



Referat af bestyrelsesmødet den 04.01 2016

Til stede: Ole, Mikkel, Heidi, Anders, Simon, René

Afbud: Max, Peter

1 Meddelelser.:

2 Post:

Breve/mail			
Dato	Fra	Indhold	Hvad gør vi?
22.12.2015	Datea	Anmodning om vurdering af lejlighed (dødsbo)	Se sag
21.12.2015	Datea	Forslag til fastsættelse af budgetmøde og GF	Se under GF
15.12.2015	Beboer	Spørgsmål til skilsmisse-paragraf	besvaret
14.12.2015	Datea	Spørgsmål til skilsmisse-paragraf	drøftet
14.12.2015	Fiberby	Omstilling til 200/200 mbits	Se sag

Regninger				
Dato	Fra	For hvad	Beløb:	Betalt?
22.12.2015	Nortec	chipkort	168,75	
29.12.2015	Frederiksberg VVS	Udskiftet 3 meter faldstamme i kælder	6853,54	
29.12.2015	Frederiksberg VVS	Gennemgang og udbedring af vandforsyning i kældre, varmecentral, vaskeri. Udskiftning af ventiler, haner rørstykker mv. i perioden august til oktober.	20263,26	
23.12.2015	Service centralen	Ny vaskemaskine 3	44.990,63	
18.12.2015	Fiberby	Internet i vaskeri	150,00	
15.12.15	Sanistål	Pakdåse	1386,10	
15.12.15	Sanistål	Skuetrækker	268,81	

Mandagsvagter

- 04.01.2016: Beboer 22 med spørgsmål om arbejdsweekend, beboer 32 med spørgsmål om nøgler, samt ønske om at få fjernet navn fra hjemmeside.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net
4 Sager



	Beskrivelse	Ansvarlig	Frist
	<p><i>Bestyrelsens opgavefordeling pr. forår 2015</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Viceværterkontakt: Mikkel• Arbejdsgruppekontakt: Simon og Heidi• Kasserer: Heidi• Vaskekort: Anders• Nøgler: Anders• Div. Indkøb: Peter• IT.-gruppen: René, Christian• Fremleje: René• Salgsgruppen: Max, Christian Best. Er back-up• Vaskerigruppen: Anders og Peter• Baderumsgruppen: Simon og Peter• Langtidsplanen: Mikkel, Max og Heidi• Opgang 40: Christian kan godt være med i aftale/afdækningsfasen.	alle	
	<p>19.08.13 Camilla Poulsen ønsker at hæve gulv i 44, st.tv i gammelt butiksløkke til niveau med øvrig del af lejligheden. Ansøger beder desuden om at indretter underliggende kælderrum til beboelse. Datea spørges. 19.08.13: Datea har ikke svaret og Camilla er orienteret om kælderrum ikke kan indrettes til beboelse, da det ikke er del af lejligheden. 07.10.13: Gulvet er ødelagt. Det vurderes, at det skyldes bygningssætninger, og derfor kan Jette ikke holdes ansvarlig for det. Udgiften til udbedring af gulvet afholdes af foreningen med mindre gulvet fjernes. Der er positiv indstilling omkring at, der gives fuldmagt til at søge om at hæve gulvet, men med krav om ingeniørberegninger og en efterfølgende kontrolrapport. Vedrørende salg af fællesareal så er der enighed om, at det skal undersøges nærmere og ses i forbindelse med opgang 40. Vi skal have lavet en model for overtagelse af fællesareal i samarbejde med Datea. De må ikke lave ændringer i kælderen i øvrigt uden bestyrelsens godkendelse. 08.10.13: Camilla deltog under mødet og redegjorde for status på projektet. Hun oplyste, at der er lagt trægulv, bygget gipsvægge og åbningen mod kælderen er afskærmet. De har modtaget tilbud på spartling og maling, men har ikke igangsat det.</p>	Mikkel	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net



