

## **Bestyrelsens beretning 2017**

A/B København og Omegn

Kære alle,

Velkommen til ordinær generalforsamling nr. 96

Året 2017 har været et spændende og effektivt år, hvor vi har professionaliseret mange af vores procedurer og installationer i ejendommen, så vi generelt kan være mere på forkant med tingene.

Vi har været i retten og vundet det store spørgsmål om forbedringerne, vi har haft mere fokus på forbedringer end decideret brandslukning efter skader, hvilket giver positive resultater og mere stabil drift. Vi har dog haft en del vandskader i vores 3. sals lejligheder, som er uundgåelige når vi tager tagets tilstand i betragtning.

Vi har lavet nye forretningsgange ved køb & salg, og vi er blevet inspireret til at tænke nyt i forhold til tilskudsdeklarationen, herunder et eventuelt frikøb. Vi har talt med kreditinstitutter om vores lånemuligheder og vi er gået ind i en proces for at få belyst konsekvenserne ved et eventuelt frikøb, og i den forbindelse, har vi via vores advokat bedt Københavns Kommune/SKAT om et frikøbstilbud, så vi rent faktisk ved hvor vi står, og har noget konkret at forholde os til.

Vi har flere beboere der har renoveret lejligheder, vi har fået nye lejere i et par af erhvervslokalerne, vi har igangsat oprydning på lofter og i gårde, haft cykel oprydning og været lidt efter alle dem, der ikke rydder op efter sig i vores gårde.

Vi har haft problemer med en enkelt nabo, som var utilfreds med vores altaner, og truede os med retssag, vi har haft fat i kommunen omkring fejningen af vores fortove, og prisen for dette, en sag der nu kører i fællesskab med mange andre københavnske ejendomme via vores administrations selskab.

Vi har som sagt prioriteret forbedringer og har valgt at opgradere videoovervågningen, blandt andet med udvidelse til passagerne. Dette er dels for at forebygge, men også for at komme de ubudne gæster til livs ved at give Politiet større mulighed for at fange dem. Senest har vi haft forsøg på tricktyveri og indbrud via en af hoveddørene. Politiet anbefalede i den forbindelse sikringslister, som vi netop har fået sat op. Vi prioriterer, i bestyrelsen, sikkerheden i ejendommen meget højt, da vi har mange ældre beboere og vi jo egentlig alle sammen gerne vil have vores ting i fred.

Af øvrige forbedringer kan nævnes, bedre varmeøkonomi, som følge af bedre styring og overvågning. Her senest har vi også forbedret cirkulationen af det varme vand, så alle nu i højere grad end før, får varmt vand.

### **Tagprojekt**

Tagprojektet har også fyldt en stor del i arbejdet og som alle jo ved, er vores tag i meget ringe forfatning og vi har igennem året haft flere vandskader i de øverste lejligheder.

Udover den tilstandsvurdering vi fik lavet af OBH gruppen sidste år, har vi haft andre rådgivere ude i løbet af året, for at afgive tilbud på forundersøgelser til et decideret tagprojekt. Af disse besøg må vi konstatere, at taget er i en så dårlig forfatning, at hele tagkonstruktionen skal udskiftes, hvilket betyder at både tegl, spær, loftsrum, gulve på loftet m.m. som minimum skal skiftes.

Vi er ved at gøre klar til, at få lavet forundersøgelse til et tagprojekt, som vi forhåbentligt senere på året kan fremlægge og diskutere indholdet af. Vi indkalder til beboermøder, så snart det er muligt, så vi sammen kan tegne projektet ud fra de ønsker og muligheder der foreligger. Projektet skal selvfølgelig endeligt besluttet på en generalforsamling, ordinær eller ekstraordinær.

Vi diskuterer allerede nu muligheden for udnyttelsen af tagfladen til boliger, det være sig små eller store lejligheder, udbygningen af 3. sals lejlighederne eller en kombination af alle muligheder, og endelig er der muligheden for, bare at få et nyt tag som vi kender det i dag.

Som skrevet tidligere vedr. tilskudsdeklarationen, afventer vi SKAT for en vurdering, således at ejendommen kan værdiansættes, og vi dermed kan få et frikøbstilbud. Frikøbet kan have betydning for det fremtidige tagprojekt, hvor vi med et frikøb vil have flere muligheder end hvis vi stadig skal forholde os til en tilskudsdeklaration. Der er mange detaljer i dette, men i bund og grund kan det blive afgørende hvad vi kan/må/vil i forhold til nyt tag, boliger m.m. om vi fortsat skal være underlagt deklarationen, eller vi køber os fri.

