

Bestyrelsens beretning 2018

A/B København og Omegn

Kære alle,

Velkommen til ordinær generalforsamling nr. 97

Igennem hele 2018 har vi haft meget fokus på Tilskudsdeklarationen, Byfornyelsesansøgning samt en endelig lukning af altanprojektet.

Driften er kommet på plads og Frank (vicevært) har godt fat i alle hjørner af ejendommen, så tingene kører rigtigt fornuftig. Vi vil som altid gerne have input, hvis der er noget vi overser eller tiltag vi skal tage fat på. Vores Administrator er vi også godt tilfredse med, så alt i alt et rigtig godt år for foreningen.

Vi var så heldige sidste år at få nogle nye meget engagerede medlemmer i bestyrelsen, som i den grad gerne vil deltage, hvilket alle nyder godt af 😊

Altaner

Altanerne var et hårdt projekt at få færdiggjort, men med en gennemført 1 års gennemgang og en efterfølgende langtrukken mangeludbedring, har vi nu afsluttet projektet. Vi har derfor også først nu betalt det sidste udestående til Kontech. Nu udestår en 5 års gennemgang, som vil blive gennemført i foråret 2022 (indenfor garantien).

Det har ikke været muligt for os at komme videre med projektet omkring afvanding, da Kontech har fokuseret anderledes. Vi har ikke glemt det og vil nu gøre endnu et forsøg på at finde ud af (om nogen) hvilke muligheder vi har.

HUSK at vedligeholde jeres altaner, olie fås hos viceværten, eller står i kælderen. Altanerne holder længere og ser meget pænere ud, når de bliver vedligeholdet minimum én gang årligt.

Tagprojekt

Vi fik lavet og sendt en rigtig fin ansøgning vedr. byfornyelsen til Københavns Kommune, men på trods af et fint projekt, der mødte kommunen på mange af dens målsætninger, var vi desværre ikke så heldige at modtage tilskud til vores projekt. Andre var måske mere trængende end vores og vi har hørt, at der var skåret i midlerne fra Christiansborg, hvilket også kan være en del af årsagen til, at vi ikke fik tilskuddet. Vi takker mange gange for den store opbakning til projektet og vender snart tilbage med nyt på denne front, da taget jo fortsat trænger til udskiftning.

Vi vender muligheden med SBS omkring et nyt og lignende projekt. Sideløbende arbejder vi fortsat videre på mulighederne omkring frikøb, da dette er et vigtigt element i forhold til finansiering af projektet og ikke mindst muligheden for at slippe for kommunens indblanding i foreningens drift, andelsværdi og økonomi generelt.

Tilskudsdeklarationen

Som tidligere nævnt, vandt vi Byretssagen i 2017, som omhandlede den store pulje forbedringer, som kommunen pludselig ikke ville godkende, denne dom blev delvist anket af kommunen. MEN, vi kan nu med glæde i stemmen sige, at vi var i Landsretten i december 2018 og appelsagen faldt med afgørelse i slutningen af februar 2019, hvor Landsretten stadfæstede Byrettens dom, vedrørende tidspunktet for tilskrivning af forbedringerne, som var punktet kommunen havde anket. Kommunen har nu erkendt deres nederlag og valgt ikke at anke den til Højesteret, hvorfor sagen nu er endelig

afgjort. Det betyder at alle retssager omkring overpris, som kommunen har anlagt mod tidligere og nuværende beboere i foreningen, frafaldes! Sagens afgørelse betød at kommunen af retten blev dømt til at betale foreningen 404.000 kr. i sagsomkostninger for begge sager!

Det betyder dog ikke, at vi er helt færdige med kommunen endnu!

Tværtimod, så står vi nu med endnu en sag mod dem, som omhandler frikøb fra Tilskudsdeklarationen. Vi bad i 2017 Københavns Kommune om et frikøbstilbud, hvilket gjorde at kommunen bad SKAT om at fastsætte værdien af vores ejendom. Da denne kom, mente kommunen ikke at den var høj nok og har derfor valgt ikke at anerkende denne værdiansættelse, hvilket gør at de ikke vil give os et frikøbstilbud, til trods for at der i deklarationen står at det skal de, når der anmodes om det! Så lige nu afventer vi, at sagen kommer for retten. Den er anlagt i Byretten og kommunen har bedt om, at sagen føres med 3 dommere, hvilket de har fået medhold i. Vores advokat mener dog ikke, at det har nogen betydning for os, andet end en måske lidt længere domsafsigelse.

Vi forventer at sagen kommer for retten senest i sensommeren 2019.

Vand, VVS & Varme

Der er efterhånden kommet godt styr på varme og vand. Vi har i hvert fald færre klager end tidligere. Vi skal dog fortsat have fokus på begge dele og vi er opmærksomme på, at der fortsat er ting der kan blive bedre. Vi vil derfor fortsætte investeringerne på området hvis nødvendigt. Ejendommen og varmeanlægget er generelt udfordret på grund af dårlig isolering og et nedslidt tag. Nogle lejligheder har det rigeligt varmt, mens andre kun lige kan få temperaturen op på 20-21 grader og mange er udfordret, når det blæser lige igennem væggene. Husk at vise hensyn til hinanden, et åbent vindue kan give frisk luft i en lejlighed, mens det kan give træk hos over- og underbo. Luft derfor altid kun kortvarigt ud. Benyt alle radiatorerne i lejligheden, det giver den bedste fordeling af varmen og et godt indeklima i hele bygningen.

Fremtid

Tagprojektet vil igen i år sammen med et eventuelt frikøb fylde meget i 2019. Vi ser forhåbentlig frem til en foreløbig afgørelse i Frikøbssagen og glæder os over, at vi trods rigeligt modvind fra udefra kommende faktorer, trods alt har en sund og veldrevet forening at bo i ☺