- Vi beder dem om at stoppe arbejdet i kælderen nu.
- Vi gør opmærksom på, at kælderen på ingen måde må anvendes til beboelse heller ikke kontor forud for en generalforsamlings beslutning.
- Vi beder dem om at genåbne åbningen til kælderen evt. med en dør, der kan låses med hængelås udefra. Det skal være således, at låsen kan klippes op i forbindelse med oversvømmelser, vandskader mv. Hvis det er et problem i forhold til andelshaverens indbo-forsikring, må der låses på anden vis imellem stue og kælder.
- Vi er fortsat positiv indstillede over for at forelægge sagen for en generalforsamling mhp. salg.
- Vi opfordrer andelshaver til at have meget opmærksomhed på øvrige andelshaveres retsfølelse, da det er disse andelshavere, der træffer beslutning på generalforsamlingen.
- Yderligere beder vi om, at byggeaffald i gården fjernes snarest.
- Den del, der omhandler kælderen betragtes ikke længere som en del af salget, men er en særskilt sag. Rik er derfor ikke kontaktperson på den del.

18.11.13 De har meldt positivt tilbage på vores skrivelse. 02022014: sag nr. 44 kontrakt modtaget, Mikkel og René kommenterer og fremsender.

Jernstang nr. 44 fjernes ved container i uge 7.

10032014

Ændringsforslag fremsendt til Datea.

Overtagelse af opholdsrum med udvidet brugsrum.

Rum værdi ansættes til 3500 andelskroner eller tilsvarende 1/4 værelse, med tilsvarende boligafgift.

Der må ikke være beboelse.

Vi afventer Datea og potentiel køber kontaktes herefter.

05.05.14

Vi skal have snakket med SKAT samt oplæg til økonomi-model samt snakket med kommunen om max-arealer ved sammenlægninger kommer i spil ved opgang 40. Vi indkalder først efter næste møde, når de sidste detaljer er på plads.

02.06.14

-

30.06.14

-

01092014

afventer ekstraordinær GF (og opgang 40)

06102014:

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



	<p>Der skal indkaldes til X GF senest 3.11.2014 til Xgf 17.11.2014</p> <p>03112014: Datea rykkes for svar – afventer beslutningsoplæg fra arkitekten. Vi forventer at afholde XGF uden administrator.</p> <p>01122014 afventer datae og xgf</p> <p>02032015 vedtaget ændring på ekstraordinær GF- gør at vi nu kan sælge kælder. Mikkel og René går videre med proces.</p> <p>30.03.15 Der er underskrevet og fremsendt byggeprojekt til godkendelse.</p> <p>01062015: andelshaver vil gerne sælge, Bestyrelsen afventer Kommunens godkendelse.</p> <p>06.07.15: Vi har modtaget bemærkninger til byggetilladelse fra Arkitekt, der har været på tilsyn, som sendes videre til Camilla, der skal opfylde vilkårene. Der er aftalt, at andelshaver afklarer dette inden uge 36. Det kan blive aktuelt at vinduer skal skiftes. Arkitekt fremsender snarest også en vurdering af det bygningsmæssige og vil sandsynligvis anbefale, at vi beder dem fjerne gipsvægge. Camilla skal orienteres om, at de ikke må lave yderligere ændringer uden bestyrelses godkendelse.</p> <p>09.09.15 Mikkel og Max tager møde med Camilla, hvor der bedes om status på byggesag og opfordres til afslutning af sagen. Max kontakter Camilla.</p> <p>05.10.15: Bestyrelsen har godkendt nyt vindue, og der mangler nu isættelse af vindue – herefter indhenter andelshaver ibrugtagningstilladelse – herefter laves vurdering.</p> <p>02.11: intet nyt.</p> <p>07.11.2015 intet nyt</p> <p>04.012016 Vindue er skiftet, der ser fint ud, vi afventer byggetilladelse.</p>		
--	---	--	--

