån**

Foreningen havde pr. 31. december 2019 følgende to lån (restgæld):

- Nykredit 1,04% kontantlån med udløb i år 2049:	kr. 39.430.482
- Nykredit 1,13% kontantlån med udløb i 2049:	kr. 1.368.685

Vi har i 2019 afdraget kr. 1.506.234 på foreningens lån.

Det mindste lån angår opsætningen af altaner på bagsiden af 39-blokken og her er det de 11 andelshavere med nye altaner, som med månedlige afdrag dækker udgifterne ved det lån.

### **Andelskronen og ejendommens værdi**

Bestyrelsen lægger med fremlagte regnskab for 2019 op til, at andelskronen sættes op fra kr. 14.800 til kr. 15.000 pr. kvm, svarende til 1,4 pct. stigning. Til sammenligning er priserne på ejerlejlighed i København steget med 1,9 pct. i 2019 ifølge Danmarks Statistik. Stigningen i andelskronen sker som følge af, at foreningen har fået større friværdi i ejendommen pga. afdrag på vores lån.

Med nuværende økonomi og afdrag på lån sikres der årligt en lille stigning i andelskronen selvom foreningens ejendom værdisættes ud fra den offentlige vurdering. Ny offentlig vurdering ventes først omkring 2022.

### **Ny boliglovgivning kan påvirke priserne på andelsboliger**

I forsommeren 2020 er en ny boliglov blevet vedtaget, som skal gøre det mindre attraktivt for kapitalfonde m.fl. at opkøbe udlejningsejendomme. Dette vil sandsynligvis presse priserne ned på udlejningsejendomme. Da andelsboligforeninger vurderes ud fra prisen, hvis de sælges som privat udlejningsejendom, kan lovgivningen måske også betyde et prisfald på andelsforeninger.

I den nye lovgivning er der nogle tiltag, som skal afbøde prisfald for andelsforeninger. Et af dem er, at en andelsforening kan vælge at få foretaget en valuarvurdering inden 1. juli 2020 og at denne vurdering kan fastfryses (normalt gælder en valuarvurdering i halvanden år). Det vil sige at man regnskabsmæssige kan fastholde værdien af andelsforeningen ud i fremtiden.

Der er også nogle regler om energirenovering i den nye lovgivning, som kan have betydning for prisen på en andelsforenings ejendom. Her kan vi glæde os over at vi i mange år har haft energimærkning C, hvilket skulle gøre at disse energirenoveringsregler ikke burde påvirke prisen på vores ejendom.

Hvis ny lovgivning fører til prisfald – og en økonomisk krise som følge af COVID-19 måske også får priserne til at falde – kan det dog medføre, at uanset om en fastfrosset valuarvurdering anvendes, vil sælger måske ikke kunne sælge til andelskronen eller, som køber, vil banker måske kun tillade en mindre belåning af en lejlighed, end den som andelsværdien ellers vil kunne tillade.

Det er naturligvis ikke til at sige hvad fremtiden bringer. Men bestyrelsen og administrator vil følge udviklingen.

## **Vedligeholdelse**

Ordinært vedligeholdelsesarbejde er i 2019 gået 370.000 kr. over budgettet. Bag dette ligger følgende vedligeholdelsesarbejde i 2019:

### **Udskiftning af vinduer mod Griffenfeldsgade**

Henover sommeren 2019 blev alle vinduer på facaden skiftet til bedre energiniveau og støjdæmpende vinduer. Dette har givet en væsentlig forbedring af både indeklima og støjniveau i lejlighederne.

Under udskiftningen blev der konstateret problemer med betonen omkring altanerne og dette blev renoveret mens vi havde stilladser stående, for at mindske udgiften i forhold til at renovere betonen på et senere tidspunkt.

### **Stigstreng og faldstammer**

Vores kontinuerlige projekt med udskiftning og reparationer af stigstreng og faldstammer er fortsatte i 2019, der blev udført en del reparationer og vi skiftede tre stigstreng. Projektet fortsætter i årene fremover.

### **Maling af opgange**

I 2019 blev 39C-opgangen malet og nu mangler kun 39B. Arbejdet på den opgang er blevet udsat pga. den aktuelle Corona-situation, idet foreningen siden marts 2020 har begrænset vedligeholdelsesarbejde, hvor der er kontaktflade med beboere.

Samtidigt med den sidste opgang vil alle opgange få malet de ”huller” som det gamle netværksudstyr efterlod.

### **Baggård 39-blokken**

Baggårdsprojektet er endnu ikke planlagt, da vi prioriterer renoveringsprojekter på selve bygningen højere i budgettet.

