



## A/B Griffenfeldsgade 37-39

### Bestyrelsens beretning for 2021

april 2022

#### Fakta om foreningen

**A/B Griffenfeldsgade 37-39 har eksisteret siden 1980.  
Ved udgangen af 2021 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 2021 var desværre en gentagelse af meget fra 2020 med mange restriktioner og aflysninger af arrangementer.

I 2020 fyldte foreningen 40 år, og denne fejring måtte udsættes til 2021, hvor vi fik holdt en dejlig julefest med juletræstænding, gløgg og æbleskiver. Dejligt at se så mange fremmødte og mange børn. Det er mange år siden foreningen sidst har haft mange børn og derfor fantastisk, hvis vi kan få startet nogle nye traditioner.

Generalforsamlingen 2021 bød på formandsskifte og nye medlemmer af bestyrelsen, og vi har haft travlt!

Især vedtagelsen af forhøjelse af andelskronen igangsatte en masse salg og vi har haft en stor udskiftning af andelshavere i det forgangne år. Rigtig mange er flyttet i hus med deres børn, og nye andelshavere er flyttet ind.

Corona fyldte stadig meget i 2021, og mange projekter, vi havde håbet at igangsætte, er stadig udskudt grundet manglende godkendelser og travle håndværkere. Vi håber på at få sat flere projekter i gang i løbet af 2022.

Også arbejdsweekender har været sat på pause i 2021, og vi savner disse dage hvor andelshavere kan mødes og få fixet små projekter i foreningen, mens der hygges sammen. Håbet er, at vi kan komme i gang i 2022 i løbet af foråret med klargøring til sommeren og andre små projekter.

Desværre oplevede vi i 2021 for første gang i mange år også at have indbrud. Indbruddet skete i 39A i 2 forskellige lejligheder.

Dette har foranlediget justering og etablering af timer på vores gadedøre så de ikke er åbne i så lang tid. Samtidigt hermed også en opfordring til at holde øje med, hvem der benytter ejendommen og prøver at komme "med" ind, samt at andelshavere ikke bare lukker folk ind uden at kontrollere, hvad der sker.

Vi skal huske at passe på hinanden.

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

### **Salg af lejligheder**

I 2021 blev der solgt 20 lejligheder i foreningen, heraf 15 efter generalforsamlingen, hvor kvadratmeterprisen blev sat op fra 15.000 kr. til 18.000 kr.

Hele 5 andelshavere har fået mulighed for at flytte til en større lejlighed. Vi har derudover haft et enkelt eksternt byttesalg samt 1 familiesalg, 1 salg til tidligere barn i ejendommen og 1 intern bytning.

Foreningens eksterne venteliste blev genåbnet den 1. januar 2021, men blev allerede lukket igen den 30. juni, da listen kom op over 700.

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. Den interne liste over nuværende andelshavere står over den eksterne liste og rækkefølgen er ancienniteten for beboerens nuværende lejlighed. Man skal altså ikke at skrive sig på en intern liste.

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 har vi 9 af ved udgangen af 2021. 1 værelse og 8 lejligheder.

Husk at alle fremlejere af såvel værelser som hele lejligheder skal godkendes af bestyrelsen jfr. reglerne i vedtægten.

### **Foreningens økonomi**

Foreningen har en god økonomi. Foreningen har en fornuftig gældsætning i forhold til ejendomsvurderingen. Faldende rente og omlægning af lån har ført til færre udgifter til renter og afdrag på foreningens lån igennem de senere år. Med fastforrentet lån til lav rente påvirkes renter og afdrag ikke af, at renten er steget i den seneste tid.

Den gode økonomi har medført at siden 2012 har boligafgiften være uændret og det samme foreslår bestyrelsen for 2022. Det skyldes ikke at drift og vedligeholdelse af foreningen er blevet billigere, men det førmtalte fald i udgifter til lån.

Mere luft i foreningens økonomi har betydet at en stor del vedligeholdelsesarbejdet i foreningen kan klares inden for det årlige, ordinære vedligeholdelsesbudget. Bestyrelsen har haft god erfaring med at dele større vedligeholdelsesarbejder op i mindre dele, senest med den løbende udskiftning af vinduer, 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 2021**

Foreningen havde i 2021 en omsætning på 6,4 mio. kr., hvoraf boligafgiften klart er den største indtægt, og renteudgifterne og afdrag på lån samt udgifter til vedligeholdelse er de største udgifter.

Foreningen havde i 2021 et driftsoverskud på kr. 1.319.517 før afdrag på foreningens lån.

### **Foreningens lån**

Foreningen havde pr. 31. december 2021 følgende to lån (restgæld):

- Nykredit 1,04% kontantlån med udløb i år 2049: kr. 37.143.793

- Nykredit 1,13% kontantlån med udløb i 2049: kr. 1.289.906

I alt kr. 38.433.699

Vi har i 2020 afdraget kr. 1.188.880 på foreningens lån.

Begge lån er fastforrentet lån med afdrag. 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 2021 op til, at andelskronen forbliver uændret på kr. 18.000 pr. kvm. Det sker på baggrund af den generelle økonomiske usikkerhed, der er som følge af inflation, rentestigning og krig i Ukraine samt nye regnskabsregler.

På sidste års generalforsamling blev andelskronen øget med 20 pct. Det skyldtes, at med beslutningen på generalforsamlingen i august 2020 om at overgå til valuarvurdering frem for den offentlige vurdering, steg værdiansættelsen af foreningens ejendom, fra den offentlige vurdering på kr. 152.000.000 til valuarvurderingen på kr. 190.100.000.