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



Opgang 40	<p>090913: Datea og eller kommunen spørges om mulighed og måde for at nedlægge opgang. 07.10.13: Mikkel har snakket med en byggesagsbehandler, der oplyser at det er muligt at omdanne opgang til bolig, hvis der er tilstrækkelig nødudgange og isolering. Tages op på næstmeste møde. 13012014: Mikkel og René tager til møde med Datea fredag d. 17. januar</p> <p>Mht. opgang 40, tages denne på næste møde, hvor overslag gennemgås.</p> <p>10032014 overslag fra arkitekt på nedlæggelse af trappe, etablering af etagedæk, strøm, radiatorer på 450.000 kr. . Da der er kraftig inhabilitet i bestyrelsen ift. opgang 40, går Rik, Bruno, Max og Peter videre med sagen.</p> <p>07.04.14 Der arbejdes med en model, hvori der indgår en stigning i ejendomsvurderingen, og hvor øvrige beboere holdes skadesfri. Der orienteres til GF, men der afholdes ikke beslutningstagning før v har fået et svar fra SKAT.</p> <p>05.05.14: se ovenfor</p> <p>02.06.14: Ved ændret BBR-andel af boligareal opdateres vurdering. Gruppen, der arbejder med opgang 40 stikker hovederne næste mandag klokken 20:00</p> <p>30.06.14: Rådgiver kontaktes for igangsættelse af yderligere undersøgelser / beslutningsoplæg. Vi tager rådgivningen i 2 faser, og 1 fase skal kunne bruges i anden fase. Budget max 20tkr. Rik kontakter Ole og arrangerer møde med udvalget.</p> <p>03112014: deludvalg har haft møde med arkitekten. Arkitekt har fået byggetilladelse. Det undersøges med skat. Indstilling til XGF laves af deludvalg.</p> <p>01122014 Der er lavet oplæg til ændringsparagrafer– vi afventer Datea.</p> <p>05012015 Der indkaldes til endnu et møde for potentielle købere i opgang 40. Mikkel indkalder til xgf i feb.</p> <p>02032015 XGF er overstået og afventer ordinær.</p>	Christian	
-----------	---	-----------	--

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net



	<p>01062015 Der er sat dato 11062015, hvor mulige købere samles sammen kl. 20 i bestyrelseslokalet, og der sendes brev herom snarest.</p> <p>06.07.15: Christian er på ferie.</p> <p>09.09.15: Arkitekten indsender byggeandragende i denne uge. Vi overvejer om vi skal få lavet kontrakterne et billigere sted.</p> <p>02.11: intet nyt fra kommunen</p> <p>07.12.2015 Intet nyt fra kommunen.</p> <p>04.01.2016 Iflg. Arkitekt har vi fået byggetilladelse fra kommunen. Herefter kontakt til entreprenør om tilbud står ved magt. Vi forespørger arkitekt om han vil være byggerådgiver på projektet – vi har brug for en.</p>		
Vandskade hos Johannes Lilleøre	<p>11.08.14 Der er tilbagevendende problemer med vand fra loft på toiletet. Anders og vicevært ser på det.</p> <p>01092014: intet nyt....</p> <p>01122014 Johannes har henvendt – vi iværksætter fugtmåling</p> <p>05012015 Anders undersøger med hhv. forsikring og evt. Ole arkitekt.</p> <p>01062015 intet nyt</p> <p>06.07.15: -</p> <p>02.11 -</p> <p>07.12.2015 intet nyt</p>	Anders	
Lena og Tim 24, 1.tv.	<p>Smuldret sålbænk ud mod gaden. Mikkel retter henvendelse. 5 års gennemgang</p> <p>06.07.15: vi afventer at blive kontaktet</p> <p>09.09.15 Der er aftalt 5 års gennemgang til 29. oktober med Peter Jahn og Partner. Heidi deler sedler ud omkring 1. oktober.</p>	Mikkel	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net