### **Cykelkælderen i 37-siden**

De to gamle små garager ved nedkørslen til P-kælderen er renoveret og er nu i brug. Den ene bruges til opbevaring af vedligeholdelsesudstyr og skraldespande, og den anden udlejes til beboere til opbevaring af store cykler og lignende.

### **Betonarbejde i fyrekælderen**

I sensommeren 2019 blev der i fyrekælderen konstateret at betonsøjlerne i fyrekælderen smuldrede. Disse bærer bygningens vægt, og blev derfor prioriteret renoveret.

### **Rotunden**

Efter vi har fået lavet Rotunden flot med nye farver og ”grønt tag”, blev det konstateret af taget samlede meget vand og dug som løb ned af muren og skadede denne, samt skabte is på parkeringspladserne ved vintertide. Derfor har vi i 2019 etableret afløb for dette.

### **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 i 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 og dørpumper.
- General renovering af vandføringsrør.
- Nedrivning og opbygning af ny endemur i passagen.
- Udskiftning af port ved 39C.
- Ny elevator til kælder i 39-siden fra baggård til skrald, barnevogne og andet.
- Grønt projekt og istandsættelse i 39-sidens baggård
- Brandaltaner 37A/37B skal renoveres da betonen smuldrer, forventes udbedret i 2020.

### **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 og ekstra arbejde, er det trukket ud med endelig afregning. Ved årsskiftet 2018/2019 accepterede Kontech dog bod og frafaldt modkrav.

Som følge af dette er endeligt byggeregnskab og låneoptagning først blevet afsluttet i sommeren 2019.

## **Grønt udvalg**

Det grønne udvalg er ved at være færdige med deres arbejde. Gården er etableret og vi glæder os igen til at se det hele springe ud og vokse.

Siden sidste generalforsamling har vi fået opsat en tagrende rundt om kiosken for at forhindre en sø af vand fra taget.

Vi vil gerne opfordre til at man husker at bruge cykelstativerne ved rotunderne og muren, og helst ikke sætter cyklerne op ad plantekasserne. Det ser så rodet ud.

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.

## **Trådløst netværk og kabel-tv**

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

Der er blevet investeret i nyt trådløst netværksudstyr samt udvidet med access points på hver etage plus tagterrassen for at forbedre WiFi signalet. Denne opgradering har gjort det muligt, at hver andelshaver får sit eget trådløse netværk, så man ikke skal bekymre sig om, hvad andre laver på netværket. Begge bygninger er nu også opgraderet til 1000 Mbit internetforbindelser.

Som en del af opgraderingen og en bedre oplevelse af det trådløse netværk har foreningen indgået en supportaftale med Fisker-IT. Det sikrer en hurtig svartid, hvis en andelshaver oplever problemer med det trådløse netværk.

Fisker-IT kan kontaktes på  
Telefon: 60708087  
Email: support@fisker-it.dk

Der kan fejlmeldes fra kl. 8.00 - 23.00 på hverdage  
Der kan fejlmeldes fra kl. 10.00 - 23.00 i weekenden.  
Helligdage er lukket

## **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](http://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](http://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](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.

Har du spørgsmål, er det altid et godt sted at starte med at kigge.

På hjemmesiden kan foreningen også tilmelde sig nyhedsbreve fra bestyrelsen og viceværten. Lige nu har vi lukket for tilmelding til vores eksterne venteliste, men når/hvis vi åbner op for dette igen, vil interesserede kunne tilmelde sig vores venteliste via hjemmesiden.

Andelshavere, der fraflytter foreningen, kan altid skrives på listen for tidligere andelshavere, ved at kontakte bestyrelsen. Det samme er gældende for børn af andelshavere.

Sammen med opslag i opgangene er hjemmesiden 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. Herinde kan alle andelshavere skrive til hinanden, hvilket der allerede er god erfaring med om løst og fast.

## **Arbejdsdage**

I 2019 blev der afholdt tre arbejdsdage, i henholdsvis april, september og oktober.

Her i 2020 er arbejdsdagene desværre blevet aflyst på grund af Corona-situationen. Men heldigvis har mange andelshavere hjulpet med til at få klaret de ting, som ikke venter på Corona, nemlig vores tagterrasse, plantekasser osv. Vi satser også på frivillighed når der skal pakkes ned for vinteren og så må vi se hvad Corona tillader til næste forår. Forhåbentlig kan vi vende tilbage med arbejdsdage igen næste år.

## **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 cykelkældre-

ne 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. 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. 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 op til 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*