Siden generalforsamlingen i august 2020 har Skatteministeriet så 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. Boliglovgivning i foråret 2020 gør, at valuarvurderingen fra juni 2020 kan fastfryses og anvendes uden tidsbegrænsning. En valuarvurdering vil ellers normalt kun være gyldig i 18 måneder.

Desværre har nye regler igen grebet ind i værdiansættelsen af foreningen. Kort før afslutningen af regnskabet for 2021 er bestyrelsen blevet oplyst om, at ny regnskabsvejledning for andelsboligforeninger medfører at der skal laves en ny valuarvurdering fordi ejendommens værdi i regnskabet under aktiver skal svare til dagsværdien ved slutningen af regnskabsåret.

Derfor har foreningen fået foretaget en opdatering af valuarvurderingen fra 2020, og vurderingen, foretaget af samme valuar som lavede vurdering i juni 2020, angiver værdien af foreningens ejendom til kr. 198.600.000 ved udgangen af 2021.

De nye regler betyder i praksis, at man kan have den nye ejendomsværdi stående under aktiver i regnskabet, men bibeholde den fastfrosset vurdering fra juni 2020 som udgangspunkt for beregningen af andelsværdien. Det er den praksis som anvendes i regnskabet for 2021.

Da reglerne om værdiansættelse af ejendommen som aktiv er meget ny, forventer bestyrelsen at der i løbet af 2022 vil være mere information omkring hvorledes vi skal indhente vurdering og hvilken betydning dette har for regnskabet og andelsforeningen.

## **Ejendom og vedligeholdelse**

Ordinært vedligeholdelsesarbejde er i 2021 holdt et stykke under budgettet. Dette er ikke med vores gode vilje, men det har været svært at få igangsat projekter grundet godkendelser og mangel på håndværkere.

Blandt andet er renovering af ende mur, samt videoovervågning og loft i parkeringskælder blevet udsat.

På sidste års generalforsamling vedtog foreningen at etablere hegn og porte mod Griffenfeldsgade. Og vores byggerådgiver indsendte ansøgning til kommunen i forsommeren 2021.

Desværre er der meget lang behandlingstid hos Københavns kommune og vi regner først med at have svar og forhåbentlig godkendelse i løbet af sommeren 2022.

En række projekter forventes igangsat i 2022 udover de udsatte projekter fra 2021:

- Renovering af Fri Bike shop facade vil komme til at have samme udseende som Thai restauranten. Men vi forventer igen lang godkendelsestid hos kommunen, så 2023 er nok det mest realistiske før håndværkerne går i gang.
- Etablering af nyt skur i baggården 39 siden, muligvis med plads til at stille barnevogne og store cykler i aflåst område. Skal dog godkendes hos kommunen, når vi er færdige med at udarbejde projektet.
- Skiftning af tag ovenpå Thai restauranten da der trænger vand ind, når det regner, og reparationer ikke har hjulpet.
- Etablering af sedum tag ovenpå Fri bike shop og Thai restauranten så disse kommer til at matche rotunden/kiosken. Tidsplanen afhænger dog af ovenstående projekter.
- Udskiftning af stigestrange fortsætter
- Etablering af lademulighed med betaling i P kælderen til elbiler såfremt sikkerhed og godkendelse er i orden. (Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens mening om dette og såfremt stemningen er for ladestanderne, at etablere et udvalg som vil undersøge muligheder på markedet inden der etableres lademuligheder.)

Projekter og vedligeholdelse der er færdiggjort i 2021:

Varmtvandsbeholder og varmepumpe er udskiftet.

Etableret automatisk belysning i 37A som forsøg før andre opgange iværksættes.

4 fags vinduer skiftet på bagsiden af 37 siden.

Ny automatisk og større dør til cykelkælderen i 37 siden.

Udbedring af større vandskade i 37A og Fri Bikeshop.

Gelænder på trappen ned til cykel kælder 39 siden efter input fra beboer.

Udskiftning og reparation af kloakriste i parkeringskælder.

Udskiftning af stigestreg.

### **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 og udskiftning af elevatorer i fem opgange.
- Generel, løbende renovering af vandføringsrør.
- Renovering af ende mur i passagen.
- 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 de sidste toiletter med høj cisterne
- Renovering af betonvægge op af murene ved altaner da disse har begyndende revner.

### **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. Netværket har nu kørt et par år, og det har vist sig at køre meget stabil. Vores to bygninger har hver især adgang til 1000 Mbit internetforbindelser så der opleves heller ikke 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  
E-mail: [support@fisker-it.dk](mailto: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 YouSee-es giga bit 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 YouSee 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 YouSee 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 andelshavere også tilmelde sig nyhedsbreve fra bestyrelsen og viceværten. Man kan også tilmelde sig på 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 og nyhedsbreve via e-mail 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 2021 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. Forhåbentlig kan vi vende tilbage med arbejdsdage igen i 2022.

## Praktisk information og regler

Som nævnt under "Hjemmeside og kommunikation" vil bestyrelsen godt henvise til foreningens hjemmeside og specielt fanen "info for beboere", hvor der er rigtig mange praktiske oplysninger, man kan have nytte af: <https://abfgriffen.dk/>

### 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. Grundet fare for ildspåsættelse må der ikke ligge dyner m.m. i barnevognene, og der opfordres kraftigt til, at der kun henstår barnevogns stel og ikke andet børne-udstyr da dette i så fald fjernes og bortskaffes.

### 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 jævnligt. Det skal indskræmpes, 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 vores administrator. Det samme gælder hvis man ønsker at fravælge sit 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-tvprisen 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 800 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 bør 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 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. De 3 dokumenter, der skal anvendes, findes på foreningens hjemmeside.

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.

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 og søndag 10-16. 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