	07.12.2015 gennemgang foretaget, entreprenør har påset og godkendt skaden, som bliver udbedret marts/april		
Undersøgelse af ny webportal	Vi synes wannafind er for dyr og undersøger markedet. 06.07.15: - 09.09.15: - 02.11.15 Christian har fundet en billig løsning, og snakker med René og Suzanne Løje.	Christian	
Internet er steget	Til 120 kr. Vi drøfter om vi skal gå med op på næste møde. 05/10-2015 Vi holder prisen på 120 kr frem til GF. Regnskab undersøges og Fiberby forespørges om der er bedre hardware og fremtidsudsigter. 02.11.15: - 04.01.2016 afventer priser på gigabit switecewh til evt. 200/200 g/big. Herefter beslutning om evt. stigning i mrd. Afgift. René laver opslag om fejkilder til manglende internet.	René	
Puds på bagtrapper.	Peter og Mikkel gennemgår underløb på bagtrapper og henter tilbud på udbedring 02.11.15: Peter har mødtes med murer. Vi tager i mod tilbud på ca. 25tkr. Mikkel og Peter vasker skimmelsvamp af loftshat i 42. 07.12.2015 Murerarbejde påbegyndes lige om lidt. 04.01.2016.11.2015murer går i gang i januar	Peter	
30.1 sal	Dødsbo. Datea er blevet kontaktet af bobestyrer, da sagen ikke er afsluttet, de skriver til arving. 02.11.15 - 07.12.15 Sagen er i gang. 04012016 Lejlighed skal nu vurderes – salgsgruppen mobiliseres	Heidi	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



Hovedtrapper	<p>Ved 1 års gennemgangen blev der konstateret én fejl af håndværksmæssige karakter, vi får tilbud på en række andre reparationer.</p> <p>02.11.15: Heidi skriver til Ole</p> <p>07.12.2015: Undervejs</p> <p>04.01.2016: Ole rykker håndværker for mangler samt tilbud.</p>	Heidi	
Problemer i relation til fortovsoplægning: Lyskasse ved vejen og nedløbsrør delt med anden forening. Cykelkældertrin bliver lavere end fortov	<p>René har indhentet tilbud fra kommunens entreprenør på lyskasserne ved fortovet. Heidi har bedt om at der måles på vandmængde der kan komme fra anden forenings tag før der etableres fælles. Med hensyn til fortovshøjde, undersøger René og Heidi.</p> <p>02.11.15: Heidi melder tilbage, at vi ikke vil tage imod tilbuddet lige nu. Ole kontakter kommunen, og hører om klageadgang mv. Vi indsamler bemærkninger fra beboerne til et fælles høringssvar.</p> <p>07.12.2015 Bestyrelsen er blevet kontaktet af entreprenør. Niveauforskel udbedret. Mangler udbedring 2 fliser ved nr. 22 cykelkælder mangler udbedring af lyskasser, men dette er ikke del af fortovsprojekt.</p> <p>04012016 Vi kigger på lyskasser til foråret efter fros.</p>	René og Heidi	
Skift af stigstreng	<p>Vi sætter gang i skift af stigstreng - der er penge på kontoen.</p> <p>Pristilbud fra Frederiksberg VVS på 39000 incl moms pr. opgang, hvor der forberedes til vandmålere. 7 sæt vandledninger koldt og varmt. Dvs. i alt 273.000. Arbejdet udføres fra februar. Opgangene 22.th,+ tv, 24 th. + tv. 26 th, 32 th+tv.</p> <p>04012016 bestilt skift af 7 stigstreng i februar.</p>	Simon og Mikkel	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



