

Andelsboligforeningen

” K O N G O H U S ”

Kastrupvej 149-151-153
Kongovej 2-4
2300 København S

København S, den 3. februar 2021

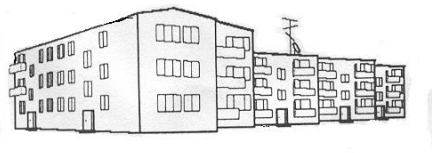
Til andelshaverne i A/B Kongohus

Referat af ordinært bestyrelsesmøde den 2. februar 2021.

Til stede: Ken Andersen, Philip Scheel, Mark Kristensen, Frederik Løf Larsen og Mai-Britt Lund.

Referent: Ken Andersen.

1. Der mangler både tryk og varmt vand i to lejligheder på Kongovej 2 – Tovholder: Philip
2. Der er rensset faldstamme på Kongovej 2 – Tovholder: Philip
3. Radiatormåler er endnu ikke udskiftet i lejlighed i 151, Frederik følger op – Tovholder Frederik
4. Vi mangler stadig tilbud på montering af BWT-anlæg, Mai-Britt følger op – Tovholder Mai-Britt
5. Vi mangler også tilbud på ny port til gården, Maj-Britt følger op. – Tovholder Mai-Britt
6. Vi mangler stadig tilbud på serieforbundne røgalarmer i opgangene – Mark følger op
7. Reklamations-/Forsikrings sag vedr. tømmerarbejde i indgangsdøren til lejlighed på Kongovej 4 er afsluttet – Tovholder: Ken
8. Dørtelefoner i 151 er repareret – Tovholder: Mark
9. Mark har flere tilbud i støbeskeen til ny gartnerordning for vores haver – Tovholder: Mark
10. Vi har endnu ikke modtaget tilbud på nye rør til vandtilførsel på kældertoilet – Philip følger op. – Tovholder: Philip
11. Philip har udskiftet pære i midterste trappeskakt i gården ud for 149 – Tovholder: Philip
12. Skader fra skimmelsvamp i lejlighed i 153 er udbedret – Tovholder: Philip
13. Pumpen til opgangsdøren i 151 og 4 er justeret, men skal justeres yderligere – Tovholder: Mark
14. Tagrende mellem 149 og 151 skal renoveres – Tovholder: Philip.
15. Den sidste del af kloakforringen er afsluttet. Mai-Britt afventer billed- og video-dokumentation for arbejdet – Tovholder: Mai-Britt
16. Inspektionslem skal udskiftes i Stærekassen i forbindelse med en reklamations sag vedr. kloak-renoveringen – Tovholder Mai-Britt
17. Philip har repareret sandkassen i vores baghave – Tovholder: Philip
18. Smadret rude i opgang 153 er repareret – Tovholder: Mark
19. Bestyrelsen overvejer nye lamper / husnumre til vores opgange, som ses tydeligt når det er mørkt – Mai-Britt undersøger mulige løsninger.
20. Der er hul i gulvet i et badeværelse på Kongovej 2 – Mai-Britt er på sagen
21. Københavns Kommune har udloddet 100 mill som tilskud til projekter, der blandt andet skal energieffektivisere den ældre boligmasse i kommunen. Da bestyrelsen i øjeblikket er meget ophængt og projekter, der ønsker del i puljen, skal være indsendt til vurdering allerede 1. marts 2021, vil vi i bestyrelsen bruge det næste år til at vurdere, om vi skal søge næste år, hvor vi forventer at en lignende pulje bliver åbnet velvidende, at det er her vores mulighed for at opgradere vores ejendom til energimærke C ligger.
22. Afløbet til affugteren i tørrekælderen er frosset til udenfor bygningen, hvilket har gjort at affugteren skal tømmes manuelt mindst en gang i døgnet for at fungere – Mai-Britt og Philip kigger på løsningsmuligheder.
23. El-biler vil snart overtage nybilsmarkedet. Derfor har vi spurgt Solar om, hvilket muligheder der er for at sætte en ladestander op på Kongovej, Imidlertid ser vi også, at den teknologiske udvikling overhaler ladestanderne på private adresser, idet nye faststofbatterier ventes implementeret i serieproducerede biler senest fra 2025. Disse kan fuldt oplades på 5



Andelsboligforeningen

” K O N G O H U S ”

Kastrupvej 149-151-153
Kongøvej 2-4
2300 København S

minutter og derved bliver det lige så nemt at oplade sin el-bil på en EL-servicestation, som det er at tanke brændstof på CO2-udledende biler i dag. Du kan læse en større uddybning af denne problematik i vores lukkede facebookgruppe ”Andelsboligforeningen Kongohus”. –
Tovholder: Ken

24. Vi har diskuteret valuarvurdering af vores ejendom i bestyrelsen. En opgørelse fra Nybolig Erhverv viser, at den gennemsnitlige udlejningsejendom fra 2012 til andet halvår 2018 er steget med ikke mindre end 78,5%. Andelsboligforeningers ejendomme og dermed også din andelsbolig prissættes på samme måde som udlejningsejendomme. Vores nuværende andelskrone er baseret på den offentlige vurdering, som ikke har været justeret siden 2012, og der er derfor potentiale for en ret stor stigning i salgsværdien af din bolig. Det skal her nævnes, at der er ingen garanti for, at en valuarvurdering vil give en højere andelskrone, ligesom at der heller ikke er nogen garanti for, at man vil kunne få solgt sin lejlighed til den maksimale andelskroneværdi ved en højere valuarvurdering. Herudover ligger der også andre problematikker i fremtiden, fx skal en investering i at bringe ejendommen til energimærke C indregnes som et fradrag i den samlede vurderingspris for ejendommen – uanset om andelsboligforeningen planlægger at gennemføre investeringen eller ej. Det er et af de skærpede krav, der kommer til det energimærke, som vi skal have fornyet i 2025, Herudover har regeringen i oktober 2020 fremlagt et forslag til vedtagelse i folketinget, der reelt afskaffer den offentlig vurdering af private andelsboligforeninger. Det forslag ligger som bekendt i dvale indtil lovningsarbejdet kommer op i gear igen efter Corona. En af bestyrelsens opgaver er at vurdere fremtidige trusler og muligheder – herunder holde øje med en lang række af de faktorer, der kan påvirke værdien af vores ejendom/formue på både kort og lang sigt. På den kommende generalforsamling i april vil bestyrelsen derfor under punktet ”Evt” redegøre for, hvad en valuarvurdering er, og hvad der taler for og imod en valuarvurdering, og andre usikkerhedsmomenter, der er omkring prissætning af vores ejendom, så en evt. ændring i vurderingsform i fremtiden sker på et oplyst grundlag.

Tovholder: Ken

Bestyrelsens underskrifter:

Ken Andersen

Mai-Britt Lund

Mark Kristensen

Frederik Løf Larsen

Philip Scheel

Vigtige datoer i Kongohus:

2. marts 2021 – Ordinært bestyrelsesmøde

24. marts 2021 – Bestyrelsen holder budgetmøde med NewSec

6. april 2021 – Ordinært bestyrelsesmøde

28. april – Ordinær generalforsamling

10. juni – Ken og Mai-Britt deltager i RI-Netværksmøde vedr. BlackStone-sagen