



Referat af bestyrelsesmødet den 04.04 2016

Til stede: Christian, Mikkel, Anders, René, Max, Simon

Afbud: Peter, Ole, Heidi

1 Meddelelser.:

2 Post:

Breve/mail			
Dato	Fra	Indhold	Hvad gør vi?
19032016	Rik Rose nr. 28. st.tv	Opgangsdør	sag
27032016	Rik Rose nr. 28. st.tv	arbejdsweekend	sag

Regninger				
Dato	Fra	For hvad	Beløb:	Betalt?
14032016	Nortec	chipkort	181,25	
31032016	Sanistål	Sprøjtepistol	421,23	
23032016	Certego	Opgangsdør omkodning nr. 30	1592,00	
17032016	Fiberby	Vaskeri net	150,00	
28032016	Post DK	Manglende porto	61,00	
17032016	Servicecentralen	Vaskemaskine 2 fejlsøgning	1540	

Mandagsvagter

04042016: 2 opskrivninger (ekstraordinært)

4 Sager

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	Beskrivelse	Ansvarlig	Frist
	<p><i>Bestyrelsens opgavefordeling pr. forår 2015</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Viceværtkontakt: 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 butikslokale 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 kælderum 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 ingeniør-beregninger 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)

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>06102014: 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. 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 ibrugtagningsstilladelse – 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> <p>01.02.16 Vi spørger til status på byggesag.</p>		
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>07032016 Andelshaver har rykket kommune for svar.</p> <p>04042016 Der er givet dispensation for trappe og facade. Afventer endelig godkendelse. Herefter vurdering af hele lejligheden.</p>		
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 nmlæste 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</p>	Christian	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	<p>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> <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> <p>02.01.16 Christian er i dialog med Ole, der er i kontakt med kommunen. Der drøftes bl.a. løsningen på stueetagen, hvor kommunen ønsker en fransk altan. Ole inviterer kommunen på besigtigelse. Sagen overdrages til Heidi, når der er skrevet kontrakter med hhv. beboere og håndværkere. Der er ikke lys i opgang 40, vi vil ikke bekoste en elektriker før vi har en færdig tidsplan.</p> <p>07032016 Byggerådgiver afventer kommune for besøg ift. udseende af kommende opgang og dermed ændring af byggetilladelse.</p>		
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



<p>Vandskade hos Johannes Lilleøre</p>	<p>11.08.14 Der er tilbagevendende problemer med vand fra loft på toiletet. Anders og vicevært ser på det. 01092014: intet nyt.... 01122014 Johannes har henvendt – vi iværksætter fugtmåling 05012015 Anders undersøger med hhv. forsikring og evt. Ole arkitekt. 01062015 intet nyt 06.07.15: - 02.11 - 07.12.2015 intet nyt 04042016 Vicevært kontakter håndværker.</p>	<p>Anders</p>	
<p>Lena og Tim 24, 1.tv.</p>	<p>Smuldret sålbænk ud mod gaden. Mikkel retter henvendelse. 5 års gennemgang 06.07.15: vi afventer at blive kontaktet 09.09.15 Der er aftalt 5 års gennemgang til 29. oktober med Peter Jahn og Partner. Heidi deler sedler ud omkring 1. oktober. 07.12.2015 gennemgang foretaget, entreprenør har påset og godkendt skaden, som bliver udbedret marts/april. 07032016 Bestyrelsen spørger Jahn og Partner om status ift. udbedring og tilbud.</p>	<p>Mikkel</p>	
<p>Undersøgelse af ny webportal</p>	<p>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.</p>	<p>Christian</p>	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



	03072016 Suzanne og Christian kigger på wordpress		
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 fejlkilder til manglende internet.	René	
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 02.01.16 Der mangler en byggetilladelse til badet. Vi rykker ham en sidste gang, og så må sagen gå sin gang. 07032016 vi tjekker op på det...	Heidi	
Hovedtrapper	Ved 1 års gennemgangen blev der konstateret én fejl af håndværksmæssige karakter, vi får tilbud på en række andre reparationer. 02.11.15: Heidi skriver til Ole 07.12.2015: Undervejs 04.01.2016: Ole rykker håndværker for mangler samt tilbud. 01.02.16 Håndværker har svaret, at der udbedres snarest.	Heidi	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