5 års gennemgang af vinduer	5 års gennemgang af vinduer. Byggerådgiver anbefaler en indvendig gennemgang af vinduer. Udskiftning af lister, smøring mv. Kan evt. gøres i sammenhæng med gennemgang af baggårdsvinduer. Vi giver en vejledning og varenummer på listen. Heidi og Mikkel kigger alle indsigelserne igennem ca. 40-50 stk. og finde ud af hvad der skal hentes tilbud på.	Heidi og Mikkel	
Fugt under loft hos Hanne og Bodil.	Vi har fotograferet skaden. Vi spørger administrator, hvad der er praksis og efterfølgende besigtiger Ole og Max evt. hos overboen. 04.01.2016 Max efterspørger.	Max	
Nye vandmålere pr. 1. januar 2017	04.01.2016 Vi venter lidt. Nye stigstrengene er forberedt.		
Vaskemaskine nr. 3	7000 ex moms for reparation. Tilbud fra Servicecentralen på ny på ca. 33.000 ex moms. Heri 20 % rabat. Den er på 7½ kg. Demomodel deraf pris. Vi går videre med tilbud. Centrifugering skal gøres gratis. Husk at informere vicevært om tiltag. 04.01.2016 bestilt, opstillet, i brug.	Peter	
Faldstamsrør bagtrappe nr. 40	Mikkel har besigtiget øverste toilettrum2 i opgang 40, hvor faldstamme top er gået i stykke. Vi tjekker alle disse og får tilbud fra Fred. Vvs.	Mikkel	

5 Salg, syning fremleje og ventelister:

- 44. 4.tv. Salg nær afsluttet, dog er der en el-fejl som foreningen dækker grundet tidligere salg og manglende opfølgning her. Rik arbejder videre på sagen og undersøger evt. tilbud. Rene og Rik besøger Timon og der findes en løsning på ekstra vicevært-timer.

05012015, *Rik rykker for afslutning. Vicevært laver hul i loftet.

- Dødsbo vurdering sættes i gang- 30. 1.
- Ved bodeling – Bestyrelsen skal ved bodeling, sikre, i det omfang det er muligt, at begge parter er tilstede ved vurderingen.
- Vi overvejer at lave en mere smidig ventelisteprocedure, vi synes den kommende bestyrelse skal kigger på det. Evt. sammen med anden forening. Vi forhører Datea om elektronisk opskrivning.

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net



- pr. 05/10-2015 Vi lukker ventelisten midlertidigt pr. 1/12 2015, da den er fyldt op til de næste mange år. Der er pt. 136 på ekstern venteliste.

6 Økonomi

07122015: vi har 350.000 kr. tilbage på vedligeholdelseskonto. Disse vil vi overføre til stigstrengsbudget 2016

Telefonpenge (kr. 500) afskaffes – Bestyrelsesmedlemmer får en gave i stedet.

7 Information / Vægavis

Udskiftning af stigstreng, Opgangene 22.th,+ tv, 24 th. + tv. 26 th, 32 th+tv., fra 15./2. (uge 7)
GF 14. april kl. 18.

Mandagsvagt er fremover hver 1. mandag i måneden kl. 18, efterfulgt af bestyrelsesmøde.

Gårdfest – bemærk 20. august!!!

arbejdsweekenderne:

30/4-1/5 uge 17

- 4-5/6 uge 22
- 3-4/9 uge 35
- 8-9/10 uge 40

8 Langtidsplanen

5 års gennemgang af vinduer. Byggerådgiver anbefaler en indvendig gennemgang af vinduer.

30.03 Der forelægges nyt vedligeholdelsesprogram for gf 16. april
01062015

røgalarmer udskiftet – gjort

5 årsgennemgang af facader og vinduer

1 årsgennemgang af opgange.

Udskiftning af vandrør.

Isolering af gavle (Mikkel)

9 Opfølgning

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V
WWW.3i1.net



Ridser i linolium	11.08.14 Der er ridser i linoleum i 22. Det er besluttet, at vi i forbindelse med vores 1 års gennemgang bestiller en polering af de gulve, der måtte trænge.		
Smuldrende sålbænke	05012015, dette undersøges ved 5 års gennemgang.		

10 Arbejdsgruppen og arbejdsweekenderne

- 30/4-1/5 uge 17
- 4-5/6 uge 22
- 3-4/9 uge 35
- 8-9/10 uge 40

11 Generalforsamling

Der nedsættes udvalg til undersøgelse af sammenlægning af de to foreninger i gården.

Nyt punkt er eventuelt internetopkrævning...

Max vil foreslå at vi afskaffer bødesystem og pligten til at komme til arbejdsweekend.

8. marts -budgetmøde med bestyrelse.

GF 14. april kl. 18.

12 Eventuelt