

# A/B Griffenfeldsgade 37-39



Juni 2021

## Bestyrelsens beretning for 2020

### Fakta om foreningen

**A/B Griffenfeldsgade 37-39 har eksisteret siden 1980.  
Ved udgangen af 2020 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)**

Året 2020 og starten af 2021 har været træls og trist. Også vores andelsforening er blevet ramt af Covid-19 pandemiens følger. Den har bl.a. medført udsættelse af generalforsamlinger og pauser på noget af det indendørs vedligeholdelsesarbejde. Også en fejring af foreningen 40 års jubilæum i november 2020 måtte udsættes.

Heldigvis har Corona-situationen ikke medført boligkrise og vanskeligheder med salg af lejligheder i foreningen.

2020 blev også året hvor vi mistede Carsten Nielsen, mangeårigt bestyrelsesmedlem og formand i foreningen. Carsten har været medlem af foreningens bestyrelse i 39 år, de 28 år som vores formand. I de sidste 8 år som menigt bestyrelsesmedlem var Carsten særdeles aktiv med at sørge for foreningens løbende vedligeholdelse. Han har ydet en kæmpe indsats for foreningen og er svær at erstatte.

Efter Carstens død har bestyrelsen derfor i starten af 2021 arbejdet med at Carstens opgaver blev overtaget og videreført.

Da formand Søren Rich ikke søger genvalg, er der derfor to ledige bestyrelsespladser ved valg til bestyrelsen ved generalforsamlingen. En opfordring skal derfor lyde til at stille op hvis man har lyst til at sætte sig præg på den forening, som man bor i. Bestyrelsens 7 medlemmer har gennem årene været gode til at dele arbejdsomgaverne, så ingen får en urimelig arbejdsmængde. Samtidig er bestyrelsesarbejde en rigtig god måde at lære andre i foreningen at kende.

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

## **Salg af lejligheder**

I tiden fra sidste generalforsamling og til og med maj 2021 er der solgt 11 lejligheder i foreningen.

En enkelt andelshaver har fået mulighed for at flytte til en større lejlighed. Vi har derudover haft et enkelt eksternt byttesalg samt tre familiesalg. Vi byder blandt andet Carstens barnebarn velkommen til foreningen samt Henrik Sørensens søn som har stået på vores børneliste.

Foreningens eksterne venteliste er desuden blevet genåbnet efter en grundig oprydning. Vi lukkede den ved over 800 personer og fik den nedbragt til 364. Nu er den på 587 og vi oplever fortsat en stor interesse for vores dejlige forening.

Foreningen arbejder fortsat med 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.

Vær opmærksom på at både andelshavere og børn af andelshavere skal skrives på ventelisten inden fraflytning, ellers bortfalder fortrinsretten.

Vi gør desuden opmærksom på, at hvis man ønsker at flytte i en anden lejlighed internt, er det ancienniteten for seneste indflytningsdato der afgør, hvem der får mulighed for at købe en given lejlighed. Man skal altså ikke at skrive sig på en intern liste.

Der er også godt gang i fremlejerne. Dem har vi 11 af ved udgangen af maj. Fem værelser og 6 lejligheder.

Husk at alle fremlejer af såvel værelser som hele lejligheder 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 nydt godt af faldende rente og har en fornuftig gældsætning i forhold til ejendomsvurderingen og med råderum til fremtidig vedligeholdelse.

Den gode økonomi har også medført at siden 2012 har boligafgiften være uændret og det samme foreslår bestyrelsen for 2021. Det skyldes ikke at drift og vedligeholdelse af foreningen er blevet billigere, men det førømtalte fald i udgifter til lån.

Omlægningen af foreningens lån i 2019 har 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 2020**

Foreningen havde i 2020 en omsætning på 6,4 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 2020 et driftsoverskud på kr. 1.766.625 før afdrag på foreningens lån.