<p>Problemer i relation til fortovsømlægning: Lyskasse ved vejen og nedløbsrøsr delt med anden forening. Cykelkældertrin bliver lavere end fortov</p>	<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 frost.</p> <p>01.02.16: -</p>	Peter	
<p>Skift af stigstreng</p>	<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> <p>01.02.16: Det er udsat til uge 9.</p> <p>07032016 22h og 22 v skiftet nu i gang med 24.</p> <p>04042016 Rørudskiftning afsluttet...</p>	Simon og Mikkel	

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



5 års gennemgang af vinduer	<p>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.</p> <p>Vi giver en vejledning og varenummer på listen.</p> <p>Heidi og Mikkel kigger alle indsigelserne igennem ca. 40-50 stk. og finde ud af hvad der skal hentes tilbud på.</p> <p>01.02.16 -</p>	Heidi og Mikkel	
Fugt under loft hos Hanne og Bodil.	<p>Vi har fotograferet skaden. Vi spørger administrator, hvad der er praksis og efterfølgende besigtiger Ole og Max evt. hos overboen.</p> <p>04.01.2016 Max efterspørger.</p> <p>01.02.16: Beboeren har bolden.</p>	Max	
Nye vandmålere pr. 1. januar 2017	<p>04.01.2016 Vi venter lidt. Nye stigstreng er forberedt.</p>		
Faldstamsrør bagtrappe nr. 40	<p>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.</p>	Mikkel	
Ip-telefoni	<p>07032016 Anlæg til ip-telefoni er delvist brudt ned. Vi undersøger sagen om reelt antal ramte og mulige løsninger.</p>	René	
Valuarvurdering	<p>Søren nr. 38, st.th. Har sendt forslag til bestyrelsen om indførelse af midlertidig valuarvurdering 2016-19. Han opfordrer bestyrelsen til at gå videre med forslaget til generalforsamling 2016. Bestyrelsen har haft en lang drøftelse og har forståelse herfor. Bestyrelsen ser sig dog ikke i stand til at foreslå valuarvurdering på det nuværende grundlag.</p>		

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

Matthæusgade 26, kld.
1666 København V

WWW.3i1.net



Opgangsdør 28	Rik i nr. 28, mener, der har været forsøgt indbrud i nr. 28. Et koben har vist været brugt – vi bør få en snedker på banen. Vi sætter det under vedligeholdelsesprogrammet omkring døre.		
Arbejdsweekend	Rik i nr. 28 – har rengjort baggård 26-28. Ønsker man at påtage sig arbejdsopgaver i arbejdsweekendregi skal dette aftales med bestyrelsen på forhånd.		
Elektronisk fakturering	Vi tager imod Dateas tilbud om at få lavet 3 godkendere. Vi vælger i første omgang, Mikkel, Heidi og Max.		
Fugtige gavle	Vi vil forsøge at se om vi kan fremskynde det projekterede arbejde med at renovere fugtige gavle.		

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.
- Mikkel har digitaliseret ventelisterne – vigtigt at få vedligeholde dem. Proceduren påføres.

6 Økonomi

7 Information / Vægavis

- **H**usk Generalforsamling er den 14. april kl. 18.
- Folk der bruger ip-telefoni må gerne sende en mail til rene@3i1.net om at de er bruger, og hvorvidt det virker – der er fejl på systemet og vi skal have fundet holdbare løsninger

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



- Mandagsvagt er fremover hver 1. mandag i måneden kl. 18, efterfulgt af bestyrelsesmøde.
- arbejdsweekenderne:
 - 30/4-1/5 uge 17
 - 4-5/6 uge 22
 - 3-4/9 uge 35
 - 8-9/10 uge 40
 - Der kommer nyt sand i sandkassen

8 Langtidsplanen

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

9 Opfølgning

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

Forslag: udskiftning og/eller renovering af havemøbler, etc.

11 Generalforsamling

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

Andelsboligforeningen Matthæusgaarden

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



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.

Mikkel har lavet udkast til beretning, som tiltrædes.

Skilsmisseparagraf præciseres.

12 Eventuelt