Vi er klar over at der må være tusind spørgsmål til begge emner, og vi ville ønske vi havde et svar på dem alle, men p.t. er ovenstående det bedste vi kan sige. Vores generelle strategi på begge områder er at sørge for vi IKKE stiger i husleje eller falder i andelsværdi, ligegyldigt hvilken løsning vi ender i, og vi kan dog love, at så snart vi ved mere og har flere konkrete detaljer og økonomi på plads, vil I straks bliver informeret!

Tagprojektet vil komme til at kræve en stor indsats fra bestyrelsen, hvorfor Camilla og Martin pga. manglende tid har valgt at trække sig, for at give plads til nye engagerede medlemmer. Vi siger tak for indsatsen til Camilla og Martin og respekterer og forstår deres beslutning. Heldigvis har vi nye medlemmer, der er med deres kompetencer, står klar til at give en hånd med.

### **Altaner**

Vi er nu nået til at vi skal have 1 års gennemgang af vores altaner i marts 2018. Afslutningen af projektet har virkelig trukket tænder ud, da Kontech har ikke været hurtige til at udbedre fejl, det har været svært at få adgang til lejlighederne og vores rådgiver samt Kontech har bare ikke været gode til at få de sidste ting på plads. Mange er sikkert trætte af at have folk løbende rundt i deres lejligheder hele tiden, men vi håber at 1 års gennemgangen kan få lukket de sidste udeståender, der måtte være omkring altanerne og så håber vi bare på en god sommer, så vi også kan få lov at nyde dem!

Vi har undersøgt mulighederne for at afvande altanerne, men det har vist sig mere besværligt end først antaget. Det skyldes at vi for at, bibeholde garantien fra Kontech, skal have en løsning de kan godkende. Vi har derfor bedt Kontech om at komme med et forslag til en løsning, som vi fortsat afventer.

Vi har valgt ikke at genoprette græsset på fodboldbanerne, da de inden længe skal være byggeplads igen i forbindelse med tagprojektet. De vil dog blive jævnet og vedligeholdt, så vi kan leve med dem indtil da.

### **Tilskudsdeklarationen**

2017 blev året, hvor vi endelig kunne sætte punktum for det første og største kapitel i tilskudsdeklarationssagen, som var godkendelse af den store pulje forbedringer. Københavns Kommune blev dømt til at betale os sagsomkostninger på omkring 250.000 kr., men som følge af deres anke af det ene punkt i sagen vedr. opgørelsestidspunktet er dette beløb endnu ikke indbetalt.

Der verserer stadig en retssag om opgørelsestidspunktet for forbedringer, som i det store hele dog ikke har betydning for os nuværende beboere.

### **Vedligeholdelsesplan**

Vi forventer i forbindelse med tagprojektet, at vi i samme moment vil inddrage nogle af de områder der er beskrevet i vedligeholdelsesplanen fra OBH-gruppen. Det vil selvfølgelig omhandle de områder som står til at skulle vedligeholdes indenfor den nærmeste årrække. I kommer til at høre meget mere om dette, når forundersøgelsen på taget er udarbejdet.

### **Vand, VVS & Varme**

Vi har haft fokus på varmtvandsforsyningen, da vi forrige år havde en del problemer med denne, særligt i den søndre gård. Det har afstedkommet at vi har skiftet alle cirkulations ventiler i varmtvandscirkulation i begge gårde, for at forbedre cirkulationen og fordelingen af det varme vand. Vi kan se på overvågningen af varmtvandscirkulationen, at det kører meget bedre nu og det skulle gerne betyde, at det varme vand bliver fordelt ligeligt ud til alle, og at nogen i den yderste del af systemet vil føle at vandet er blevet varmere.

Vi har nogle beboere der har moderniseret deres badeværelser og vi har i samme moment valgt at udskifte faldstammer, hvor det var nødvendigt.

Vi har fået styr på varme, og har for første gang i mange år ikke de store klager over manglende varme, hvilket jo er super positivt.

### **Fremtid**

Tagprojektet vil sammen med et eventuelt frikøb fylde meget i 2018. Der vil blive brug for mange gode kræfter og input, og vi ser frem til endnu et positivt og konstruktivt år for vores forening 😊