### **Foreningens lån**

Foreningen havde pr. 31. december 2020 følgende to lån (restgæld):

- Nykredit 1,04% kontantlån med udløb i år 2049:	kr. 38.293.061
- Nykredit 1,13% kontantlån med udløb i 2049:	kr. 1.329.517

Vi har i 2020 afdraget kr. 1.176.588 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 2020 op til, at andelskronen sættes op fra kr. 15.000 til kr. 18.000 pr. kvm, svarende til en 20 pct. stigning. Det skyldes, at med beslutningen på generalforsamlingen i august 2020 om at overgå til valuarvurdering frem for offentlig vurdering, er værdiansættelsen af vores ejendom bragt op til nutid. Den offentlige vurdering var fra 2012. Stigningen i andelskronen sker også som følge af, at foreningen har fået større friværdi i ejendommen pga. afdrag på vores lån.

Siden generalforsamlingen i august 2020 har Skatteministeriet meldt ud at man opgiver at lave nye offentlige vurderinger på private udlejningsejendomme, herunder andelsforeninger. Det betyder at foreningen fortsat skal anvende valuarvurderingen, som vi fik foretaget i juni 2020 eller få foretaget en ny valuarvurdering på et tidspunkt.

Den foreslået stigning i andelskronen på 20 pct. dækker over at andelskronen kun i begrænset omfang er steget siden 2012, som følge af at foreningen forgæves har ventet på en ny offentlig vurdering. I gennemsnit er andelskronen steget med blot ca. 2 pct. hvert år siden 2012. Andre andelsforeninger, som ikke har ventet på den offentlige vurdering, har set større stigninger. Alene i det sidste år er andelslejligheder steget med 7-11 pct. ifølge Boelskifte.

Med bestyrelsens forslag til andelskronen indhentes noget af de senere års prisstigning. Samtidig er en del af ejendommens værdistigning hensat som et beløb i regnskabet, som dels kan anvendes til fremtidige stigninger i andelskronen eller

kan være en buffer mod fremtidige prisfald eller hvis foreningen skal optag nye lån.

## **Vedligeholdelse**

Ordinært vedligeholdelsesarbejde er i 2020 er holdt inden for budgettet. Bag dette ligger følgende vedligeholdelsesarbejde:

### **Reparation/renovering af brandaltaner 37A/37B**

Hen over sommeren 2020 er der arbejdet med brandaltanerne, da betonen på disse var blevet porøs. Projektet har været årets største opgave og blev udført til fuld tilfredshed for ejendommen. Vi har haft hjælp af en byggerådgiver, som vi også benytter til andre, kommende projekter.

### **Stigstreng og faldstammer**

Vores kontinuerlige projekt med udskiftning og reparationer af stigstreng og faldstammer er fortsat i 2020. Der blev udført en del reparationer, og vi skiftede to stigstreng. Projektet fortsætter i årene fremover.

### **Maling af opgange**

Vi har afsluttet projektet med maling af opgangene.

### **Betonarbejde i fyrkælderen**

I sensommeren 2019 blev der i fyrkælderen konstateret at betonsøjlerne i fyrkælderen i 39-blokken smuldrede. Arbejdede startede i 2019 og blev afsluttet i 2020. Årsagen til at betonen smuldrede var gentagne oversvømmelser forårsaget af at brøndpumpen svigtede, derfor er denne også skiftet i 2020.

### **Dørpumper**

I efteråret 2020 startede vi op med udskiftning af dørpumper til nye med automatisk åbning efter mange år med problemer med gadedøre der ikke lukker ordentligt. Disse monteres på alle opgangsdøre, samt adgangsdøre til kældrene. Arbejdet fortsætter og afsluttes i foråret 2021. Arbejdet har haft den sideeffekt, at det begrænser behovet for fysisk berøring af dørhåndtag mv., hvilket Covid-19 pandemien har lært os er en god ting.

### **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.
- General, løbende renovering af vandføringsrør.
- Renovering af endemur i passagen.
- Udskiftning af port ved 39C.
- Ny elevator til kælder i 39-siden fra baggård eller adgang via parkeringskælder til skrald, barnevogne og andet.
- Grønt projekt og istandsættelse i 39-sidens baggård
- Udskiftning af varmtvandsbeholder

- Udskiftning af indgangsdør til cykelkælder i 37-siden.
- Udskiftning af de sidste toiletter med høj cisterne

Af disse opgaver har bestyrelsen besluttet at følgende opgaver prioriteres udført først i løbet af de næste par år:

- Facaderenovering på FriBikeShop lejemålet  
 Facade og vinduer i lejemålet trænger til renovering og udskiftning i lighed med Thairestaurant lejemålet som blev renoveret for efterhånden en del år siden. Vi afventer udfaldet af generalforsamlingens drøftelse af hegnsudvalgets arbejde inden tilbud indhentes, da dette har indflydelse på hvorledes renoveringen kan udføres.  
 Pris: ca. 4-500.000,- ekskl. moms (tilbud ikke indhentet)
- Udskiftning af 4-fags vinduer bagsiden af 37 blokken.  
 Vi har konstateret råd i en del af vinduerne og det er nogle af de ældste vinduer i bygningen og derfor prioriteres disse.  
 Pris: ca. 850.000,- inkl. moms. Tilbud er indhentet og der er forsøgt hentet tilskud til energirenovering uden held.
- Renovering endemur i passagen  
 Endemuren har trængt til en renovering i nogle år. Vi har undersøgt med murer hvad der kan gøres og har fundet det muligt at reparere i stedet for at bygge helt ny. Årsagen til forfaldet af muren skyldes at der for mange år siden blev "isoleret" med asfalt og malet oven på dette. Derfor har fugten ikke kunne komme ud ordentligt.  
 Pris: ca. 50-100.000,- ekskl. moms (tilbud ikke indhentet)
- Udskiftning af varmtvandsbeholder  
 Vores varmtvandsbeholder står for udskiftning efter mange års brug, denne udskiftes til en lidt mindre og mere energivenlig.  
 Pris: 170.000,- inkl. moms. Tilbud indhentet og arbejdet udføres i forsommeren 2021
- Udskiftning af indgangsdør til cykelkælder i 37-siden.  
 Nuværende dør er for smal til de store cykler, Pris: 30.000,- inkl. moms.  
 Tilbud indhentet og arbejdet udføres i forsommer 2021.

### **Vandskader**

I 2020 har ejendommen haft tre større vandskader der har involveret flere lejligheder og i 2019 havde vi også vandskader. Disse vandskader har forskellige årsager, men enkelte af disse skader kunne være undgået ved at kontakte vicevært tidligere.

Derfor vil bestyrelsen opfordre til at kontakte viceværten så snart der opdages problemer med VVS og rørføringer. Ejendommen sørger for vedligeholdelse af alle større rørføringer og andelshaver har kun ansvar for VVS der tilsluttes de større rørføringer.

Samtidigt vil vi gerne opfordre til at bestyrelsen modtager kopi af regninger for udført VVS arbejde af andelshavere som vi kan opbevare i lejlighedsmapperne. Dette vil gøre det nemmere at kontakte VVS firmaer og stille dem til ansvar for dårligt udført arbejde, især efter at andelshaver er flyttet.

### **Trådløst netværk og kabel-tv**

Forening har et trådløst netværk, som der opkræves 25 kr. for om måneden. Hver lejlighed har adgang til sit eget trådløse netværk, samt et fælles trådløst netværk på tagterrassen.

I efteråret 2019 blev vores netværksudstyr opgraderet og dækningen blev forbedret, hvilket var meget tiltrængt. Det var også lige i tide til et år 2020 som bød på hjemmearbejde for mange af os. Netværket har kørt stabilt hele året, og da begge bygninger er forbundet med 1000 Mbit internetforbindelser har der heller ikke været kapacitetsproblemer.

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 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. Forrige år lancerede YouSee 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. Man kan også tilmelde sig på vores eksterne ventelist.

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 2020 har arbejdsdagene desværre været 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. I 2021 er arbejdsdagene også aflyst, men vi satser også på frivillighed når der fx skal pakkes ned for vinteren. Forhåbentlig kan vi vende tilbage med arbejdsdage igen næste år.

## **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 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 indskærpes, 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. Se nærmere på foreningens hjemmeside.

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 Nærgenbrugsstationen, Gartnergade 8 ved indkørslen til garagen/cykelkælderen i 37-blokken. Nærgenbrugsstationen har åben tirsdag og torsdag 12-18 samt lørdag og søndag 10-16. På helligdage, der falder på hverdage, vil nærgenbrugsstationen have åbent som om søndagen. Der er mulighed for at låne en trækvogn eller en 600 liters container 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*